MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Aggiornato Gennaio 2025

Determinazione della disciplina da applicare

Nei seguenti casi:

1) Interventi su ambiti all'interno di Piani Convenzionati entro il 30 Settembre 2019, fino alla scadenza della Convenzione.
2) Domande di Permesso di Costruire, SCIA e CILA, presentate entro il 30 Settembre 2019 e relative varianti in corso d'opera, non essenziali.

Trova applicazione la **Disciplina del contributo di costruzione in recepimento delle Delibere di Consiglio Regionale n. 849 e 850 del 04/03/1998 con le determinazioni comunali assunte con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 30/06/1998 e successive varianti.** Segue a **pagina 33** per le modalità di calcolo.

Nei seguenti casi:

1) Interventi su ambiti all'interno di Piani Convenzionati, con convenzione prorogata e/o rinnovata dal 17 Ottobre 2019 fino alla scadenza della Convenzione
2) Domande di Permesso di Costruire, SCIA e CILA, presentate dal 17 Ottobre 2019
3) Varianti essenziali a Titoli abilitativi, presentate dal 17 Ottobre 2019

Trova applicazione la **Disciplina del contributo di costruzione in recepimento della DAL n. 186/2018 con le determinazioni comunali assunte con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 24/09/2019 e l'aggiornamento di cui alle DGR 757/2022 e 91/2024.** Segue a **pagina 5** per le modalità di calcolo

L'applicazione di tal disciplina determina la cessazione degli effetti delle disposizioni contenute al TITOLO 6 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nonché di quanto disposto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 45/98 e successive modifiche ed integrazioni.

Per i titoli abilitativi presentati dal 01 Ottobre 2019 al 16 Ottobre 2019 trova diretta applicazione la Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186 del 20 dicembre 2018, disponibile al seguente link http://demetra.regione.emilia-romagna.it/al/articolo?urn=er:assemblealegislativa:delibera:2018;186

Disciplina del contributo di costruzione in recepimento della DAL n. 186/2018 con le determinazioni comunali assunte con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 24/09/2019 e gli aggiornamenti della DGR 767/2022 e DGR 91/2024

Indice

1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE
1.1. Definizione delle opere di urbanizzazione
1.2. Parametrazioni ed incidenza di U1 e U2
TABELLA PARAMETRICA DI U1 E U2
1.3. Applicazione dell'onere
1.4. Riduzioni di U1 e U2
1.5. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributi U1 e U2
1.6. Quota destinata agli Enti esponenziali delle confessioni religiose

3 - CONTRIBUTI "D" E "S"

4 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)
5.1. Determinazione del costo di costruzione convenzionale
5.3. Indicazioni per il calcolo
5.4. Calcolo QCC per interventi di edilizia residenziale
5.5. Calcolo QCC per opere o impianti non destinati alla residenza
SCHEDA A Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza
SCHEDA B Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza
SCHEDA C Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva
SCHEDA D Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva

6 - SCOMPUTI, VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE
6.1. Scomputo del contributo di costruzione
6.2. Versamento del contributo di costruzione
6.3. Adempimenti comunali e norme transitorie
6.4. Aggiornamento del contributo di costruzione
6.5. Criteri generali per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali
6.6. Ulteriori disposizioni

7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL'EDIFICATO SPARSO O DISCONTINUO E NELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DI COMPLETAMENTO

N.B. La numerazione dei capitoli delle disciplina segue, per maggior chiarezza, la numerazione della DAL 186/18

1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.1. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 30 della Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (in attuazione degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), le opere di urbanizzazione sono costituite dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dalle attrezzature e gli spazi collettivi, definiti come segue:

- le **infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**, di seguito *"OU1"* ([1]) (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione primaria), ovvero gli impianti, gli spazi aperti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti e l'innalzamento della resilienza urbana. Esse riguardano in particolare:

  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
  - la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
  - le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale;

- le **attrezzature e gli spazi collettivi**, di seguito *"OU2"* ([2]) (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione secondaria), ovvero impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Esse riguardano in particolare:

  - l'istruzione;
  - l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - la pubblica amministrazione, la pubblica sicurezza e la protezione civile;
  - le attività culturali, associative e politiche;
  - il culto;
  - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - gli altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - i parcheggi pubblici e i sistemi di trasporto diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

1.2. PARAMETRAZIONI ED INCIDENZA DI U1 E U2

1.2.1. La tabella di parametrazione e incidenza degli oneri per tutte le categorie funzionali è definita in funzione della classe del Comune, del tipo di intervento e della sua localizzazione urbanistica.

I Comuni sono suddivisi nelle **quattro classi** definite anche in funzione degli abitanti anagrafici:

- I Classe - Comuni capoluogo e Comuni con un numero di abitanti pari o superiore a 50.000;

([1]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 1.

([2]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 1.

- II Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 50.000 e pari o superiore a 15.000;
- III Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 15.000 e pari o superiore a 5.000;
- IV Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 5.000.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 24/09/2019, in recepimento della Delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 186 del 21/12/2018, non sono state apportate modifiche alla determinazione Regionale che individua, per il Comune di Maranello, la classe 2.

1.2.4. La parametrazione degli oneri è basata sulle seguenti **localizzazioni urbanistiche** dell'intervento edilizio:

- aree esterne al territorio urbanizzato (T.U.)
- aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione *(art. 32, comma 3, lettera c), della L.R. n. 24/2017) ([3])*
- aree interne al T.U.

1.2.5. Applicando ai valori unitari, le percentuali in funzione della classe del Comune e i parametri relativi al tipo di intervento e alla sua localizzazione urbanistica, stabiliti dalla DAL 186/18 e utilizzando i criteri definiti dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 47/2019 si ottengono gli oneri di urbanizzazione, per unità di superficie, da utilizzarsi per ogni intervento oneroso di trasformazione edilizia, di cui alla tabella che segue.

1.2.8. Per le **attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati** (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano gli importi riferiti alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.

1.2.9. Gli oneri da applicare alle **funzioni svolte all'aperto** sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente.

1.2.10. Il valore unitario previsto per la "**funzione rurale**" si applica agli usi agricoli svolti da soggetti non rientranti tra quelli esonerati dal pagamento del contributo di costruzione.

([3]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 2.

TABELLA PARAMETRICA DI U1 e U2

Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento			**U1/U2**	**NC -** Nuova costruzione **RU -** Ristrutturazione urbanistica		**RE** - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		**RE** - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU		**RE** - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio	
II Classe	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,92	€ 167,28	€ 51,04	€ 117,09	€ 7,29	€ 16,72		
			U2	€ 94,36		€ 66,05		€ 9,43			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 72,92	€ 167,28	€ 51,04	€ 117,09	€ 7,29	€ 16,72		
			U2	€ 94,36		€ 66,05		€ 9,43			
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 40,10*	€ 91,99*	€ 32,81	€ 75,27	€ 7,29	€ 16,72		
			U2	€ 51,89*		€ 42,46		€ 9,43			
	Edilizia commerciale al dettaglio, pubblici esercizi ed edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) *(i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)*	Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,92	€ 167,28	€ 72,92	€ 167,28	€ 21,88	€ 50,19	€ 14,58	€ 33,45
			U2	€ 94,36		€ 94,36		€ 28,31		€ 18,87	
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 72,92	€ 167,28	€ 72,92	€ 167,28	€ 21,88	€ 50,19	€ 14,58	€ 33,45
			U2	€ 94,36		€ 94,36		€ 28,31		€ 18,87	
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 43,75*	€ 100,37*	€ 36,46	€ 83,64	€ 21,88	€ 50,19	€ 14,58	€ 33,45
			U2	€ 56,62*		€ 47,18		€ 28,31		€ 18,87	
	Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al T.U.	U1	€ 20,58	€ 26,58	€ 20,58	€ 26,58	€ 6,17	€ 7,97		
			U2	€ 6,00		€ 6,00		€ 1,80			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 20,58	€ 26,58	€ 20,58	€ 26,58	€ 6,17	€ 7,97		
			U2	€ 6,00		€ 6,00		€ 1,80			
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 12,35*	€ 15.95*	€ 10,30	€ 13,31	€ 6,17	€ 7,97		
			U2	€ 3,60*		€ 3,01		€ 1,80			

* Per gli interventi Ristrutturazione urbanistica (RU) trova applicazione la riduzione pari al 35% rispetto al valore riportato in tabella (Punto 6.3 DAL 186/18)

1.3. APPLICAZIONE DELL'ONERE

1.3.1. Le unità di superficie per l'applicazione degli U1 e degli U2 sono di seguito determinate in funzione delle categorie funzionali e delle destinazioni d'uso.

L'unità di superficie è il mq di **Superficie utile (SU)** per:

- Funzione residenziale,
- Funzione direzionale,
- Funzione produttiva, limitatamente all'artigianato di servizio alla casa e alla persona,
- Funzione commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio e ai pubblici esercizi.

L'unità di superficie è il mq di **Superficie lorda (SL)** per:

- Funzione turistico-ricettiva,
- Funzione produttiva, con esclusione delle funzioni artigianali di servizio alla casa e alla persona,
- Funzione commerciale, con esclusione del commercio al dettaglio,
- Funzione rurale.

L'unità di superficie è il mq di superficie derivante dal rapporto **Volume utile (VU)/6** per:

- Funzione produttiva e commerciale, limitatamente ai depositi in strutture a maggior sviluppo verticali ovvero aventi intradosso > 6 m (es. silos, magazzini verticali, ecc.).

L'unità di superficie è l'**Area dell'insediamento all'aperto (AI)** per:

- Funzione turistico-ricettiva svolta all'aperto, impianti sportivi e ricreativi all'aperto,
- Funzione commerciale e pubblici esercizi svolti all'aperto,
- Funzione produttiva svolta all'aperto,
- Altre attività economiche svolte all'aperto.

