



# COMUNE DI CASALGRANDE

A. PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Piazza Martiri della Liberta' n.1 Cap 42013

Cod. Fisc. e P. IVA n.:00284720356

Tel.:0522 998511 Fax.:0522 998566/841039

E -mail: [urp@comune.casalgrande.re.it](mailto:urp@comune.casalgrande.re.it) Sito internet: [www.comune.casalgrande.re.it](http://www.comune.casalgrande.re.it)

---

## REGOLAMENTO DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE



<u>Regolamento dei Contributi di Costruzione:</u>	
Approvazione:	DCC n.36 del 13/04/2015
1° var. al Regolamento:	DCC n..... del .....

## SOMMARIO

<b>0. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>4-6</b>
<b>0.1 DEFINIZIONE</b>	<b>4-6</b>
<b>0.2 RIDUZIONE ED ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>4-6</b>
<b>0.3 VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>4-6</b>
<b>0.4 CONTRIBUTI STRAORDINARI</b>	<b>4-7</b>
<b>0.5 SANZIONI</b>	<b>5-7</b>
<b>0.6 EVENTUALE RIMBORSO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>7</b>
<b>1. ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>6-8</b>
<b>1.1 REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>6-8</b>
<b>1.2 RIPARTIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>7-9</b>
<b>1.3 INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>8-10</b>
<b>1.4 INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI</b>	<b>8-10</b>
<i>1.4.1 COSTRUZIONI BIOCLIMATICHE, ECOLOGICHE O COMUNQUE REALIZZATE CON TECNOLOGIE ALTERNATIVE E NON INQUINANTI.</i>	<b>8-10</b>
<i>1.4.2 RESIDENZE PER ANZIANI E STRUTTURE SOCIO-ASSISTENZIALI-SANITARIE E DI PROMOZIONE SOCIALE.</i>	<b>9-11</b>
<i>1.4.3 INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA.</i>	<b>9-11</b>
<i>1.4.4 EDIFICI CHE PRESENTANO UNA ELEVATA ACCESSIBILITÀ.</i>	<b>9-11</b>
<i>1.4.5 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE IN EDIFICI NON RESIDENZIALI.</i>	<b>9-11</b>
<i>1.4.6 RISTRUTTURAZIONE EDIFICI RURALI</i>	<b>11</b>
<i>1.4.7 COMPLETAMENTO DELLE PREVISIONI CONTENUTE IN STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI</i>	<b>11</b>
<b>1.5 MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI</b>	<b>10-12</b>
<i>1.5.1 TABELLE PARAMETRICHE.</i>	<b>10-12</b>
<i>1.5.2 UNITÀ DI SUPERFICIE.</i>	<b>10-12</b>
<i>1.5.3 RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI.</i>	<b>11-13</b>
<i>1.5.4 SUDDIVISIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE.</i>	<b>11-13</b>
<i>1.5.5 INTERVENTI CON PLURALITÀ DI DESTINAZIONI D'USO O CON PIÙ TIPI DI INTERVENTO.</i>	<b>11-13</b>
<i>1.5.6 ONERI IN CASO DI INTERVENTO DIRETTO .</i>	<b>11-14</b>
<i>1.5.7 INTERVENTI ATTUATIVI DEI PEEP E DEI PIP.</i>	<b>11-14</b>
<i>1.5.8 INTERVENTI SU IMMOBILI DELLO STATO.</i>	<b>11-14</b>
<i>1.5.9 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE (D/NC) IN AMBITO RURALE.</i>	<b>11-14</b>
<i>1.5.10 MUTAMENTO D'USO</i>	<b>13</b>
<b>1.6 SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>12-14</b>
<del><b>1.7 Criteri di utilizzazione oneri di urbanizzazione secondaria "CHIESE ED ALTRI EDIFICI PER SERVIZI RELIGIOSI"</b></del>	<del><b>13-14</b></del>
<b>1.87 TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>13-15</b>

<b>2. COSTO DI COSTRUZIONE</b>	
<b>2.1 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE</b>	<b>20-22</b>
2.1.1 NUOVI EDIFICI.	20-22
2.1.2 EDIFICI ESISTENTI.	20-22
2.1.3 AMPLIAMENTO.	20-22
2.1.4 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE	20-22
<b>2.2 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.</b>	<b>20-22</b>
2.2.1 -NUOVE COSTRUZIONI.	20-22
2.2.2 EDIFICI ESISTENTI.	21-23
2.2.3 QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE	21-23
<b>2.3 INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI</b>	<b>21-23</b>
<b>2.4 MODALITÀ DI CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>21-23</b>
2.4.1 - UNITÀ DI SUPERFICIE.	21-23
2.4.2 ESENZIONI DAL COSTO DI COSTRUZIONE.	22-24
<b>2.5 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (ARTT. 32, COMMA 3 E 33 DELLA LR N.15/2013).</b>	<b>22-24</b>
2.5.1 CONVENZIONE TIPO.	22-24
2.5.2 REQUISITI DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI.	22-24
2.5.3 CONVENZIONE DI PARTE DEGLI ALLOGGI OGGETTO DELL'INTERVENTO.	22-24
2.5.4 AGGIORNAMENTO DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE.	22-24
<b>2.6 DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO D + S PER OPERE E IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA</b>	<b>23-25</b>
2.6.1 - DEFINIZIONE	23-25
2.6.2 - QUOTA D	23-25
2.6.3 - QUOTA S	23-25
<b><u>3. COSTO DI COSTRUZIONE PER NUOVI EDIFICI</u></b>	<b><u>25-27</u></b>
<b><u>4. COSTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI ESISTENTI: CALCOLO DELL'INCIDENZA "P"</u></b>	<b><u>27-29</u></b>
<b><u>5. COSTO DI COSTRUZIONE:CALCOLO DELLA QUOTA "Q"</u></b>	<b><u>28-30</u></b>
<b><u>6. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI AGLI ARTT. 32, COMMA 3, E 33 DELLA LR N.15/2013.</u></b>	<b><u>29-30</u></b>
<b><u>7. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA PER LA REALIZZAZIONE O IL RECUPERO DELLA PRIMA ABITAZIONE.</u></b>	<b><u>29-30</u></b>
<b><u>8. SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE.</u></b>	<b><u>38-39</u></b>
<b><u>9. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI</u></b>	<b><u>38-39</u></b>

## 0. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### 0.1 Definizione

Ad ogni titolo abilitativo, fatti salvi i casi di esonero o riduzioni di cui al successivo punto, è connesso il contributo di costruzione di cui all'art.29 della LR n.15/2013 smi, commisurato dall'incidenza degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e, nel caso di opere o impianti non destinati alla residenza, di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S), qualora previsto, secondo quanto disciplinato all'art.34 della LR n.15/2013 smi.

Il calcolo del contributo di costruzione, così come disciplinato dal presente regolamento, è effettuato secondo i valori vigenti alla data del rilascio del PdC o di presentazione della SCIA, anche se presentati in sanatoria.

### 0.2 Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

Per quanto riguarda la riduzione e l'esonero dal contributo di costruzione si dovrà far riferimento al presente regolamento e alle disposizioni nazionali (DPR n.380/2001 smi, art. 17) e regionali (LR n.15/2013 art. 32 e DGR n.75/2014) in materia.