L'unità di superficie AI è data dalla superficie all'aperto utilizzata per lo svolgimento dell'attività turistica, commerciale, produttiva, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

Per i significati delle voci e delle abbreviazioni utilizzate nel presente atto si deve fare riferimento alle definizioni tecniche uniformi regionali.

1.3.2. Ai sensi degli artt. 28 e 30 della L.R. n.15/2013, per incremento di carico urbanistico (CU) si intende:

- un **aumento delle superfici utili**;
- un **mutamento della destinazione d'uso** degli immobili, qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate che richieda maggiori oneri e/o una maggior quota di dotazioni territoriali, o all'interno della medesima categoria funzionale, nel passaggio ad un uso che richieda maggiori dotazioni territoriali:

    a) residenziale,

    b) turistico ricettiva,

    c) produttiva,

    d) direzionale,

e) commerciale,

f) rurale;

- un **aumento delle unità immobiliari** non rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n.15/2013.

Non è considerato aumento di superficie utile la maggiore SU che derivi dalla eliminazione totale o parziale di pareti interne dell'edificio o dell'unità immobiliare.

1.3.3. Negli interventi di **ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di CU**, la superficie cui applicare gli U1 e U2 è quella riferita alla superficie oggetto della ristrutturazione. Non sono dovuti oneri qualora le opere siano relative alle sole **modifiche dei prospetti,** *anche se accompagnate da opere di MS* ([4]). Non sono dovuti oneri qualora l'**aumento delle unità immobiliari** realizzate con opere di intervento di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n.15/2013, sia accompagnato anche da opere relative alle modifiche del sistema di aperture dell'edificio strettamente necessarie a garantire i requisiti tecnici e funzionali delle nuove unità immobiliari.

1.3.4. Nei **mutamenti della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU**, è corrisposta al Comune la differenza tra gli oneri di urbanizzazione, previsti nelle nuove costruzioni, per la nuova destinazione dell'immobile e quelli, più bassi, relativi alla destinazione d'uso vigente al momento della presentazione del titolo edilizio, moltiplicati per la superficie interessata dal mutamento della destinazione d'uso.

1.3.5. Per interventi di **ristrutturazione edilizia (RE) con aumento di CU** si applicano le seguenti modalità di calcolo di U1 e U2:

a) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **incremento di Superficie utile**, la superficie cui applicare *la relativa tariffa* ([5]) è solo quella riferita all'aumento;
b) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **aumento delle unità immobiliari**, la superficie cui applicare *la relativa tariffa* ([6]) è quella relativa alla/e unità immobiliare minore/minori;
c) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **mutamento della destinazione d'uso**, l'onere è calcolato sommando la quota del mutamento della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU di cui al precedente punto 1.3.4. a quella della RE senza aumento di CU per la SU interessata dalle opere di ristrutturazione. Tale somma in ogni caso non può superare quella dovuta per RE con aumento di CU.

1.3.6. Negli interventi di **restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC)** che prevedano un mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di CU, si applica la quota del mutamento della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU di cui al precedente punto 1.3.4.; se l'aumento del CU sia derivante da aumento di superficie calpestabile, si applica l'onere della RE con aumento di CU per la superficie in aumento.

1.3.7. Negli interventi di **manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU** derivante da aumento di superficie calpestabile, si applica l'onere della RE con aumento di CU per la superficie in aumento.

([4]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 5.
([5]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 6.
([6]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 6.

Tabella D – Sintesi degli interventi sul patrimonio esistente comportanti aumento di CU

Tipo di intervento	Onere da applicare (rif. Tab B)
RE con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	"RE con aumento di CU" sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
• aumento delle unità immobiliari	"RE con aumento di CU" sulla/e unità più piccola/e (punto 1.3.5., b)
• mutamento della destinazione d'uso	"NC" funzione di progetto – "NC" funz. esistente (punto 1.3.4) + "RE senza aumento di CU" sulla superficie interessata dalle opere (1.3.5., c)
RS-RRC con aumento di CU derivante da:	
• mutamento della destinazione d'uso	"NC" funzione di progetto – "NC" funz. esistente (punto 1.3.4)
• aumento di superficie	"RE con aumento di CU" sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
MS con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	"RE con aumento di CU" sulla superficie in aumento (punto 1.3.7)

1.3.8. Qualora la trasformazione edilizia sia costituita dalla **somma di più interventi**, nel titolo edilizio sono specificate le superfici di ciascun intervento oneroso con i relativi importi di U1 e U2. Gli oneri sono calcolati sommando le tariffe corrispondenti alle sole parti oggetto di interventi onerosi sulla base dei valori indicati nelle tabelle parametriche.

1.3.9. Nel caso di interventi unitari che comportino **destinazioni d'uso multiple**, il titolo edilizio è unico, in esso sono specificate, per ciascuna unità immobiliare, la destinazione d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione.

1.3.10. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i casi di cui all'art. 28, comma 7, della L.R. n.15/2013 ovvero il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati nonché il cambio d'uso di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del D.lgs n. 228/2001, purché contenuta entro il limite del 25 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 metri quadrati.

1.3.11. I casi di **riduzione ed esonero** dal versamento del contributo di costruzione sono disciplinati dall'art. 32 della L.R. n.15/2013.

1.3.12. In caso di sanatoria di abuso edilizio rientrante nei casi di riduzione o esonero, si applicano gli U1/U2 della funzione prevalente in termini di maggiore SU.

1.4. RIDUZIONI DI U1 E U2

1.4.1. All'interno del territorio urbanizzato, le tariffe di **U1 e U2**, indicate nella precedente tabelle, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione(già ridotte del 35%, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni), sono ulteriormente ridotte pe le seguenti particolari caratteristiche delle opere da realizzare:

Descrizione Intervento	Percentuale di Riduzione	
	U1	U2
Interventi di Miglioramento Sismico	-5%	-5%
Interventi di Adeguamento Sismico	-15%	-15%
Interventi di efficientamento energetico (impianti e involucro)	-10%	-10%

1.4.8. Su tutto il territorio comunale, si applicano le seguenti ulteriori riduzioni sulle tariffe di U1 e U2 nei seguenti casi di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità di efficienza energetica e di sicurezza sismica:

Descrizione Intervento	Percentuale di Riduzione	
	U1	U2
Interventi di Miglioramento Sismico	-5%	-5%
Interventi di Adeguamento Sismico	-15%	-15%
Interventi di efficientamento energetico (impianti e involucro)	-10%	-10%

Le presenti riduzione sono alternative all'applicazione delle riduzioni previste al precedente punto 1.4.1

1.4.9. Salvo quanto previsto al punto 1.4.1., le restanti riduzioni di U1 e U2 contenute nel presente paragrafo **sono cumulabili** fino ad un massimo del 70% dell'onere stesso.

1.4.10. Tutte le variazioni di cui al presente paragrafo sono deliberate dal Consiglio comunale in sede di recepimento del presente atto. Con tale provvedimento il Comune assicura il coordinamento della disciplina degli oneri con il sistema di incentivi previsto dal PUG.

1.5. REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI U1 E U2

1.5.1. Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o al riuso e alla rigenerazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:

a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle **aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali**, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in conformità alla L.R. n. 24/2017;

b) di provvedere alla **realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti**, 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;

c) di provvedere alla **realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche ed ambientali** prescritte dal piano, ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 24/2017;

d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la **corresponsione del contributo di costruzione** salvo quanto disposto dal successivo punto 1.5.3.

Gli obblighi di cui al presente punto sono stabiliti:

- dal PUG per gli interventi diretti convenzionati;
- dalla convenzione urbanistica per gli interventi soggetti ad Accordi operativi (AO) ovvero a Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP).

1.5.2. *Attraverso apposita convenzione urbanistica, il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali di OU2 (attrezzature e spazi collettivi) di cui al punto 1.1.* ([7]).

1.5.3. La realizzazione delle opere di cui al punto 1.5.2. comporta lo **scomputo** dei contributi concessori dovuti secondo quanto previsto nel successivo punto 6.1. del presente atto e l'acquisizione delle medesime opere al patrimonio indisponibile del Comune.

1.5.4. La convenzione urbanistica può prevedere idonee **forme di gestione delle dotazioni territoriali** affidate ai soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare in qualunque momento la destinazione d'uso pubblico degli immobili e di risolvere la convenzione di gestione.

1.5.5. Per gli interventi all'interno di **PEEP e PIP** ovvero di altre forme di trasformazione urbana di iniziativa pubblica, U1 e U2 sono stabiliti dal Comune in rapporto ai costi sostenuti di urbanizzazione.

1.5.6. Gli interventi edilizi, oltre alla corresponsione delle quote di U1 e U2, dovranno garantire la realizzazione delle **misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali** stabilite dal PUG, quale condizione necessaria per la sostenibilità dell'intervento. Tali dotazioni non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate ad esclusione di quanto previsto al punto successivo.

1.5.7. Il Comune può riservarsi di procedere all'attuazione diretta delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, previa stipula di apposita convenzione che preveda la corresponsione al Comune dell'intero costo dell'intervento da parte del soggetto attuatore o del titolare del titolo abilitativo.

1.5.8. Per l'attuazione di **lotti inedificati facenti parte di preesistenti comparti** subordinati a piani attuativi, in presenza di convenzione urbanistica scaduta, gli oneri da versare sono quelli stabiliti dalla convenzione stessa previo aggiornamento degli importi ai valori vigenti alla data di presentazione del titolo.

1.6. QUOTA DESTINATA AGLI ENTI ESPONENZIALI DELLE CONFESSIONI RELIGIOSE

1.6.1. Una quota pari al **7% dei proventi degli U2** è destinata dai Comuni agli Enti esponenziali delle confessioni religiose, individuate in considerazione della consistenza ed incidenza sociale delle stesse, mediante rimborso delle spese documentate relative ad interventi di riuso e rigenerazione urbana (art. 7, comma 4, lettere a), b) e c), della L.R. n. 24/2017) che interessino edifici di culto e le relative pertinenze, con particolare riferimento agli edifici tutelati ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 20002, n. 137) e agli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale. Per le

([7]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 8.

modalità di attuazione del presente comma, si rimanda allo specifico regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 19/03/2019.

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

1.6.4. L'assegnazione delle risorse è subordinata all'impegno, assunto dai beneficiari con **atto unilaterale d'obbligo**, al mantenimento per un periodo non inferiore a dieci anni della destinazione d'uso degli immobili interessati a edifici di culto o a pertinenza degli stessi.

3 - CONTRIBUTI "D" E "S"

3.1. I contributi 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" sono definiti dall'art. 34, comma 1, della L.R. n. 15/2013 (in attuazione dell'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001).

3.2. I contributi "D" ed "S" sono da corrispondere per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione aventi **destinazione produttiva o rurale se svolti da non aventi titolo**. I contributi D ed S sono **cumulabili**.

3.3. L'unità di superficie per la determinazione di D ed S è la **Superficie lorda** (SL).

3.4. "D" è il contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento ed è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato. Il contributo "D" si calcola applicando la seguente formula D= Td x Kd x Kd1 x SL, dove:

Td è la tariffa base è quantificata pari a **€ 3,43** per mq di SL,

Kd è il coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività, che assume i seguenti valori:

- Kd = 1,5 per attività industriali comprese nell'elenco di cui alla Parte I, lettera c, del D.M. 5 settembre 1994 "Elenco industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie",
- Kd = 1 per tutte le altre attività.

Kd1 è il coefficiente di inquinamento connesso alle dimensione dell'attività, che assume i seguenti valori:

- Kd1 = 1 per le attività di Superficie lorda superiore a 1000 mq.;
- Kd1 = 0,68 per le attività di Superficie lorda inferiore a 1000 mq.;

3.5 "S" è il contributo da corrispondere a titolo di sistemazione dei luoghi ove ne siano alterare le caratteristiche. Il contributo S si calcola applicando la seguente formula S= Ts x Ks x SL, dove:

Ts è la tariffa base è quantificata pari a **€ 2,57** per mq di SL,

Ks è il coefficiente di impatto connesso al tipo di intervento, che assume i seguenti valori:

- Ks = 1,5 per tutti gli interventi che prevedono un incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno,
- Ks = 0,5 per gli interventi che prevedono quote di desigillazione e riduzione della superficie impermeabile del suolo rispetto allo stato di fatto superiore al 20% della SF,
- Ks = 1 nei restanti casi.

3.9. Sono **esentate dal pagamento** dei contributi D e S:

- le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona definite dagli strumenti urbanistici comunali;
- le attività estrattive.

3.10. All'interno del territorio urbanizzato, le tariffe **D e S**, indicate ai precedenti punti 3.4 e 3.5, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per

interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, sono ulteriormente ridotte pe le seguenti particolari caratteristiche delle opere da realizzare:

Descrizione Intervento	**Percentuale di Riduzione**	
	Onere D	**Onere S**
Interventi di Miglioramento Sismico	-5%	-5%
Interventi di Adeguamento Sismico	-15%	-15%
Interventi di efficientamento energetico (impianti e involucro)	-10%	-10%

4 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

4.1. Il contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) è dovuto per i **nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato** (T.U.) definito dal PUG ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017(art. 8, comma 1, lettera a), e comma 4, della L.R. n. 24/2017).

Il CS non è dovuto in caso di realizzazione delle **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n.11/2015.

4.2. E' dovuta la corresponsione del CS per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di **strutture di vendita di rilievo sovracomunale**.

4.3. Fuori dai casi di cui al punto 4.2., il CS **non si applica agli interventi realizzati all'interno del territorio** urbanizzato come perimetrato dal PUG.

4.4. Nelle more *dell'approvazione* ([8]) **del PUG** il CS è applicato anche all'interno del T.U. esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU.

4.5. Il contributo straordinario è fissato nella misura pari al **50%** del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

4.6. L'MVGT è riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Nel caso di trasformazioni *di area libera ovvero di area nella quale l'edificato preesistente non assume una significativa rilevanza economica* ([9]), la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

Maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) = (V post – V ante)

dove:

- V post: rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.
- V ante: rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. *In caso di aree già edificabili* ([10]) da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

4.7. Nei casi in cui, per la **complessità della trasformazione proposta**, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria, *trattandosi di aree già edificate nelle quali l'edificato*

([8]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 9.

([9]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 10.

([10]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 10.

assume la prevalente rilevanza economica ([11]), il contributo straordinario è calcolato attraverso il **metodo analitico** del valore della trasformazione come di seguito determinato:

l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vm_post) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm_ante) meno i costi della trasformazione:

$$MVGT = (Vm_post - K_post) - (Vm_ante - K_ante)$$

dove:

- Vm_post, Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;
- Vm_ante, Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento.

  I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili.
  Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare *il valore originario dell'immobile* ([12]) di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da **specificità non standardizzabili**, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).
  I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale.

- K_ante: è costituito dalla somma dei costi necessari alla trasformazione previsti per la destinazione originaria dell'immobile nello stato di partenza;
- K_post: è costituito dalla somma dei costi necessari alla trasformazione che si intende attuare

I costi della trasformazione K_ante K_post sono ottenuti mediante la somma delle seguenti voci di costo:

1) costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate;
   Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal

([11]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 11.

([12]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 11.

progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.

2) spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
3) contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;
4) eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica;
5) opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);
6) costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006;
7) spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2)[13];
8) oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurlRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;
9) oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post);
10) profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post).

4.8. L'unità di superficie per la determinazione di CS è la **Superficie totale** (ST); nel caso della funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera è assunto anche il parametro del "numero delle camere" della struttura.

4.9. Il CS è calcolato, sulla base della proposta progettuale presentata dal soggetto attuatore, dal Comune che può stabilirne altresì l'eventuale **rateizzazione**, in analogia alle modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione.

[13] La percentuale forfettaria del 10% è finalizzata esclusivamente alla stima del CS e non condiziona la determinazione del compenso professionale del progettista .

5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

La quota del costo di costruzione (QCC) **è dovuta per i seguenti interventi edilizi**: nuova costruzione; ristrutturazione edilizia ed urbanistica; restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, limitatamente ai casi di mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di carico urbanistico (5.3.7.); mutamento di destinazione d'uso senza opere comportante incremento di carico urbanistico (5.3.5.).

La QCC **è dovuta per le seguenti destinazioni**: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale; la QCC **non è dovuta** per le funzioni produttiva e rurale.

5.1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE CONVENZIONALE

5.1.1. Ai fini della determinazione della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC), il costo convenzionale, denominato "A", è uguale a:

A = Media Valori OMI di zona x 0,475

dove per "Media Valori OMI" si intende: la media dei due valori (minimo e massimo) più recenti forniti dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (AdE), relativi alla zona OMI nella quale si realizza l'intervento (zona di seguito denominata "zona OMI luogo dell'intervento"), corrispondenti alla stessa destinazione d'uso e tipologia edilizia dell'intervento da realizzare e allo stato conservativo "ottimo".

5.1.2. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempli lo stato conservativo "ottimo"** o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa allo stato "normale" o, in assenza, allo stato "scadente", rispettivamente moltiplicata per i coefficienti indicati in Tabella 1.

Tabella 1 – Conversione stato conservativo

Parametro di conversione stato conservativo		OTTIMO
Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento	NORMALE	1,3
	SCADENTE	2

5.1.3. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempli la tipologia edilizia** d'interesse o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa ad una delle tipologie edilizie presenti in banca dati moltiplicata per l'opportuno coefficiente indicato in Tabella 2.

Tabella 2 – Conversione tipologia edilizia residenziale

Parametro di conversione tipologia edilizia		Tipologia intervento edilizio				
		Abitazioni civili	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni signorili	Abitazioni tipiche dei luoghi	Ville e Villini
Tipologia presente nella zona OMI luogo dell'intervento	Abitazioni civili	1	0,95	1,49	0,95	1,03
	Abitazioni di tipo economico	1,05	1	1,57	1,14	1,05
	Abitazioni signorili	0,67	0,64	1	0,63	0,69
	Abitazioni tipiche dei luoghi	1,09	0,88	1,61	1	1,19
	Ville e Villini	0,97	0,95	1,45	0,84	1

5.1.4. Nel caso in cui la zona OMI luogo **dell'intervento non contempli la funzione non residenziale** d'interesse o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" presente in banca dati moltiplicata per l'opportuno coefficiente indicato nella Tabella 3.

Tabella 3 – Conversione da funzione residenziale a funzione non residenziale

Parametro di conversione funzioni	**Funzione intervento edilizio**					
Valore tipologia "abitazione civile" presente nella zona OMI luogo dell'intervento	Uffici	Negozi	Capannoni	Laboratori	Centri comm	magazzini
	0,85	0,81	0,33	0,53	1,52	0,37

5.1.5. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempli la funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera** o tale dato non sia comunque disponibile presso AdE, ai fini della determinazione del costo convenzionale "A", si applica la seguente formula:

$$A = (Nc \times o \times Pc \times 1.000) / SC \times 0,475$$

dove:

Nc = numero delle camere;

o = tasso di occupazione media annua comunale fornito dal Servizio statistica regionale;

Pc = prezzo medio di una camera nel bacino di utenza analizzato, acquisito dall'organismo accreditato "Italian Hotel Monitor"

SC = Superficie complessiva della struttura alberghiera.([14])

Nel caso in cui il valore "o" non è disponibile si fa riferimento a quelli disponibili in forma aggregata nella provincia di interesse.