Ai sensi dell'art.17, comma 1, lettera h) del D.L. n.133/2014, così come convertito dalla L. n.164/2014, il contributo di costruzione relativo ad interventi di densificazione, ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, sono ridotti del 25% rispetto a quelli relativi ad interventi di nuova costruzione.

### 0.3 Versamento del contributo di costruzione

Il versamento del contributo di costruzione, così come definito all'art. 29 della LR n.15/2013 smi, può avvenire in alternativa:

- a) in unica soluzione all'atto del ritiro del PdC o della presentazione della SCIA;
- b) rateizzato, su richiesta dell'interessato, con il pagamento del 50% del contributo dovuto (per la quota inerente il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione) all'atto del ritiro del PdC o della presentazione della SCIA e del restante 50% entro ~~1-anno~~ (18 mesi) dal ritiro o presentazione del medesimo e comunque entro la data di ultimazione dei lavori se inferiore all'anno. In tal caso, all'atto del ritiro o della presentazione, l'interessato dovrà presentare garanzia fidejussoria (secondo le indicazioni definite dall'Ufficio Tecnico) a garanzia del versamento della rimanente rata, ~~comprensiva di una quota aggiuntiva del 10% dell'importo dovuto, a copertura di eventuali ritardati pagamenti. La fidejussione dovrà essere valida fino allo svincolo della medesima con comunicazione scritta del Comune a fronte del versamento della quota residua.~~ La garanzia dovrà essere di primario istituto bancario o assicurativo di pari importo. Nel contratto fideiussorio:
  - deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al 2° comma dell'articolo 1944 c.c. e l'istituto fideiussore si deve impegnare a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune (fideiussione incondizionata a prima richiesta);
  - non deve essere apposto un termine finale in quanto le garanzie finanziarie prestate verranno svincolate al momento del pagamento della rata dovuta. In caso di ritardato o omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art.20 della L.R. n.23/2004 smi;

- si dovrà prevedere che il valore della garanzia in questione sia aggiornato ogni anno in base alle variazioni ISTAT. L'aggiornamento sarà effettuato prendendo come base i dati mensili pubblicati sul Bollettino mensile di statistica edito dall'ISTAT;

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

La realizzazione di opere in tempi diversi nell'arco di 5 anni, e legate tra di loro da un rapporto funzionale, su di un fabbricato oppure su di una unità immobiliare, realizzate con più provvedimenti edilizi anche se comunicate, segnalate o autorizzate separatamente (autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione inizio attività ecc.) dovranno essere considerate in modo congiunto al fine di determinare l'onerosità (U1 – U2- CC) complessiva dell'intervento.

#### **0.4 Contributi straordinari**

Ai sensi della Legge n.164/2014, il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica al PSC-POC-RUE, calcolato dall'Amministrazione Comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50%, tra il Comune e la parte privata. Tale valore è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da attuare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, ERS o opere pubbliche.

#### **0.5 Sanzioni**

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

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

#### **0.6 Eventuale rimborso del contributo di costruzione**

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

Tale rifusione sarà disposta mediante determinazione del Responsabile del Servizio.

Dal sessantesimo giorno dalla presentazione della domanda al momento della predisposizione dell'atto di liquidazione saranno conteggiati gli interessi legali e sommati alla quota di contributo da rimborsare.

Il termine entro il quale può essere esercitato il diritto al rimborso è di 10 anni dalla data nella quale tale diritto può essere effettivamente esercitato.

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

## 1. ONERI DI URBANIZZAZIONE

### 1.1 Realizzazione delle dotazioni territoriali e oneri di urbanizzazione

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

- il soggetto interessato è tenuto a provvedere direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio dell'insediamento, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo. Il Comune può tuttavia stabilire di farsi carico della realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato;
- allo stesso modo, il soggetto interessato deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dal piano quale condizione necessaria per rendere compatibile la nuova previsione con la realtà urbana, infrastrutturale o ambientale preesistente;
- inoltre il Comune, attraverso un'apposita convenzione può, su loro richiesta, autorizzare i soggetti titolari del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività a realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e spazi collettivi alla cui realizzazione la legge o la pianificazione subordinano l'attuazione dell'intervento;
- in ogni caso, il soggetto è tenuto a reperire e a cedere al Comune dopo la loro sistemazione le aree necessarie per la realizzazione di tutte e tre le categorie di dotazioni territoriali richieste, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legge;
- gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico che i soggetti interessati dagli interventi edilizi sono tenuti a versare al Comune qualora non provvedano direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE, POC e PUA) come condizione per la realizzazione dell'intervento. Tale contributo ha lo scopo di concorrere alla realizzazione delle stesse ovvero all'adeguamento, manutenzione, ammodernamento, ecc. di quelle esistenti, nel caso in cui l'intervento sia realizzato in ambiti già urbanizzati;
- il pagamento degli oneri di urbanizzazione non esime in ogni caso i soggetti interessati dall'intervento edilizio, dall'obbligo di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE, POC e PUA) come condizione per la realizzazione dell'intervento.
- sono esentati dalla corresponsione dei contributi di costruzione gli interventi di cui al ~~succesivo~~ precedente punto ~~4-3~~ 0.2.

Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui agli artt. 16 e 17 del DPR n.380/2001 e della LR n.20/2000 smi:

- le **opere di urbanizzazione primaria (U1)** poste al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. A-23 della LR n.20/2000:
  - 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.
- le **opere di urbanizzazione secondaria (U2)** di cui all'art. A-24 della LR n.20/2000 smi:
- 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 Ripartizione degli oneri di urbanizzazione

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, è così indicata per tutte le classi di Comuni:

<b>RESIDENZA</b>	
<b>Opere</b>	<b>% di U1</b>
strade e le piste pedo-ciclabili in rete	22
spazi di sosta e parcheggio	10
fognature e gli impianti di depurazione	11
sistema di distribuzione dell'acqua	7
sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
pubblica illuminazione	10
verde attrezzato	16
	100

  

<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>	
<b>Opere</b>	<b>% di U1</b>
strade e le piste pedo-ciclabili in rete	30
spazi di sosta e parcheggio	12
fognature e gli impianti di depurazione	20
sistema di distribuzione dell'acqua	6
sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
pubblica illuminazione	7
verde attrezzato	4
	100

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, è così indicata per tutte le classi di Comuni:

<b>PER OGNI USO</b>	
<b>Opere</b>	<b>% di U2</b>
asili nido e scuole materne	10
scuole dell'obbligo	38
chiese e altri edifici per servizi religiosi	7
centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie	7
mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
spazi pubblici a parco e per lo sport	25
parcheggi pubblici	7
	100

Il PSC, il POC e il RUE definiscono, per l'attuazione degli interventi, la dimensione e il tipo di dotazioni territoriali che costituiscono condizione necessaria all'approvazione del PUA e al rilascio dei titoli abilitativi.