5.1.6. Per **insediamenti di particolare rilevanza e specificità funzionale**, il costo convenzionale "A" è calcolato attraverso la stima asseverata dal professionista del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, diviso per i mq di SC dell'intervento e moltiplicato per il fattore 0,475.

5.1.7. Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate, gestore della Banca Dati OMI, sia impossibilitata a fornire i dati necessari per il calcolo del valore "A", dovranno essere assunti i dati relativi **alle zone prossime aventi le stesse caratteristiche** di quella oggetto d'intervento.

5.1.8. Per le zone della Banca Dati OMI prive dei valori immobiliari in conseguenza del **sisma 2012**, si procede alla determinazione della QCC con le modalità di calcolo previgenti contenute nella DCR 1108/1999.

5.3. INDICAZIONI PER IL CALCOLO DEL QCC

5.3.1. L'unità di superficie per la determinazione del QCC è la **Superficie complessiva** (SC).

5.3.2. Nel caso di interventi unitari che prevedano **destinazioni d'uso multiple** sono specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi della QCC.

5.3.3. Per i titoli edilizi che riguardano **più tipi di intervento** su un complesso edilizio esistente sono specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi della QCC.

([14]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 12.

5.3.4. Nel caso di **ampliamento** di edifici esistenti, la QCC è relativa alla sola superficie dell'ampliamento.

5.3.5. La QCC è dovuta anche in caso di **mutamento di destinazione d'uso, senza opere,** se comporta aumento di carico urbanistico. *In tal caso la QCC è calcolata utilizzando le Schede A e C di cui ai punti 5.4.1. e 5.5.3., con riferimento alla destinazione d'uso di progetto, e il valore A è calcolato* ([15]) come differenza tra la Media dei valori OMI della destinazione di progetto e quella della destinazione vigente all'atto della presentazione del titolo edilizio:

A = (Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia di progetto - Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia vigenti) x 0,475

5.3.6. In caso di **interventi edilizi che comportino anche il mutamento di destinazione d'uso con aumento di CU**, la QCC non può in ogni caso essere inferiore a quella dovuta in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di cui al precedente punto 5.3.5.

5.3.7. Negli interventi di restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC) che prevedano un **mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di CU**, si applica la QCC dovuta in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di cui al precedente punto 5.3.5.

5.3.8. Non è dovuta la QCC in caso di interventi di restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC) e manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU **derivante da aumento di superficie calpestabile**.

5.3.9. L'incidenza delle **opere di finitura** è assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali. Il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) per immobili esistenti non può mai superare quello della nuova costruzione.

5.3.10. Non è dovuta la QCC in caso interventi di **Edilizia Residenziale Sociale (ERS)** ai sensi del DI 22/4/2008 comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata, anche relativi ad edifici esistenti. La convenzione di cui all'art. 33 della L.R. n. 15/2013 (in attuazione dell'art.17 del D.P.R. n. 380/2001) è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

5.3.11. Non è dovuta la QCC in caso di realizzazione di soluzioni insediative di interesse pubblico rappresentate dalle **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n.11/2015.

5.3.12. All'interno del territorio urbanizzato, **la QCC, calcolata con le modalità sopradescritta** , per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, sono ulteriormente ridotte pe le seguenti particolari caratteristiche delle opere da realizzare:

Descrizione Intervento	**Percentuale di Riduzione**
	QCC
Interventi di Miglioramento Sismico	-5%
Interventi di Adeguamento Sismico	-15%
Interventi di efficientamento energetico (impianti e involucro)	-10%

([15]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 13.

5.4. CALCOLO QCC PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

5.4.1. Per interventi di **nuova costruzione** e per interventi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** di edilizia residenziale il valore QCC, è determinato in funzione della Superficie utile (SU) dell'intervento e del rapporto R tra la Superficie accessoria (SA) e la SU, con l'ausilio della:

> SCHEDA A - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza.

5.4.2. Per gli **interventi** su **edifici residenziali esistenti** il valore QCC è determinato in proporzione all'incidenza totale dei lavori da eseguire, con l'ausilio della:

> SCHEDA B - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza.

5.5. CALCOLO QCC PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

5.5.1. La quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC) **non si applica alla funzione produttiva**.

5.5.2. Per le attività **commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale** la QCC è funzione delle seguenti percentuali:

- 6,5% per la funzione commerciale
- 6% per la funzione turistico-ricettiva
- 8% per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale

5.5.3. Per interventi di **nuova costruzione** e per interventi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** destinati ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, il valore QCC è determinato con l'ausilio della:

> SCHEDA C - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categorie funzionali: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale.

5.5.4. Per gli interventi su **strutture esistenti** destinate ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, la QCC è **ridotta al 50%.** Il valore QCC è determinato in proporzione all'incidenza totale dei lavori da eseguire, con l'ausilio della:

> SCHEDA D - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale.

SCHEDA A - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. **<u>Categoria funzionale: residenza</u>**

1) Calcolare gli incrementi **i1 e i2** seguendo le Tabelle1 e 2

Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1

Classi di Superfici(mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superficie	
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6) = (4) * (5)	
≤ 95				0		
> 95 ≤110				5		
> 110 ≤ 130				15		
> 130 ≤ 160				30		
> 160				50		
		Totale SU			Somma incrementi	i1= … %

Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2

Tot. SU= … mq Tot. SA= … mq R = (SA: SU) * 100= … (%)	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente	
	≤ 50	[ ]	0	
	> 50 ≤ 75	[ ]	10	
	> 75 ≤ 100	[ ]	20	
	> 100	[ ]	30	i2= … %

2) Calcolare l'incremento **i** e la maggiorazione **M**

Tabella 3 – CALCOLO INCREMENTO i E MAGGIORAZIONE M

i = i1 + i2	i =… %	Classe edificio =	…	Maggiorazione M (*) =	… %

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni

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

3) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

A = …… €/mq

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato **B**

B = A * (1 + M/100) = ……. €/mq

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **M** è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio

5) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = (B * P) * SC = ……. €

dove:

- **B** è il costo di costruzione unitario maggiorato
- **P** è la percentuale in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B (vedi Tabella 4 seguente)
- **SC** è la superficie complessiva

NB: Nel caso in cui (B * P) < 25 €/mq allora (B * P) è da considerarsi pari a 25 €/mq ad esclusione dei casi di cui al punto 5.3.6

Tabella 4 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B

Classi di valori imponibili "B" (€/mq)	%
< 500	5
501 - 1.000	6
1.001 - 1.500	7
1.501 - 2.000	8
2.001 - 2.500	9
2.501 - 3.000	10
3.001 - 3.500	11
3.501 - 4.000	12
4.001 - 4.500	13
> 4.500	14

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

SCHEDA B – Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. **<u>Categoria funzionale: residenza</u>**

1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire **(i)** seguendo la Tabella 5

Tabella 5 – Stima dell'incidenza delle opere

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire		**Stima della incidenza dei lavori (%)**										
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	Incidenza (i1)
Fondazioni	5%											….%
Travi-Pilastri Tamponamenti Muri portanti	20%											….%
Solai, balconi	10%											….%
Tramezzi interni	5%											….%
Coperture	10%											….%
Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)								**Totale (i1) =**				**….%**
Incidenza delle opere di finitura (i2)								**(i2) = (i1) =**				**….%**
											(i) = (i1) + (i2) =	

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

A = …… €/mq

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = A * P * SC * (i) = ……. €

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **P** è la percentuale in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A (vedi Tabella 6 seguente)
- **SC** è la superficie complessiva
- **(i)** è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

NB: Nel caso in cui (A * P) < 25 €/mq allora (A * P) è da considerarsi pari a 25 €/mq

Tabella 6 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A

Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	%
< 500	5
501 - 1.000	6
1.001 - 1.500	7
1.501 - 2.000	8
2.001 - 2.500	9
2.501 - 3.000	10
3.001 - 3.500	11
3.501 - 4.000	12
4.001 - 4.500	13
> 4.500	14

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

SCHEDA C – Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione**. <u>Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale</u>**

1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

A = …… €/mq

2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione: QCC = A * SC * q = €

dove:
- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **SC** è la superficie complessiva
- **q** % di incidenza della quota in funzione della destinazione d'uso (vedi incidenza a fondo pagina)

SCHEDA D – Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. **<u>Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale</u>**

1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire **(i)** seguendo la Tabella 5

Tabella 5 – Stima dell'incidenza delle opere

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire		**Stima della incidenza dei lavori (%)**										
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	Incidenza (i1)
Fondazioni	5%											….%
Travi-Pilastri Tamponamenti Muri portanti	20%											….%
Solai, balconi	10%											….%
Tramezzi interni	5%											….%
Coperture	10%											….%
Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)								**Totale (i1) =**				**….%**
Incidenza delle opere di finitura (i2)								**(i2) = (i1) =**				**….%**
Incidenza totale dei lavori da eseguire (i)								**(i) = (i1) + (i2) =**				**….%**

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

A = …… €/mq

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione: QCC = A * SC * (i) * 0,5 * q = €

dove:
- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **SC** è la superficie complessiva
- **(i)** è l'incidenza totale dei lavori da eseguire
- **q** % di incidenza della quota in funzione della destinazione d'uso (vedi incidenza a fondo pagina)

Valore % q:
- 6,5% per la funzione commerciale
- 6,0% per la funzione turistico-ricettiva
- 8,0% per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale

6 - SCOMPUTI, VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE

6.1. SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6.1.1. Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, alla destinazione d'uso e alla sua localizzazione, è dato dalla somma di una o più delle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (U1 e U2),
- contributi D ed S,
- contributo straordinario (CS),
- *quota del costo di costruzione (QCC)*. ([16])

6.1.2. Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, **il soggetto attuatore può realizzare** direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). In merito alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, trova applicazione quanto previsto al punto 1.5.6.

6.1.3. Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno **scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S**. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo.

6.1.4. Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

6.1.5. Le convenzioni urbanistiche possono prevedere lo scomputo dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, fino al 50 per cento dei costi sostenuti per lo svolgimento del **concorso di architettura o del processo di progettazione partecipata**.

6.1.6. Il Comune accerta, **salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto**, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di **specifica rendicontazione** dei costi sostenuti. In caso di impresa esecutrice coincidente con il soggetto attuatore dovranno essere documentati i costi di produzione edilizia sostenuti. Il Comune definisce le modalità di rendicontazione e la documentazione di spesa che dovrà essere allegata a fine lavori. La rendicontazione finale delle spese sostenute è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate, secondo quanto stabilito dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale

6.1.7. Oltre alla corresponsione del contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia e dal presente provvedimento e al pagamento di eventuali bolli e diritti di segreteria**, non è dovuto alcun ulteriore corrispettivo monetario** a favore dei Comuni ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio.

6.2. VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6.2.1. Il contributo di costruzione è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire o con le diverse modalità stabilite con delibera consiliare, ovvero contestualmente alla presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o della Comunicazione di inizio lavoro asseverata (CILA), ovvero prima dell'inizio dei lavori, in caso di SCIA e di CILA con inizio lavori differito.

([16]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 14.

6.2.2. IL contributo di Costruzione è altresì rateizzabile nel seguente modo, previo deposito di fidejussione bancaria di valore pari all'importo non versato al ritiro, aumentato del 10% a copertura dell'eventuale maggiorazione prevista in caso di ritardato pagamento:

50% al ritiro del permesso

50% entro 18 mesi dalla data di rilascio del permesso o entro la data di fine dei lavori qualora antecedente alla scadenza dei 18 mesi.

Nella fidejussione bancaria o assicurativa dovrà essere specificato che l'importo garantito è comprensivo della maggiorazione, pari al 10% dovuta in caso di ritardato pagamento. Rimane invariata la prescrizione relativa allo svincolo della polizza, che potrà avvenire esclusivamente in seguito a nostra specifica richiesta.

Il pagamento potrà avvenire in uno dei seguenti modi:

- Tramite **PAGAMENTO ON LINE (PAGOPA)** collegandosi al seguente link https://portale-maranello.entranext.it/pagamenti/pagamenti-spontanei/3520/nuovo-pagamento-spontaneo

Dovranno essere indicate con chiarezza le causali di pagamento.

In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. n. 23/2004.

6.2.3. Per le **varianti in corso d'opera** i Comuni, a fine lavori ovvero in sede di controllo della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA), verificano il calcolo del contributo di costruzione sulla base delle modifiche eseguite. L'esito della verifica può comportare il conguaglio del contributo stesso. In caso di variazioni essenziali la verifica del calcolo del contributo di costruzione è condotta sulla base dei valori vigenti alla data della presentazione della variante; in caso di variante non essenziale sono presi in esame i valori unitari vigenti all'atto della presentazione della SCIA/CILA o del rilascio del PdC.

6.3. ADEMPIMENTI COMUNALI E NORME TRANSITORIE

6.3.1. L'applicazione delle disposizione del presente atto I Comuni sono tenuti al recepimento del presente atto **entro il 30 settembre 2019**. La delibera consiliare di recepimento del presente atto è trasmessa alla Regione che provvede all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione. La delibera consiliare entra in vigore *dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso.*

6.3.2. Sino alla data di adozione del PUG, il Comune assume per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dal Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente.

6.3.4. Per gli strumenti attuativi, comunque denominati, approvati e **convenzionati prima *del 17 ottobre 2019***, continua a trovare applicazione la previgente disciplina sul contributo di costruzione, fino al termine di validità della convenzione vigente. In caso di proroga della convenzione, necessaria per il completamento dei medesimi strumenti attuativi, trova applicazione la disciplina della presente deliberazione limitatamente alle previsione per la cui attuazione si è resa necessaria la proroga della convenzione..

6.3.5. La **previgente disciplina** sul contributo di costruzione si applica altresì alle domande di Permessi di Costruire, alle SCIA e alle CILA presentate entro il 17 ottobre, nonché alle loro varianti non essenziali.

6.3.6. le presenti disposizioni trovano immediata applicazione a partire dal 17 ottobre 2019, data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento.

6.4. AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6.4.1. La Regione provvede ad aggiornare ogni cinque anni le tabelle parametriche degli oneri U1 e U2, le tariffe Td e Ts e, ogni tre anni, i coefficienti di conversione per il calcolo della QCC.

6.4.2. In caso di mancato aggiornamento da parte della Regione, gli importi unitari di U1 e U2 e le tariffe Td e Ts, sono adeguati dai Comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

6.4.3. Il valore del costo convenzionale "A" ai fini del calcolo della QCC non necessita di aggiornamenti in quanto i valori su cui si fonda sono aggiornati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate.

6.4.4. Il Comune aggiorna almeno ogni tre anni il costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, …).

6.5. CRITERI GENERALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI

6.5.1. Qualora il Piano urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera d), della L.R. n. 24/2017, ammetta la monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune fissa i valori della monetizzazione commisurati al valore di mercato delle aree edificabili (o rese edificabili) oggetto dell'intervento urbanistico proposto, ovvero al costo di acquisizione di aree prossime aventi le stesse caratteristiche per dimensione, ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute ovvero a specifici criteri di stima definiti dal Comune. Nelle more dell'adozione del PUG rimane confermata la vigente tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali contenuta all'interno del vigente Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/07/2016.

6.5.2. Nei medesimi casi in cui il PUG ammetta la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali, in luogo della corresponsione dell'eventuale costo parametrico di realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree oggetto di monetizzazione, è dovuto unicamente il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

6.5.3. La Giunta regionale con apposito atto di coordinamento di cui all'articolo 49 della L.R. n. 24/2017 può definire linee guida per assicurare modalità uniformi in materia di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali.

6.6. ULTERIORI DISPOSIZIONI

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

6.6.2. Qualora nell'arco di tre anni avvengano, sullo stesso immobile, ***più interventi meno onerosi*** ([17]) tali da configurare nel loro insieme un intervento di ristrutturazione edilizia, il Comune potrà procedere alla richiesta del contributo di costruzione riferito all'insieme degli interventi.

6.6.3. *Ai sensi dell'art. 9* ([18]), comma 1, lettera g), della L.R. n. 24/2017 (attuativo dell'art. 1, comma 460, Legge 11 dicembre 2016, n. 232), i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle monetizzazioni sono

([17]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 17.

([18]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 18.

vincolati a **specifici centri di costo** e destinati, esclusivamente e senza vincoli temporali alle opere, interventi e investimenti ivi descritti.

6.6.4. La Giunta regionale svolge il monitoraggio continuo dell'applicazione del presente atto, fornisce supporto ai Comuni nell'interpretazione ed applicazione omogenea delle presenti norme, anche stabilendo forme di collaborazione con Enti e soggetti pubblici comunque operanti nel settore e può apportare correzioni di eventuali errori materiali e miglioramenti testuali che non incidano sui contenuti discrezionali della disciplina del contributo di costruzione.

7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL'EDIFICATO SPARSO *O* ([19]) DISCONTINUO E NELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DI COMPLETAMENTO

Tutte le modalità di calcolo del contributo di costruzione previste dalla presente deliberazione per gli interventi all'interno del territorio urbanizzato si applicano anche agli interventi considerati ammissibili dal PUG **nell'edificato sparso o discontinuo e nelle relative aree di pertinenza e di completamento** ai sensi dell'articolo 36, comma 4, della L.R. n. 24/2017.

([19]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 19.

Disciplina del contributo di costruzione in recepimento delle Delibere di Consiglio Regionale n. 849 e 850 del 04/03/1998 con le determinazioni comunali assunte con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 30/06/1998 e successive varianti

Indice

1 ONERI DI URBANIZZAZIONE
1.1 Definizione delle Opere di Urbanizzazione
1.2 Parametrazione degli oneri
1.3 Incidenza degli oneri
1.4 Scomposizione degli oneri
1.5 Applicazione dell'onere
1.6 Variazione dell'onere
1.7 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di Urbanizzazione.
TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI U1 E U2
2 ONERE D e S
2.1 Oneri necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (onere D)
2.2 Oneri relativi alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (onere S)
3 COSTO DI COSTRUZIONE
3.1 Nuova Costruzione
3.2 Interventi sull'esistente
ALLEGATO 1 Calcolo del contributo di Costruzione per interventi di nuova costruzione residenziale
ALLEGATO 2 Calcolo del contributo di Costruzione per interventi su edifici esistenti. Tutte le funzioni
ALLEGATO 3 Calcolo del contributo di Costruzione per interventi di nuova costruzione funzioni direzionali, commerciali, turistico alberghiero
ALLEGATO 4 Quote del Contributo di Costuzine degli edifici residenziali
4 VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI, DEFINIZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE
4.1 Versamento del contributo di costruzione
4.2 Criteri generali per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali
4.3 Aggiornamento delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione
4.4 Adempimenti comunali e loro termini
4.5 Rilascio di concessioni per interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti con destinazione d'uso e/o tipo di interventi multipli
4.6 Categorie di intervento su edifici esistenti
4.7 Definizione di "Edificio Unifamiliare" ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 32 della L.R. 15/2013
4.8 Norme Generali

1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.1 Definizione delle Opere di Urbanizzazione

Sono opere di Urbanizzazione ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 10/77, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, definite come segue:
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.