I punti successivi del presente **paragrafo** specificano in modo analitico:

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

### 1.3 Interventi soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:

- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili ~~con variazione delle dotazioni territoriali nei casi previsti dai commi 3 e 4 dell'art. 28 della L.R. n.15/2013 smi~~;
- c) un aumento del numero delle unità immobiliari, ~~fatto salvo il caso di cui all'art. 32, comma 1, lettera g) della L.R. n.15/2013 smi~~

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

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

### 1.4 Interventi per i quali gli oneri di urbanizzazione sono ridotti

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

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

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

- **Nuove costruzioni:** classificazione minima: Classe B - possibilità di riduzione degli oneri del 30%, per fabbricati di Classe A la riduzione sarà del 50%. In caso di nuova costruzione bioclimatica realizzata secondo protocollo ITACA, la riduzione degli oneri è pari al 75%<sup>1</sup>.
- **Edifici esistenti attualmente ascrivibili alla Classe C, D, E e G** (con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia da attuarsi con demolizione e successiva fedele ricostruzione): possibilità di riduzione degli oneri secondo lo schema seguente:

---

<sup>1</sup> Il Protocollo ITACA è uno strumento di valutazione del livello di sostenibilità delle costruzioni approvato il 15 gennaio 2004 dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome. È stato sviluppato dal Gruppo di lavoro interregionale "Edilizia Sostenibile" istituito presso ITACA, con il supporto tecnico di iiSBE Italia e ITC-CNR, e basato sullo strumento di valutazione internazionale SBTool, realizzato nell'ambito del processo di ricerca Green Building Challenge.

- 1) una classe energetica oltre quanto previsto dalla normativa (da G a C, da C a B, ecc): riduzione del 35% degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 2) due classi energetiche oltre quanto previsto dalla normativa (da G a B, da C ad A, ecc): riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria e aumento della Su **come definito nell'art.4.6 nta RUE**;
- 3) tre classi energetiche oltre quanto previsto dalla normativa (da G ad A, da C a A): riduzione del 75% e aumento della Su **come definito nell'art.4.6 nta RUE**;

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

La riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria sarà concessa sulla base di una idonea relazione a firma di tecnico laureato abilitato attestante che l'intervento proposto rispetta complessivamente i criteri della bioedilizia e i relativi ai consumi energetici di cui sopra. Il rilascio/la presentazione del titolo abilitativo per interventi "premiati" (riduzione degli oneri) dovrà essere subordinato alla produzione di adeguate garanzie finanziarie a favore del Comune, per garantire il versamento degli oneri non corrisposti, da versare, a consuntivo e all'atto della richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità, nel caso in cui il fabbricato o l'unità immobiliare non risulti ascrivibile alla classe di certificazione energetica dichiarato all'atto della richiesta/presentazione di titolo abilitativo.

#### ***1.4.2 Residenze per anziani e strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale.***

Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 40%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. La riduzione degli oneri di U2 viene applicata qualora venga stipulata convenzione, con l'amministrazione comunale, per il completo raggiungimento di standard qualitativi di servizi predeterminati dallo stesso Comune. Resta inteso che agli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri della tabella "A3", mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli della tabella "B3".

#### ***1.4.3 Interventi di edilizia residenziale convenzionata.***

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 32 e 33 della LR n.15/2013 smi che non siano compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di secondaria (U2) sono ridotti del 50% dei valori di incidenza previsti dalla tabella parametrica "A3", a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq di superficie utile abitabile, con l'opportunità di ridurre gli oneri U2 al 75% per gli interventi di ERS (Edilizia Residenziale Sociale) che prevedano almeno il 50% di alloggi in affitto a canone concordato.

#### ***1.4.4 Edifici che presentano una elevata accessibilità.***

Viene applicata una riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi su edifici esistenti che garantiscono un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989 n.236, ossia:

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

#### ***1.4.5 Mutamento di destinazione d'uso con opere in edifici non residenziali.***

Quando il mutamento di destinazione d'uso con opere, in edifici non residenziali, avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato si può applicare, su richiesta dell'interessato, l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

#### **1.4.6 Ristrutturazione edifici rurali**

Per gli interventi di ristrutturazione rurali, denunciati al catasto edilizio urbano entro i termini previsti dalla legge, e quindi classificati come civili, la tariffa da applicare sulle parti già destinate ad abitazione è quella corrispondente alla ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico, per le altre parti è quella con aumento di carico urbanistico. Per quelli denunciati al catasto edilizio urbano, successivamente ai termini di legge, si applica in ogni caso la tariffa corrispondente alla ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico.

#### **1.4.7 Completamento delle previsioni contenute in strumenti attuativi approvati**

Allo scadere dei termini convenzionali degli strumenti attuativi approvati (come da art. 6.5 nta RUE), qualora siano stati soddisfatti tutti gli obblighi previsti in convenzione, è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, come previsto dalla convenzione stessa, per il completamento delle previsioni del piano approvato.

### **1.5 Modalità di calcolo degli oneri**

L'onere di urbanizzazione dovuto si calcola applicando le tariffe per la parametrizzazione degli oneri (diversificate secondo i criteri indicati al successivo punto 1.5.1 ed indicate nelle tabelle di cui al successivo punto 1.7) alle unità di superficie, determinate secondo quanto disposto dai successivi punti da 1.5.2 a 1.5.5.

Ai punti da 1.5.6 a 1.5.8 sono indicate le modalità di calcolo degli oneri per taluni casi particolari.

Al contributo così calcolato si applicano le eventuali riduzioni nei casi indicati al precedente punto 1.4.

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

#### **1.5.1 Tabelle parametriche**

Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri (di cui alla DCR n.849/98, DCR n.1108/99, DCR n.522/99, DGR n.323/2001), riportate al successivo punto 1.8, sono raggruppate in cinque categorie funzionali:

- interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) - **Tabella "A3"**;
- funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq., funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali - **Tabella "B3"**;
- funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo - **Tabella "C3"**;
- funzioni agricole svolte da non aventi titolo - **Tabella "D3"**;
- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - **Tabella "E3"**;

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

#### **1.5.2 Unità di superficie.**

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

- a) **Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività**

**produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali.**

L'unità di superficie (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".

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

L'unità di superficie è il metro quadrato utile della superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo di tale superficie sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In detta superficie sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa. **La superficie dei locali destinati ad alloggio del personale di servizio, di custodia o dell'imprenditore, ancorché funzionale all'esercizio dell'attività produttiva, è computata con i criteri di cui alla lettera a) in quanto assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione come stabilito per le opere destinate alla residenza;**

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

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.

### **1.5.3 Recupero di edifici esistenti.**

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

### **1.5.4 Suddivisione di una unità immobiliare.**

**Fatti salvi i casi di esonero di cui all'art. 32, comma 1, lettera g) della L.R. n.15/2013 smi, gli interventi di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, rientrati nella categoria d'intervento della manutenzione straordinaria e non comprendenti opere strutturali, sono sottoposti a contributo di costruzione commisurato ai soli oneri di urbanizzazione, solo se comportano un aumento della superficie calpestabile.**

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

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

Nel caso di interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple, occorre specificare le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi degli oneri di urbanizzazione. Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), occorre specificare le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi degli oneri di urbanizzazione.