1.2 Parametrazione degli oneri

Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali:

- interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) - Tabelle "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 - Tabelle "B";
- funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Tabelle "C";
- funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabelle "D";
- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabelle "E".;

Le tariffe per la parametrazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle di cui appresso, differenziate secondo l'appartenenza alle diverse classi di Comuni individuate dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 2351 del 18 gennaio 1984.

1.3 Incidenza degli oneri

Le tariffe di cui al punto 1.2 sono diversificate in relazione alle zone territoriali omogenee di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto delle concessioni, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonchè al tipo di attività sul territorio.

1.4 Scomposizione degli oneri

Ai fini della determinazione del contributo di concessione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al punto 1.2 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:
U1 - opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;
U2 - opere di urbanizzazione secondaria;

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

RESIDENZA

Opere(% di U1 = €/mq.Su)	
- le strade	22
- gli spazi di sosta e di parcheggio	10
- le fognature	08
- gli impianti di depurazione	03
- il sistema di distribuzione dell'acqua	07
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
- la pubblica illuminazione	10
- il verde attrezzato	16
	100

ATTIVITA' 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	06
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
- la pubblica illuminazione	07
- il verde attrezzato	04
	100

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U2) è così indicata:
PER OGNI ATTIVITA'

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	07
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	07
- mercati di quartiere e delegazioni comunali	06
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25
- i parcheggi pubblici	07
	100

1.5 Applicazione dell'onere

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

1.5.1 - Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali. L'unità di superficie (Su) è il mq. utile 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".

1.5.2 - Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere. L'unità di superficie (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In detta superficie (SU) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonchè i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

1.5.3 - Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche. L'unità di superficie (Ai) è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

1.5.4 - Criteri generali

Sono gratuite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo , di demolizione, di occupazione del suolo, mediante deposito di materiali, di eliminazione di barriere architettoniche, le recinzioni, le opere interne su singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, la revisione, l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e la realizzazione di volumi tecnici, indispensabili per nuove disposizioni , i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo, le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie. Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di CU la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente capoverso. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'UI minore o minori.
Nell'onere complessivo U=U1+U2 non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. In caso di monetizzazione degli standars, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con deliberazione della Giunta comunale.

1.6 Variazione dell'onere

1.6.1 - Tutte le variazioni di cui al presente punto 1.6 sono deliberate dalla Giunta Comunale in sede di determinazione degli oneri di attuazione delle presenti tabelle e indicazioni procedurali.

1.6.2 - Gli interventi edilizi inseriti nel POC relativi agli ambiti da riqualificare AR3, fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 10% del totale

1.6.3 - Gli interventi di recupero/riuso/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente presente nell'ambito AC.s, per interventi edilizi legati agli usi direzionali e commerciali (gruppo 2 degli usi – funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili) fruiscono una riduzione del contributo di costruzione pari al 50% del totale

1.6.4 - Gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie sono gratuiti esclusivamente per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri delle Tabelle "A", mentre per quelli relativi a strutture sosio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli delle Tabelle "B".

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

1.6.6 - Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente punto 1.4 e con le modalità di cui al successivo punto 1.7.4.

1.6.7 - Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione.

1.6.8 - Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 e dell'art. 35 della Legge 865/71 non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) **sono** ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile.

1.6.9 - Per gli interventi di rigenerazione urbana (ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ecc) gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2) sono ridotti, in considerazione del raggiungimento di determinati livelli di prestazione energetica e di messa in sicurezza dal punto di vista statico:

- del 10% al raggiungimento della Classe Energetica B ed adeguata alla norma sismica la struttura dell'edificio;
- del 10% al raggiungimento della Classe Energetica A;
- del 30% al raggiungimento della Classe Energetica A ed adeguata alla norma sismica la struttura dell'edificio;
- del 30% al raggiungimento della Classe Energetica A+;
- del 50% al raggiungimento della Classe Energetica A+ ed adeguata alla norma sismica la struttura dell'edificio

1.6.10 - Per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale, dotati di impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti:

- del 2,5% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 1,50 KWp per U.I.;
- del 5% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 2,00 KWp per U.I.;
- del 7,5% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 2,50 KWp per U.I.;

- del 10% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 3,00 KWp per U.I.;

1.6.11 - Per gli interventi di nuova costruzione di edilizia produttiva/terziario-direzionale/agricola, dotati di impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti:
- del 2,5% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 5,50 KWp per U.I.;
- del 5% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 6,00 KWp per U.I.;
- del 7,5% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 6,50 KWp per U.I.;
- del 10% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 7,00 KWp per U.I.;

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

1.6.13 - Ai fini della concessione gratuita relativa ad opere, residenziale o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge 10/77, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il richiedente la concessione è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153.

1.6.14 - Si applica una riduzione del 30% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscono un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989, n. 236.

1.6.15 - Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci dieci anni successivi all'ultima concessione edilizia rilasciata, si applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria RE senza aumento di CU.

1.6.16 - La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di concessione. 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 degli oneri di concessione. Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994, n. 153.

1.6.17 - Per le opere di edilizia funeraria la relativa concessione non è soggetta al pagamento di alcun onere di urbanizzazione nè di contributo afferenti al costo di costruzione.

1..6.18 - Le riduzioni dell'onere contenute nelle presenti tabelle e indicazioni procedurali sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

1.7 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di Urbanizzazione.

1.7.1 – Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

1.7.2 – Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il concessionario è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

1.7.3 – Nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente tutte o in parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al concessionario stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate. Nel caso di

parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto 1.4.

1.7.4 – In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità di seguito indicate:

a) per le opere di urbanizzazione primaria, afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:

- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto, nella misura stabilita dal Comune con deliberazione consiliare, per gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 9 della Legge 10/77;
- è dovuto, per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9, lettere a), b),c),d),e),f), e g) della Legge 10/77.

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il concessionario può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente punto 1.7.

a) per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere:

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto, dal concessionario finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto, per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto, nella misura stabilita dal Comune per gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 9 della Legge 10/77;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9, lettere a), b),c),d),e),f), e g) della Legge 10/77.

VALORI AGGIORNATI DELLE TABELLE PARAMETRICHE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 5 E 10 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10, A SEGUITO DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE DEL 4 MARZO 1998 N. 850 E A SEGUITO DELL'INTERVENUTO PASSAGGIO DI CLASSE DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 28/11/2006 N. 77

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tabella A2 - 2° classe di comuni - Edilizia residenziale (funzione abitativa) *

·		ZONE URBANISTICHE				
CATEGORIE DI INTERVENTO		Zone omogenee A	Zone omogenee B	Zone omogenee C	Zone omogenee D	Zone omogenee E
		€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
N.C. If=da 0 a 1 mc/mq	U1	**31,99542**	**31,99542**	**38,39450**	**31,99542**	------
	U2	**46,27173**	**46,27173**	**46,27173**	**46,27173**	------
N.C. If=da 1,01 a 2 mc/mq	U1	**31,99542**	**31,99542**	**35,19496**	**31,99542**	------
	U2	**46,27173**	**46,27173**	**46,27173**	**46,27173**	------
N.C. If=da 2,01 a 3 mc/mq	U1	**31,99542**	**31,99542**	**31,99542**	**31,99542**	------
	U2	**46,27173**	**46,27173**	**46,27173**	**46,27173**	------
N.C. If=oltre 3 mc/mq	U1	**31,99542**	**31,99542**	**28,79588**	**31,99542**	------
	U2	**46,27173**	**46,27173**	**46,27173**	**46,27173**	------
R.E. CON AUMENTO C.U.	U1	**25,59634**	**25,59634**	**25,59634**	**25,59634**	**25,59634**
	U2	**37,01739**	**37,01739**	**37,01739**	**37,01739**	**37,01739**
R.E. SENZA AUMENTO C.U.	U1	**6,39908**	**6,39908**	**6,39908**	**6,39908**	**6,39908**
	U2	**9,25435**	**9,25435**	**9,25435**	**9,25435**	**9,25435**
R.E. CONVENZ.CON AUMENTO C.U.	U1	**19,19725**	**19,19725**	**19,19725**	**19,19725**	**19,19725**
	U2	**27,76304**	**27,76304**	**27,76304**	**27,76304**	**27,76304**
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 B2 - 2° 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*

.		PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE					
CATEGORIE DI INTERVENTO		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, assicurati ve, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali, per la parte di S.U. fino a 200 mq.,funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attivita' culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali	U1	**31,99554**	**31,99554**	**31,99554**	**31,99554**	------	**31,99554**
	U2	**46,34529**	**46,34529**	**46,34529**	**46,34529**	------	**46,34529**
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	**10,89466**	**10,89466**	**10,89466**	**10,89466**	------	**10,89466**
	U2	**3,07550**	**3,07550**	**3,07550**	**3,07550**	------	**3,07550**
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurati ve, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali, per la parte di S.U. fino a 200 mq., funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attivita' culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali CON AUMENTO DI C.U.	U1	**31,99554**	**31,99554**	**31,99554**	**31,99554**	**31,99554**	**31,99554**
	U2	**46,34529**	**46,34529**	**46,34529**	**46,34529**	**46,34529**	**46,34529**
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso CON AUMENTO DI C.U.	U1	**8,71263**	**8,71263**	**8,71263**	**8,71263**	**8,71263**	**8,71263**
	U2	**2,45988**	**2,45988**	**2,45988**	**2,45988**	**2,45988**	**2,45988**
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurati ve, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali, per la parte di S.U. fino a 200 mq., funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attivita' culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali SENZA AUMENTO DI C.U.	U1	**12,79822**	**12,79822**	**12,79822**	**12,79822**	**12,79822**	**12,79822**
	U2	**18,53812**	**18,53812**	**18,53812**	**18,53812**	**18,53812**	**18,53812**
R.E. = funzioni commerciali all'ingrosso SENZA AUMENTO DI C.U.	U1	**5,44501**	**5,44501**	**5,44501**	**5,44501**	**5,44501**	**5,44501**
	U2	**1,53749**	**1,53749**	**1,53749**	**1,53749**	**1,53749**	**1,53749**
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (L./mq. di Ai)	U1	**0,31969**	**0,31969**	**0,31969**	**0,31969**	**0,31969**	**0,31969**
	U2	**0,23189**	**0,23189**	**0,23189**	**0,23189**	**0,23189**	**0,23189**
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; S.U. = 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 C2 - 2° CLASSE DI COMUNI

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

.		ZONE URBANISTICHE					
CATEGORIE DI INTERVENTO		Zone omogenee A €/mq	Zone omogenee A €/mq	Zone omogenee A	Zone omogenee A	Zone omogenee A	Zone omogenee A
N.C. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di S.U. oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo (1)	U1	**10,89440**	**10,89440**	**10,89440**	**10,89440**	**10,89440**	**10,89440**
	U2	**3,07498**	**3,07498**	**3,07498**	**3,07498**	**3,07498**	**3,07498**
		+ D + S	**+ D + S**	**+ D + S**	**+ D + S**	**+ D + S**	**+ D + S**
R.E. = funzioni produttive di tipo manifatturiero comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di S.U. oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo SENZA AUMENTO DI C.U. (1)	U1	**5,44720**	**5,44720**	**5,44720**	**5,44720**	**5,44720**	**5,44720**
	U2	**1,53749**	**1,53749**	**1,53749**	**1,53749**	**1,53749**	**1,53749**
		+ D + S	**+ D + S**	**+ D + S**	**+ D + S**	**+ D + S**	**+ D + S**
R.E. = funzioni produttive di tipo manifatturiero comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di S.U. oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo CON AUMENTO DI C.U. (1).	U1	**8,45647**	**8,45647**	**8,45647**	**8,45647**	**8,45647**	**8,45647**
	U2	**2,45988**	**2,45988**	**2,45988**	**2,45988**	**2,45988**	**2,45988**
		+ D + S	**+ D + S**	**+ D + S**	**+ D + S**	**+ D + S**	**+ D + S**
MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZATRASFORMAZIONE 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; S.U. = 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 D2 - 2° CLASSE DI COMUNI

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

·		PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
CATEGORIE DI INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE
	·	ZONE OMOGENEE E
		€/mq
N.C. (1)	U1	**10,89466**
	U2	**3,07550**
		+ D + S
R.E. CON AUMENTO DI C.U. (1)	U1	**8,71263**
	U2	**2,45988**
		+ D + S
R.E. SENZA AUMENTO DI C.U. (1)	U1	**5,44759**
	U2	**1,53749**
		+ D + S
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 – F716

(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 E2 - 2° CLASSE DI COMUNI

Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo*

.		ZONE URBANISTICHE					
CATEGORIA DI INTERVENTO		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. - Attività alberghiere	U1	**18,15759**	**18,15759**	**18,15759**	**18,15759**	**------**	**18,15759**
	U2	**5,12480**	**5,12480**	**5,12480**	**5,12480**	**------**	**5,12480**
R.E. - Attività alberghiere CON AUMENTO DI C.U.	U1	**14,52587**	**14,52587**	**14,52587**	**14,52587**	**14,52587**	**14,52587**
	U2	**4,09963**	**4,09963**	**4,09963**	**4,09963**	**4,09963**	**4,09963**
R.E. - Attività alberghiere SENZA AUMENTO DI C.U.	U1	**7,26293**	**7,26293**	**7,26293**	**7,26293**	**7,26293**	**7,26293**
	U2	**2,05033**	**2,05033**	**2,05033**	**2,05033**	**2,05033**	**2,05033**
Insediamenti per le attività turistiche temporanee L./mq. di area di insediamento (Ai)	U1	**0,31969**	**0,31969**	**0,31969**	**0,31969**	**0,31969**	**0,31969**
	U2	**0,23189**	**0,23189**	**0,23189**	**0,23189**	**0,23189**	**0,23189**
N.C. Insediamenti per residenze turistiche	U1	**31,99554**	**31,99554**	**38,39392**	**31,99554**	------	**------**
	U2	**46,34529**	**46,34529**	**46,34529**	**46,34529**	------	**------**
R.E. - CON AUMENTO DI C.U. Insediamenti per residenze turistiche	U1	**28,79557**	**28,79557**	**34,55458**	**28,79557**	**28,79557**	**28,79557**
	U2	**41,71112**	**41,71112**	**41,71112**	**41,71112**	**41,71112**	**31,24668**
R.E. - SENZA AUMENTO DI C.U. Insediamenti per residenze turistiche	U1	**9,59835**	**9,59835**	**11,51854**	**9,59835**	**9,59835**	**9,59835**
	U2	**13,90405**	**13,90405**	**13,90405**	**13,90405**	**13,90405**	**13,90405**
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 è: D/2

2 ONERE D e S

2.1 Oneri necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (onere D)

Determinazione della tariffa

Gli oneri necessari al trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (onere D) sono determinati per l'anno 2025 in **€ 3,65** il Mq. di superficie utile (SU a destinazione industriale o artigianale).

Incidenza dell'onere

Ai fini delle determinazione dell'onere D, la tariffa di cui al precedente punto a) viene indicizzata in aumento o diminuzione secondo la seguente tabella di coefficienti di inquinamento connessi al tipo di attività produttiva (K1) ed alla dimensione aziendale (K2).

K1 = coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività
K2 = Coefficiente di inquinamento connesso alla dimensiona dell'azienda

COEFFICIENTI K PER CALCOLO ONERE D			
K1		**K2**	
TIPO ATTIVITA'	**COEFF.**	**DIMENSIONE AZIENDA**	**COEFF.**
Artigianato di Servizio	0,5	Azienda di Superficie Inferiore a mq. 1000	1,0
Attrezzature di servizio alle strutture produttive del settore manifatturiero	0,8	Azienda di Superficie Superiore a mq. 1000	1,5
Industria per la trasformazione di prodotti agricoli, industria manifatturiera ed artigianato produttivo	1,0		
Industria per la macellazione di animali ed industria zootecnica e casearia	2,0		
Industria ceramica ed attività di 1.a o 2.a lavorazione (fonderie, fornaci, ecc..)	2,5		

Determinazione ed applicazione dell'onere

L'onere D è determinato dalla seguente formula: D = Su X T X K1 X K2

dove:
D è l'onere
T è la tariffa
Su è la superficie utile lorda così come definita dalle Norme di Attuazione del PRG, risultante dai progetti presentati;
K1 è il coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività
K2 è il coefficiente di inquinamento connesso alla dimensione aziendale

2.2 Oneri relativi alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (onere S)

Tali oneri sono da applicare all'attività estrattiva e dovranno essere assolti mediante l'esecuzione delle opere relative alla risistemazione agrogeopedologica delle aree di cava in conformità alle specifiche indicazioni dei progetti di recupero e ripristino ambientale costituenti parte integrante della convenzione da sottoscriversi da parte degli esercenti l'attività estrattiva.

3 COSTO DI COSTRUZIONE

3.1 Nuova Costruzione

Determinazione del costo di costruzione

Per la funzione residenziale, il costo di costruzione è determinato con riferimento ai costi stabiliti da Decreto Ministro LL.PP. da applicarsi alle superfici e con i criteri di cui al D.M. N° 801 del 10-5-1977. (ALLEGATO 1)

Per le funzioni attività turistiche, alberghiere, commerciali e direzionali, il costo di costruzione è determinato in base al computo delle superfici Utili ed accessorie (ridotte al 60%) moltiplicate per il costo base al mq. del Costo di Costruzione. (ALLEGATO 3)

Per l'anno 2025 il costo base è fissato in

Residenziale	**€/mq. 922,57**
Turistico Alberghiero	**€/mq. 1.014,83**
Direzionale	**€/mq. 830,32**
Commerciale	**€/mq. 738,06**

Determinazione della quota di contributo di concessione afferente il costo di costruzione

La percentuale, sul costo di Costruzione, dovuta di contributo di Costruzione è stabilita:

- per la residenza, in base alla tipologia dell'edificio (lusso/ non lusso, uni/bi/plurifamiliare) nonché dalla sua posizione all'interno o all'esterno del centro abitato (ALLEGATO 4);
- per le funzioni direzionali, commerciali e turistico alberghiera, nel seguente modo:
  - Direzionali 8,0%
  - Commerciale al dettaglio 6,0%
  - Turistico Alberghiera 6,5%

3.2 Interventi sull'esistente

Determinazione del costo di costruzione

Il costo di costruzione è determinato in base all'incidenza delle opere, l'incidenza delle opere di finitura dovrà essere uguale all'incidenza delle opere strutturali in modo tale che il costo totale dell'intervento non superi quello di nuova edificazione. (ALLEGATO 2).

Per l'anno 2025 il costo base è fissato in

Residenziale	**€/mq. 922,57**
Turistico Alberghiero	**€/mq. 1.014,83**
Direzionale	**€/mq. 830,32**
Commerciale	**€/mq. 738,06**

Per tutte le funzioni ad eccezione di quella residenziale, al costo base deve essere applicata una riduzione del 50%

Determinazione della quota di contributo di concessione afferente il costo di costruzione

La percentuale, sul costo di Costruzione, dovuta di contributo di Costruzione è stabilita:

- per la residenza, in base alla tipologia dell'edificio (lusso/ non lusso, uni/bi/plurifamiliare) nonché dalla sua posizione all'interno o all'esterno del centro abitato (ALLEGATO 4);
- per le funzioni direzionali, commerciali e turistico alberghiera, nel seguente modo:
  - Direzionali 8,0%
  - Commerciale al dettaglio 6,0%
  - Turistico Alberghiera 6,5%

Per gli insediamenti relativi ai centri produttivi ed infrastrutturali non è dovuta la quota di contributo afferente il costo di costruzione.