### **1.5.6 Oneri in caso di intervento diretto.**

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

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

#### ***1.5.7 Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP.***

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

#### ***1.5.8 Interventi su immobili dello Stato.***

Per gli interventi da realizzare su immobili dello Stato diversi dagli impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse pubblico (art.32 comma 5 della LR n.15/2013 smi), gli oneri di urbanizzazione dovuti sono calcolati applicando le modalità previste dal presente punto. Ai fini dell'individuazione della tabella da applicare si tiene conto della destinazione funzionale dell'edificio da realizzare.

#### ***1.5.9 Interventi di demolizione e nuova costruzione (D/NC) in ambito rurale.***

In ambito rurale, qualora la ristrutturazione comporti la demolizione e ricostruzione dell'unità edilizia, l'intervento verrà considerato, ai fini dell'applicazione degli oneri, come "Nuova costruzione" (NC).

#### ***1.5.10 Mutamento d'uso***

**Gli interventi di mutamento d'uso comportante aumento del carico urbanistico, ai sensi dell'art. 28 commi 3 e 4 della L.R. n.15/2013 smi, sono subordinati al versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.**

### **1.6 Scomputo dagli oneri di urbanizzazione**

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

Nel caso in cui un soggetto attuatore di un intervento diretto, comportante adeguamento e/o completamento delle urbanizzazioni in ambiti del territorio urbanizzato, si impegni ad accollarsene l'onere a propria cura e spese, il Comune consentirà lo scomputo della quota parte percentuale (rif. al precedente punto 1.1) dell'onere di urbanizzazione primaria U1 dovuto.

Non saranno corrisposti conguagli dal Comune nel caso in cui il costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti risultasse superiore all'ammontare della quota parte percentuale dell'onere di urbanizzazione primaria (U1). Ove, invece, tale importo risultasse inferiore, dovrà essere versata, al Comune, la differenza tra l'ammontare degli oneri dovuti e il predetto importo.

### **~~1.7 Criteri di utilizzazione oneri di urbanizzazione secondaria da destinare “Chiese ed altri edifici per servizi religiosi”~~**

~~Entro il 31 marzo di ogni anno il Comune approva una “Relazione consuntiva” sui proventi derivanti dai titoli edilizi onerosi e dalle sanzioni dell’anno precedente.~~

~~Il Comune entro il 30 aprile di ogni anno destina alle competenti autorità religiose una quota percentuale non inferiore al sette per cento, indicata al precedente art.1.2 del presente regolamento, dei contributi loro spettanti per oneri di urbanizzazione secondaria. I contributi citati in precedenza sono determinati con riguardo ai titoli edilizi onerosi rilasciati, ai sensi del DPR n.380/2001 smi e LR n.15/2013 smi, nell’anno precedente e destinati 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 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, ricostruzione, ristrutturazione, consolidamento, adeguamento antisismico, restauro di attrezzature religiose con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.~~

~~Per “Chiese ed altri edifici per servizi religiosi” sono da intendersi, oltre agli immobili destinati al culto e loro pertinenze, la canonica e gli immobili per l’esercizio del Ministero pastorale, nonché le attrezzature per attività educative, culturali, assistenziali per bambini e anziani, sociali e ricreative/sportive, situate nelle adiacenze o comunque connesse con essi. Possono essere erogati contributi anche per edifici, attrezzature ed impianti di detta natura ancora da realizzare, purché previsti negli strumenti urbanistici vigenti.~~

~~Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi di cui al presente articolo non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno vent’anni dall’erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d’uso delle attrezzature costruite sulle predette aree. Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo son nulli.~~

~~Le richieste di contributi di urbanizzazione secondaria da destinare alle “Chiese ed altri edifici per servizi religiosi” sono trasmesse all’Amministrazione Comunale, entro il 31 marzo di ogni anno, dalla competenti autorità ecclesiastiche diocesane e dai legali rappresentanti delle associazioni interessate. Tale richiesta dovrà contenere tutta la documentazione analitica degli interventi eseguiti comprovante le spese sostenute. Il Dirigente dell’Ufficio Tecnico esamina le richieste ricevute determina con proprio atto l’attribuzione dei relativi contributi. La ripartizione delle somme spettanti sono definite in misura proporzionale alla spese documentate da ciascun ente. Nell’ipotesi di mancata presentazione di domande da parte dei soggetti interessati, entro i termini definiti in precedenza, le somme non attribuite nell’anno di riferimento saranno destinate ad altre opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi direttamente dal Comune.~~

## 1.8 Tabelle per la parametrizzazione degli oneri di urbanizzazione

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

**CU** = carico urbanistico;

**Aumento di CU** = aumento della superficie utile (SU) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in SU e/o variazioni della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento di funzioni e l'altro, o tra i sottogruppi individuati dalle NTA che comporti una maggior quota di standards urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari;

**RE senza aumento CU** = rientra in questa fattispecie l'attività edilizia che, pur nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia, si svolge senza aumentare né il carico urbanistico né la superficie utile (SU). A titolo esemplificativo, e non esaustivo: fusione di unità immobiliari, modifica nella organizzazione e forma delle unità immobiliari ecc.

**Ambiti territoriali** = ambiti previsti dal PSC in conformità alla LR n.20/2000 smi, ovvero previsti dalla pianificazione sovraordinata, ed in particolare:

NS = Nuclei storici (art.5.2 del PSC-Titolo 5 del RUE-Zona A del PRG);

AC = Ambiti urbani consolidati (art.6.2 del PSC-Titolo 6 del RUE-Zona B del PRG);

AR = Ambiti urbani da riqualificare (art.6.3 del PSC-Titolo 6 del RUE-Zona C del PRG);

AT = Ambiti urbani di trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (art.6.4 del PSC-Titolo 6 del RUE-Zona C del PRG);

AP = Ambiti produttivi consolidati (art.6.9 del PSC-Titolo 6 del RUE-Zona D del PRG);

APR = Ambiti produttivi di riqualificazione (art.6.10 del PSC-Titolo 6 del RUE-Zona D del PRG);

APA = Ambiti produttivi di ampliamento (art.6.11 del PSC-Titolo 6 del RUE-Zona D del PRG);

Poli Funzionali = scalo di Dinazzano (art.2.5 del PSC-Titolo 2 del RUE-Zona F del PRG);

AVA = Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art.7.4 del PSC-Titolo 7 del RUE-Zona E del PRG);

AVN = Ambiti di valore naturale e ambientale (art.7.5 del PSC-Titolo 7 del RUE-Zona E del PRG);

ARP = Ambiti rurali di rilievo paesaggistico (art.7.6 del PSC-Titolo 7 del RUE-Zona E del PRG);

AAP = Ambiti rurali periurbani (art.7.7 del PSC-Titolo 7 del RUE-Zona E del PRG);

DOT\_T = Impianti tecnologici (art.3.5 del PSC-Titolo 3 del RUE-Zona G del PRG)

DOT = Dotazioni urbane (art.3.8 del PSC -Titolo 3 del RUE-Zona G del PRG);

AMB = Fascia di ambientazione della viabilità primaria e delle aree ferroviarie (art.4.9 del PSC-Titolo 4 del RUE-Zona F-G del PRG);

D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;

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

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (in riferimento alla DCR n.849/98, DCR n.1108/99, DCR n.522/99, DGR n.323/2001)

Tabella A3 - 3<sup>a</sup> classe di comuni - Edilizia residenziale (funzione abitativa)\*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE									
		Nuclei storici (NS)		Ambiti consolidati (AC)		Ambiti urbani (AR, AT)		Ambiti produttivi (AP, APR, APA)		Ambiti rurali (AVA, AVN, ARP, AAP, AMB)	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. If=da 0 a 1 mc/mq	U1	56.281	29,06655	56.281	29,06655	67.537	34,87986	56.281	29,06655	-	-
	U2	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965	-	-
N.C. If=da 1,01 a 2 mc/mq	U1	56.281	29,06655	56.281	29,06655	61.909	31,97321	56.281	29,06655	-	-
	U2	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965	-	-
N.C. If=da 2,01 a 3 mc/mq	U1	56.281	29,06655	56.281	29,06655	56.281	29,06655	56.281	29,06655	-	-
	U2	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965	-	-
N.C. If=oltre 3 mc/mq	U1	56.281	29,06655	56.281	29,06655	50.653	26,15990	56.281	29,06655	-	-
	U2	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965	-	-
R.E. con aumento C.U.	U1	45.025	23,25324	45.025	23,25324	45.025	23,25324	45.025	23,25324	45.025	23,25324
	U2	64.191	33,15172	64.191	33,15172	64.191	33,15172	64.191	33,15172	64.191	33,15172
R.E. senza aumento C.U.	U1	11.256	5,81331	11.256	5,81331	11.256	5,81331	11.256	5,81331	11.256	5,81331
	U2	16.048	8,28793	16.048	8,28793	16.048	8,28793	16.048	8,28793	16.048	8,28793
R.E. convenz. con aumento C.U.	U1	33.768	17,43993	33.768	17,43993	33.768	17,43993	33.768	17,43993	33.768	17,43993
	U2	48.143	24,86379	48.143	24,86379	48.143	24,86379	48.143	24,86379	48.143	24,86379
Mutamento della destinazione d'uso	U1	Vedi art. 28 della L.R. n.15/2013 smi									
	U2										

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

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

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

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (in riferimento alla DCR n.849/98, DCR n.1108/99, DCR n.522/99, DGR n.323/2001)

TABELLA B3 - 3<sup>a</sup> 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 e laboratoriali per la parte** di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali \*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Nuclei storici (NS)		Ambiti consolidati (AC)		Ambiti urbani (AR, AT)		Ambiti produttivi (AP, APR, APA e Polo funzionale)		Ambiti rurali (AVA, AVN, ARP, AAP, AMB)		Ambiti a servizi (DOT e DOT_T)	
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, <b>solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq.</b> funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali	U1	56.281	29,06655	56.281	29,06655	56.281	29,06655	56.281	29,06655	-	-	56.281	29,06655
	U2	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965	-	-	80.238	41,43965
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	18.527	9,56840	18.527	9,56840	18.527	9,56840	18.527	9,56840	-	-	18.527	9,56840
	U2	3.912	2,02038	3.912	2,02038	3.912	2,02038	3.912	2,02038	-	-	3.912	2,02038
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, <b>solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq.</b> funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U.	U1	56.281	29,06655	56.281	29,06655	56.281	29,06655	56.281	29,06655	56.281	29,06655	56.281	29,06655
	U2	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965	80.238	41,43965
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	14.900	7,69521	14.900	7,69521	14.900	7,69521	14.900	7,69521	14.900	7,69521	14.900	7,69521
	U2	3.133	1,61806	3.133	1,61806	3.133	1,61806	3.133	1,61806	3.133	1,61806	3.133	1,61806
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, <b>solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq.</b> funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali senza aumento di C.U.	U1	22.512	11,62662	22.512	11,62662	22.512	11,62662	22.512	11,62662	22.512	11,62662	22.512	11,62662
	U2	32.095	16,57586	32.095	16,57586	32.095	16,57586	32.095	16,57586	32.095	16,57586	32.095	16,57586
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	9.314	4,81028	9.314	4,81028	9.314	4,81028	9.314	4,81028	9.314	4,81028	9.314	4,81028
	U2	1.956	1,01019	1.956	1,01019	1.956	1,01019	1.956	1,01019	1.956	1,01019	1.956	1,01019
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (L./mq. di Ai)	U1	563	0,29077	563	0,29077	563	0,29077	563	0,29077	563	0,29077	563	0,29077
	U2	401	0,20710	401	0,20710	401	0,20710	401	0,20710	401	0,20710	401	0,20710
Mutamento della destinazione d'uso	U1	Vedi art. 28 della L.R. n.15/2013 smi											
	U2	Vedi art. 28 della L.R. n.15/2013 smi											

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

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

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (in riferimento alla DCR n.849/98, DCR n.1108/99, DCR n.522/99, DGR n.323/2001)

TABELLA C3 - 3<sup>a</sup> CLASSE DI COMUNI

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

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Nuclei storici (NS)		Ambiti consolidati (AC)		Ambiti urbani (AR, AT)		Ambiti produttivi (AP, APR, APA e Polo funzionale)		Ambiti rurali (AVA, AVN, ARP, AAP, AMB)		Ambiti a servizi (DOT e DOT_T)	
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo (1)	U1	18628	9,62051	18628	9,62051	18628	9,62051	18628	9,62051	18628	9,62051	18628	9,62051
	U2	3912	2,02059	3912	2,02059	3912	2,02059	3912	2,02059	3912	2,02059	3912	2,02059
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - senza aumento di C.U. (1)	U1	9314	4,81025	9314	4,81025	9314	4,81025	9314	4,81025	9314	4,81025	9314	4,81025
	U2	1956	1,01030	1956	1,01030	1956	1,01030	1956	1,01030	1956	1,01030	1956	1,01030
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - con aumento di C.U. (1)	U1	14900	7,69521	14900	7,69521	14900	7,69521	14900	7,69521	14900	7,69521	14900	7,69521
	U2	3133	1,61806	3133	1,61806	3133	1,61806	3133	1,61806	3133	1,61806	3133	1,61806
Mutamento della destinazione d'uso	U1	Vedi art. 28 della L.R. n.15/2013 smi											
	U2												

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

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

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

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

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (in riferimento alla DCR n.849/98, DCR n.1108/99, DCR n.522/99, DGR n.323/2001)

**Tabella D3 - 3<sup>a</sup> classe di comuni**

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

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE	
		Ambiti rurali (AVA, AVN, ARP, AAP, AMB)	
		(€/mq)	(€/mq)
N.C. (1)	U1	18627	9,62004
	U2	3912	2,02038
R.E. con aumento di C.U. (1)	U1	14900	7,69521
	U2	3133	1,61806
R.E. senza aumento di C.U. (1)	U1	9314	4,81028
	U2	1956	1,01019
Mutamento della destinazione d'uso	U1	Vedi art. 28 della L.R. n.15/2013 smi	
	U2		