ALLEGATO 1

Calcolo Contributo di Costruzione per interventi di nuova costruzione residenziale

1) Calcolare gli incrementi **i1 e i2** seguendo le Tabelle1 e 2

Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1

Classi di Superfici(mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superficie	
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6) = (4) * (5)	
≤ 95				0		
> 95 ≤110				5		
> 110 ≤ 130				15		
> 130 ≤ 160				30		
> 160				50		
		Totale SU			Somma incrementi	i1= … %

Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2

Tot. SU= … mq Tot. SA= … mq R = (SA: SU) * 100= … (%)	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente	
	≤ 50	[ ]	0	
	> 50 ≤ 75	[ ]	10	
	> 75 ≤ 100	[ ]	20	
	> 100	[ ]	30	i2= … %

2) Calcolare l'incremento **i** e la maggiorazione **M**

Tabella 3 – CALCOLO INCREMENTO i E MAGGIORAZIONE M

i = i1 + i2	i =… %	Classe edificio =	…	Maggiorazione M (*) =	… %

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni

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

3) Costo di Costruzione, come da Delibera Comunale di determinazione

A = …… €/mq

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato **B**

B = A * (1 + M/100) = ……. €/mq

dove:

- **A** è il costo di costruzione baseo
- **M** è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio

5) Calcolare il Contributo relativo al costo di costruzione:

QCC = (B * q) * SC = ……. €

dove:

- **B** è il costo di costruzione unitario maggiorato
- **q** è la percentuale da applicare (Allegato 4)
- **SC** è la superficie complessiva

ALLEGATO 2

Calcolo Contributo di Costruzione per interventi su edifici esistenti. Tutte le funzioni

1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire **(i)** seguendo la Tabella 5

Stima dell'incidenza delle opere

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire		**Stima della incidenza dei lavori (%)**										
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	Incidenza (i1)
Fondazioni	5%											….%
Travi-Pilastri Tamponamenti Muri portanti	20%											….%
Solai, balconi	10%											….%
Tramezzi interni	5%											….%
Coperture	10%											….%
Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)								**Totale (i1) =**				**….%**
Incidenza delle opere di finitura (i2)								**(i2) = (i1) =**				**….%**
											(i) = (i1) + (i2) =	

2) Costo di Costruzione, come da Delibera Comunale di determinazione

A = …… €/mq

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = A * q * SC * (i) = ……. €

dove:

- **A** è il costo di costruzione base. **N.B. In caso di intervento non residenziale va ridotto del 50%**
- **q** è la percentuale da applicate (Allegato 4)
- **SC** è la superficie complessiva
- **(i)** è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

ALLEGATO 3

Calcolo Contributo di Costruzione per interventi di nuova costruzione funzioni direzionali, commerciali, residenziale

SIGLA		DENOMINAZIONE	SUPERFICIE (mq)
1		2	3
1	**(Sn)** art.9 D.M.801/77	Superficie netta attività commerciali, direzionali, turistiche.	
2	**(Sa)** art.9 D.M.801/77	Superficie accessoria alle attività cui sopra	
3	**60% Sa**	Superficie ragguagliata	
4	**(St)** art.9 D.M.801/77	Superficie totale	

Costo di costruzione Cc (Vedi Del. Comunale di Determinazione) **A = €uro/mq** _____

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

Cc = A x (St)x q = _____

Nota: St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) e **Sa** sono definite ai sensi degli artt.2,3,9 del D.M.801/77.

ALLEGATO 4

Quote del costo di costruzione degli edifici residenziali induzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione

% Massima	Coefficiente in funzione caratteristiche	%	Coefficiente in funzione della tipologia	%	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto a perimetro	Quota q %
(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)	(7)=(5)x(6)
20	Edificio di Pregio 1.00	20	Unifamiliare 1.00	20.00	Esterno=1	20.00
					Interno=0.85	17.00
			Bifam./schiera 0.80	16.00	Esterno=1	16.00
					Interno=0.85	13.60
			Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno=1	12.00
					Interno =0.85	10.20
	Altri edifici 0.50	20	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 artt.3 e 4 del d.M.2 agosto 1969:

4 VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI, DEFINIZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE

4.1 Versamento del contributo di costruzione

4.1.1 Il contributo di costruzione è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire o con le diverse modalità stabilite con delibera consiliare, ovvero contestualmente alla presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o della Comunicazione di inizio lavoro asseverata (CILA), ovvero prima dell'inizio dei lavori, in caso di SCIA e di CILA con inizio lavori differito.

4.1.2 IL contributo di Costruzione è altresì rateizzabile nel seguente modo, previo deposito di fidejussione bancaria di valore pari all'importo non versato al ritiro, aumentato del 10% a copertura dell'eventuale maggiorazione prevista in caso di ritardato pagamento:

50% al ritiro del permesso

50% entro 18 mesi dalla data di rilascio del permesso o entro la data di fine dei lavori qualora antecedente alla scadenza dei 18 mesi.

Nella fidejussione bancaria o assicurativa dovrà essere specificato che l'importo garantito è comprensivo della maggiorazione, pari al 10% dovuta in caso di ritardato pagamento. Rimane invariata la prescrizione relativa allo svincolo della polizza, che potrà avvenire esclusivamente in seguito a nostra specifica richiesta.

Il pagamento potrà avvenire in uno dei seguenti modi:

- Tramite **PAGAMENTO ON LINE (PAGOPA)** collegandosi al seguente link https://portale-maranello.entranext.it/pagamenti/pagamenti-spontanei/3520/nuovo-pagamento-spontaneo

Dovranno essere indicate con chiarezza le causali di pagamento.

In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. n. 23/2004.

4.2 Criteri generali per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali

Qualora il Piano urbanistico comunale, ammetta la monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune fissa i valori della monetizzazione.

Per la **monetizzazione dei Parcheggi** di Urbanizzazione Primaria, negli interventi in ambito di completamento il valore di riferimento è pari ad **€ 275,00/mq.**

Per le altre tipologie di monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali si fa riferimento ai valori contenuti all'interno del vigente Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/07/2016.

4.3 Aggiornamento delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione

Ogni cinque anni la Regione , sulla base dell'indice revisionale previsto dal DM 22 giugno 1968 per le opere edilizie, aggiorna le allegate tabelle parametriche.

I Comuni sono tenuti al recepimento dei nuovi valori degli oneri entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione del Consiglio Regionale.

In caso di aggiornamento che comporti aumenti superiori al 15% i Comuni possono determinare regimi transitori di graduazione dell'aggiornamento per le istanze presentate entro 12 e 24 mesi dalla deliberazione comunale di recepimento dei nuovi valori degli oneri.

4.4 Adempimenti comunali e loro termini

Entro il 31 marzo di ogni anno i Comuni approvano una relazione consuntiva sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni e formulano previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi ai sensi dell'art. 12 delle Legge 10/77. Nei Comuni obbligati alla formulazione dei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della Legge 10/77 le previsioni di impegno sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni sono rapportate alla durata dei programmi pluriennali stessi.
Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli Enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto 1.4 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'Ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.
Si intende per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.
Gli edifici di culto e le pertinenti aree parrocchiali costituiti con contributi regionali e comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.
Il vincolo è trasferito nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985, n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio alle diocesi).
Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

4.5 Rilascio di concessioni per interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti con destinazione d'uso e/o tipo di interventi multipli

Nel caso di interventi unitari che comportino destinazione d'uso multiple, la concessione è data dal Sindaco con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione:

- per la eventuale parte residenziale devono risultare nell'atto di concessione gli oneri di urbanizzazione ad essa relative la quota afferente il costo di costruzione ovvero l'impegno a stipulare la convenzione di cui all'art. 7 della Legge 10/77, da limitarsi alla sola parte residenziale;
- per la eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare nell'atto di concessione gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ad essi relativi;
- per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono risultare nell'atto di concessione gli oneri di urbanizzazione e quelli necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
- per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri sono corrisposti, per le sole parti oggetto dell'intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalle tabelle parametriche.

4.6 Categorie di intervento su edifici esistenti

4.6.1 Sono onerosi tutti gli interventi edilizi subordinati al rilascio di Permesso di Costruire e SCIA, ad eccezione dei casi di cui all'art. 32 della Legge Regionale 15/2013;
4.6.2 Ai sensi dell'art. 2, comma 5° della L.R. 46/88 e s.m., nei casi di mutamento della destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche, è comunque dovuto il conguaglio tra gli

oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la destinazione d'uso autorizzata, se questi sono maggiori;

4.7 Definizione di "Edificio Unifamiliare" ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 32 della L.R. 15/2013

Per gli 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 gli edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

4.8 Norme Generali

4.8.1 Ogni Comune, in funzione delle specificità locali, può ulteriormente articolare le presenti norme nel rispetto dei principi di carattere generale. In particolare, è delegata ai Comuni la regolamentazione dell'applicazione della quota di contributo di concessione relativa agli oneri di urbanizzazione per quanto non espressamente disciplinato dalla presente deliberazione.

4.8.2 Le deliberazioni comunali di recepimento delle presenti norme vanno inviate per conoscenza alla Regione entro 30 giorni dalla data di esecutività.

4.8.3 Abbreviazioni e significati delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione:

- **C.U.** = carico urbanistico;
- **Aumento di CU** = aumento della superficie utile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 16 della L.R. 6/95, o tra i sottogruppi individuati dalle NTA che comporti una maggior quota di standard urbanistici e(o aumento del numero di unità immobiliari;
- **Zone omogenee A-B-C-D-E-F:** corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui all'art. 13 L.R. 47/78 e successive modifiche;
- **D** = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- **S** = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.