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U.= Carico urbanistico

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

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

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

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (in riferimento alla DCR n.849/98, DCR n.1108/99, DCR n.522/99, DGR n.323/2001)

**TABELLA E3 - 3ª CLASSE DI COMUNI**

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

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Nuclei storici (NS)		Ambiti consolidati (AC)		Ambiti urbani (AR, AT)		Ambiti produttivi (AP, APR, APA e Polo funzionale)		Ambiti rurali (AVA, AVN, ARP, AAP, AMB)		Ambiti a servizi (DOT e DOT_T)	
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - Attività alberghiere	U1	31047	16,03444	31047	16,03444	31047	16,03444	31047	16,03444	-	-	31047	16,03444
	U2	6521	3,36782	6521	3,36782	6521	3,36782	6521	3,36782	-	-	6521	3,36782
R.E. - Attività alberghiere con aumento di C.U.	U1	24837	12,82724	24837	12,82724	24837	12,82724	24837	12,82724	24837	12,82724	24837	12,82724
	U2	5217	2,69436	5217	2,69436	5217	2,69436	5217	2,69436	5217	2,69436	5217	2,69436
R.E. - Attività alberghiere senza aumento di C.U.	U1	12419	6,41388	12419	6,41388	12419	6,41388	12419	6,41388	12419	6,41388	12419	6,41388
	U2	2608	1,34692	2608	1,34692	2608	1,34692	2608	1,34692	2608	1,34692	2608	1,34692
Insediamenti per le attività turistiche temporanee – €/mq. di area di insediamento (Ai)	U1	563	0,29077	563	0,29077	563	0,29077	563	0,29077	563	0,29077	563	0,29077
	U2	401	0,20710	401	0,20710	401	0,20710	401	0,20710	401	0,20710	401	0,20710
N.C. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	56281	29,06671	56281	29,06671	67537	34,87995	56281	29,06671	-	-	-	-
	U2	80239	41,43999	80239	41,43999	80239	41,43999	80239	41,43999	-	-	-	-
R.E. con aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	50653	26,16004	50653	26,16004	60783	31,39180	50653	26,16004	50653	26,16009	50653	26,16009
	U2	72215	37,29599	72215	37,29599	72215	37,29599	72215	37,29599	54098	27,93929	54098	27,93929
R.E. senza aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	16884	8,72001	16884	8,72001	20261	10,46393	16884	8,72001	16884	8,71986	16884	8,71986
	U2	24072	12,43200	24072	12,43200	24072	12,43200	24072	12,43200	24072	12,43215	24072	12,43215
Mutamento della destinazione d'uso	U1	Vedi art. 28 della L.R. n.15/2013 smi											
	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. COSTO DI COSTRUZIONE

### 2.1 Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale

#### 2.1.1 Nuovi edifici.

Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato dalla Regione con atto amministrativo ai sensi dell'art.7 della L. n.537/93, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art.4 della L. n.457/1978 ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo.

Con lo stesso provvedimento la Regione identifica le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50% secondo le indicazioni del successivo Capitolo 3.

Il costo dell'intervento per i nuovi edifici si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva di cui al successivo punto 2.4.1 a).

#### 2.1.2 Edifici esistenti.

Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento si calcola applicando il costo di costruzione unitario di cui al punto 2.1.1 (restando escluse le maggiorazioni) all'incidenza dei lavori determinata utilizzando la tabella di cui al successivo Capitolo 4, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello delle nuove costruzioni.

#### 2.1.3 Ampliamento.

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

#### 2.1.4 - Quota del costo di costruzione

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per l'edilizia residenziale di cui all'art.31 della LR n.15/2013 smi è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo Capitolo 5.

### 2.2 Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali.

#### 2.2.1 -Nuove costruzioni.

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

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

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

### **2.2.2 Edifici esistenti.**

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

### **2.2.3 Quota del costo di costruzione**

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita nelle seguenti percentuali del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 2.2.1 e in funzione dei diversi tipi di attività:

- 3% per attività turistiche, ricettive, sportive e pubblici esercizi;
- 5% per attività direzionali;
- 7% per attività commerciali e alberghiere.

## **2.3 Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli**

Ferma restando la disposizione dell'art.9 del D.M. n.801/77, nel caso di titoli edilizi abilitativi relativi ad interventi unitari che prevedono destinazioni d'uso multiple, vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.

Per i titoli edilizi abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferme restando le gratuità di legge o regolamento, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

## **2.4 Modalità di calcolo del costo di costruzione**

Le modalità di calcolo del costo di costruzione sono riportate nei successivi Capitoli 3 e 4.

Il costo di costruzione è soggetto ad aggiornamento annuale, mediante determina del Responsabile del Settore Urbanistica sulla base dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'istituto nazionale di statistica **ISTAT, per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.**

Per l'anno **2016** il costo di costruzione per il Comune di Casalgrande è determinato in **712,05 €/mq.**

### **2.4.1 - Unità di superficie.**

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

#### **a) interventi di edilizia residenziale.**

La superficie complessiva (SC) è data da:

**SC = SU + 60% Snr** dove:

**SU** = Superficie utile abitabile;

**Snr** = Superficie non residenziale;

#### **b) interventi destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.**

La superficie complessiva (SC) è data da:

**SC = SU + 60% Snr** dove:

**SU** = Superficie utile abitabile;

**Snr** = Superficie non residenziale;

#### **2.4.4 Esenzioni dal costo di costruzione.**

Oltre ai casi di esenzione dal contributo di costruzione di cui al precedente punto **0.2**, il costo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi dell'art. 32, comma 3, della LR n.15/2013 s.m. (vedi successivo paragrafo 2.5);
- b) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata - agevolata nonché edilizia in locazione permanente e a termine );
- c) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi;
- d) per le trasformazioni e i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della Legge 1/3/1994 n.153;
- e) per le opere di edilizia funeraria;
- f) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della Legge n.94/1982;
- g) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (Legge n.10/1991, art.1, comma 3 e art.26, comma 1);
- h) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della LR n.38/1998, a parità di superficie utile e di volume.

### **2.5 Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata (artt. 32, comma 3 e 33 della LR n.15/2013).**

#### **2.5.1 Convenzione tipo.**

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 32, comma 3, e all'art. 33 della LR n.15/2013 s.m. la convenzione - tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita al successivo **Capitolo 6**.

#### **2.5.2 Requisiti degli alloggi convenzionati.**

Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare e agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e s.m.; Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

#### **2.5.3 Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento.**

E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionati.

#### **2.5.4 Aggiornamento dello schema di convenzione.**

Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

## **2.6 Determinazione del contributo D + S per opere e impianti non destinati alla residenza**

### **2.6.1 - Definizione**

Ai sensi dell'art.34 della LR n.15/2013 smi, Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri definiti dall'Assemblea legislativa ai sensi dell'articolo 30, comma 3 della LR n.15/2013 smi, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.

### **2.6.2 – Quota D**

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

### **2.6.3 – Quota S**

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

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO D+S

<b>D</b> (contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi) + <b>S</b> (contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche)			
FUNZIONI PRODUTTIVE di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo			
<b>contributo D</b>			
			€/ mq
NC		D	2,54
RE	con aumento di C.U.	D	2,01
RE	senza aumento di C.U	D	1,27
<b>contributo S</b>			
			€/ mq
NC		S	2,54
RE	con aumento di C.U.	S	2,01
RE	senza aumento di C.U	S	1,27
Mutamento della destinazione d'uso		S	1,70
FUNZIONI AGRICOLE svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)			
<b>contributo D</b>			
			€/ mq
NC		D	2,54
RE	con aumento di C.U.	D	2,01
RE	senza aumento di C.U	D	1,27
<b>contributo S</b>			
			€/ mq
NC		S	2,54
RE	con aumento di C.U.	S	2,01
RE	senza aumento di C.U	S	1,27
Mutamento della destinazione d'uso		S	1,70

### 3. COSTO DI COSTRUZIONE PER NUOVI EDIFICI

**TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE**

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq) totale per n° di alloggi	Rapporto rispetto al totale di Su oggetto d'intervento	% di incremento	% di incremento per classi di superfici
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 delle % (i1) =	

**TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA**

Tot. Su =	Intervalli di Variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% di incremento (i2)
Tot. Sa =			
Sa : Su (%) =	0,00 - 0,49		0
	< 0,50 - 0,75 >		10
	< 0,75 - 1,00 >		20
	> 1,00		30

$i1 + i2 = i$ (%)	Classe Edificio	Maggiorazione M (*)

(\*)Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali, individuazione della classe di edifici in relazione alla percentuale determinata dall'incremento TAB.1 (i1) + incremento TAB.2 (i2):

Somma degli incrementi (tab. 1 + tab. 2)	Classe di edifici	M (%)
% di i fino a 5 inclusa:	Classe I	0
% di i da 5 a 10 inclusa:	Classe II	5
% di i da 10 a 15 inclusa:	Classe III	10
% di i da 15 a 20 inclusa:	Classe IV	15
% di i da 20 a 25 inclusa:	Classe V	20
% di i da 25 a 30 inclusa:	Classe VI	25
% di i da 30 a 35 inclusa:	Classe VII	30
% di i da 35 a 40 inclusa:	Classe VIII	35
% di i da 40 a 45 inclusa:	Classe IX	40
% di i da 45 a 50 inclusa:	Classe X	45
% di i oltre a 50:	Classe XI	50

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

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (Cc)	
<b>Cc = B x (Sc + St) x q = .....= € .....</b>	
NOTA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sc</b> (superficie complessiva data da Su +0.60 Sa) + St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali),</li> <li>- <b>q</b> è il coefficiente di riduzione del costo di costruzione (vedasi tabella tariffe approvate dal Consiglio Comunale)</li> </ul>

#### 4. COSTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI ESISTENTI: CALCOLO DELL'INCIDENZA "I"

INCIDENZA DELLE SINGOLE CATEGORIE DI LAVORI DA ESEGUIRE		STIMA DELLA INCIDENZA DEI LAVORI										incidenza
		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	
Fondazioni	5%											%
Travi – Pilastri Tamponamenti Muri portanti	20%											%
Solai, balconi	10%											%
Tramezzi interni	5%											%
Coperture	10%											%
<b>Incidenza delle opere strutturali (max 50%)</b>											totale = (i1) =	%

<b>Incidenza delle opere di finitura</b>	(i2) = (i1) =	%
--	---------------	---

<b>Incidenza totale dei lavori da eseguire</b>	<b>(i) = (i1) + (i2) =</b>	%
--	----------------------------	---

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

- **A** è il costo di costruzione definito dal Comune;
- **Sc** (superficie complessiva) e **St** (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali)
- **i** è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

#### CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (Cc)

$Cc = A \times (Sc + St) \times (i) \times q$ , dove q è definito dalla tabella "tariffe del costo di costruzione"

Calcolo: .....

## 5. COSTO DI COSTRUZIONE: CALCOLO DELLA QUOTA “q”

% max (art. 7 L.537/93)	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	%	Coefficiente in funzione della tipologia	%	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro (art. 18 L.865/71-art. 13 L.R. 47/78 – art.4 D.lgs 295/92)	Quota q (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
20.00	Edificio di pregio (*) 1.00	20.00	Unifamiliare (**) 1.00	20.00	Esterno = 1.00	20.00
					Interno = 0.85	17.00
			Bif./schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00
					Interno = 0.85	13.60
			Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno = 1.00	12.00
					Interno = 0.85	10.20
	Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare (**) 1.00	9.00	Esterno = 0.90	8.10
					Interno = 0.80	7.20
			Bif./schiera 0.80	7.50	Esterno = 0.90	6.75
					Interno = 0.80	6.00
			Plurifamiliare 0.60	6.25	Esterno = 0.90	5.65
					Interno = 0.80	5.00

(\*) sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli articoli 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969:

Art. 3: Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc 2.000 e siano realizzati in lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc 25 v.p.p. per ogni mq di superficie asservita ai fabbricati.

Art. 4: Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno mq 80 o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a mq 650.

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

**6. CONVENZIONE TIPO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI AGLI ARTT. 32, COMMA 3, E 33 DELLA LR N.15/2013 SMI.**

Ai sensi degli artt. 32, comma 3 e 33 della LR n.15/2013 smi, la presente convenzione - tipo può essere utilizzata, ai fini della riduzione del contributo di costruzione alla sola quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per gli interventi di nuova costruzione o recupero. Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.32, comma 4 della LR n.15/2013 smi, con i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la presente convenzione - tipo può essere utilizzata con le modifiche e con le integrazioni specificate al successivo Capitolo 7.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CASALGRANDE

e .....

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

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

avanti a me dott. ....

sono presenti: il signor.....nato a .....

il..... c.f. ....

residente a .....

via..... n.....

e il signor.....

nato a .....

il .....il quale interviene nella sua qualità di ..... del Comune di CASALGRANDE c.f..... in esecuzione della delibera consiliare n. ....del .....

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

- che il signor ....., in data....., ha presentato ai sensi della LR 30 luglio 2013, n. 15:
  - o istanza per ottenere il rilascio di permesso di costruire
  - o denuncia di inizio attività;
- che l'immobile oggetto del permesso di costruire /della denuncia di inizio attività è distinto nel catasto del Comune di CASALGRANDE al foglio.....particella/e n....., come indicato negli elaborati di progetto presentati e allegati alla presente convenzione;
- che il signor ....., che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario, intende convenzionarsi ai sensi dell'art.32, comma 3, della LR n.15/2013 smi, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art.33 della citata legge;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di costruzione è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione così come indicato nei successivi artt. 4, 5 e 6;
- che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:  
.....  
.....  
.....

**TUTTO CIÒ PREMESSO LE PARTI COME SOPRA INDICATE  
CONVENGONO QUANTO SEGUE:**

**ART.1**

**Conferma delle premesse**

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

**ART.2**

**Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi**

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

**ART.3**

**Termine di inizio e ultimazione dei lavori**

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

**ART.4**

**Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

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

**1^ caso:**

**Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti:**

**Art. 4**

**Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti già esistenti**

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

**2^ caso:**

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

- 2.a) Realizzazione delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da parte del concessionario:**

#### **Art. 4**

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

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

## **2.b)**

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

#### **Art. 4**

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

1. Il Comune si riserva di provvedere direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Pertanto il concessionario è tenuto a:

- cedere gratuitamente le aree necessarie per l'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in Euro ....., ai sensi del Capitolo 1 del presente regolamento.

#### **ART.5**

### **Opere di allacciamento ai pubblici servizi**

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

#### **ART.6**

### **Dotazioni ecologiche e ambientali**

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

#### **1° caso**

### **Dotazioni ecologiche e ambientali realizzate dal concessionario**

#### **ART.6**

### **Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del concessionario**

1. Poiché il lotto è privo delle dotazioni ecologiche e ambientali richieste dal PSC esse saranno realizzate direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:

- cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
- sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle dotazioni ecologiche e ambientali;
- eseguire le opere così come sono state approvate.

2. I lavori di realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali dovranno essere ultimati entro il .....

3. Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera e al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune e a spese del concessionario.

4. Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle dotazioni ecologiche e ambientali con le seguenti modalità: - mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dello sportello unico per l'edilizia; e - mediante il controllo delle opere, da parte dello sportello unico per l'edilizia per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori.

5. Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesi .....dalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

6. In ogni caso il concessionario, per le opere e i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.

7. All'emissione del certificato di collaudo definitivo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere e i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al COMUNE DI CASALGRANDE, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente.

8. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il concessionario, prima del rilascio del permesso di costruire / prima dell'inizio dei lavori in caso di denuncia di inizio attività, produrrà fideiussione dell'importo di Euro....., corrispondente al valore attribuito alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzare a sua cura e spese.

9. Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo definitivo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.

10. In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria a eseguire le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti non realizzate.

## **2.b)**

### **Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del Comune**

#### **ART.6**

### **Realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali da parte del Comune**

1. Il Comune si riserva di provvedere direttamente alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali. Pertanto, il concessionario è tenuto a:

- cedere gratuitamente le aree necessarie per l'esecuzione delle dotazioni ecologiche e ambientali;
- versare la somma necessaria alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali, quantificato in Euro ....., in conformità al computo allegato alla presente convenzione.

#### **ART.7**

### **Attrezzature e spazi collettivi**

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

1. Il concessionario si impegna:

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

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

- a corrispondere, secondo quanto disposto dall'art. A-26 della LR n.20/2000 smi come recepito dall'art.9.81 del RUE del Comune di CASALGRANDE, la somma di Euro....., quantificata ai sensi del Capitolo 8 del presente regolamento, a titolo di monetizzazione delle aree per l'esecuzione delle attrezzature e spazi collettivi da cedere gratuitamente al Comune.

## **ART.8**

### **Determinazione delle componenti del prezzo di Cessione degli alloggi**

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

a) Euro ....., quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:

- in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dal Comune, in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione;
- in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente;

b) Euro ..... per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico;

(oppure)

Euro..... per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati;

c) Euro.....quale costo delle dotazioni territoriali, determinato con riferimento alla normativa regionale così come recepita dal RUE;

d) Euro ..... per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al.....% (\*) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

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

## **ART.9**

### **Prezzo di cessione degli alloggi**

1. Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art.8 per la superficie complessiva Sc, è determinato in Euro.....al mq di Sc.

2. Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione o in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al comma 1.

3. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 7.

#### **ART. 10**

##### **Revisione del prezzo di cessione degli alloggi**

1. Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:

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

#### **ART.11**

##### **Criteri per la determinazione dei canoni di locazione**

1. Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al ..... % (\*) del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art.9 e aggiornato ai sensi dell'art.10.

2. Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

3. La durata del contratto e le modalità di revisione del canone alla scadenza della presente convenzione sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili a uso abitativo.

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

#### **ART.12**

##### **Formazione dell'utenza**

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

#### **ART.13**

##### **Durata della convenzione**

1. La convenzione vincola il concessionario e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni ..... (da 20 a 30) dalla data di stipula.

2. Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di costruzione, solo qualora i lavori non siano ancora iniziati.

3. La comunicazione di recesso deve essere inoltrata al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali.

4. A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso, con le modalità di cui al successivo art. 14.

#### **ART.14**

##### **Trascrizione della convenzione**

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

#### **ART.15**

##### **Sanzioni**

1. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 9, 10 e 11 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art.33, comma 4 della L.R. n. 15 del 2013.

2. L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

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

(\*) Il comune potrà determinare caso per caso la percentuale della maggiorazione del contributo a titolo di penale, con eventuale riferimento all'art. 3 della legge n.47/85.

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

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.32, comma 4, della LR n.15/2013 smi dai soggetti che intendono realizzare o recuperare la propria prima abitazione, la convenzione tipo di cui al precedente capitolo 6 è utilizzabile con le seguenti modifiche:

- a) il terzo e quarto comma delle premesse sono sostituiti dalla seguente:  
"- che il signor ....., che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario, intende convenzionarsi ai sensi dell'art.32, comma 3, della LR n.15/2013 smi, impegnandosi a realizzare o recuperare la propria prima abitazione e a fissare nella stessa la residenza della propria famiglia composta da:  
.....  
.....  
....."
- b) L'art. 2 della convenzione tipo è sostituita dal seguente:

### **Art. 2**

#### **Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'abitazione**

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

- a) Per gli oneri di urbanizzazione (artt.4, 5, 6 e 7) si dovrà tener conto delle determinazioni comunali relative all'edilizia residenziale pubblica;
- b) Gli artt.8, 9, 10 e 11 della convenzione tipo non trovano applicazione in quanto l'art.9 della L. n.94/1982 non definisce criteri per la determinazione del prezzo di cessione o di locazione dell'abitazione alla conclusione della validità della convenzione.
- c) L'art. 12 della convenzione tipo non trova applicazione, in quanto la convenzione prevede l'utilizzazione diretta dell'alloggio da parte del concessionario;
- d) Gli artt. 13 e 14 sono sostituiti dal seguente:

### **Art. ...**

#### **Durata della convenzione e sanzioni**

1. Il concessionario si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori.
2. Nel caso in cui il concessionario non adempia agli obblighi di cui al precedente comma, il Comune procede al recupero della quota del contributo di costruzione non corrisposta dal concessionario, maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi nella misura pari al saggio ufficiale di sconto.

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

Atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 32, comma 1, lettera b), della LR n.15/2013 smi

Il sottoscritto....., nato a ..... il .....  
c.f.....;

residente in ..... Via.....n.....;

- vista l'avvenuta presentazione in data.....di: - istanza per ottenere il rilascio di permesso di costruire - segnalazione certificata di inizio attività; ai sensi della LR n.15/2013 smi;
- considerato che intende avvalersi di quanto disposto dall'art. 32, comma 1, lett. b) della medesima LR n.15/2013 smi per l'esonero dal contributo di costruzione;
- richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;

si obbliga

per sé e aventi causa, nei confronti del COMUNE DI CASALGRANDE, a quanto di seguito specificato:

- 1) Il sottoscritto si impegna a non modificare la destinazione d'uso oggetto del permesso di costruire/della di inizio attività nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori;
- 2) Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria, a realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti conformemente al progetto e al capitolato descrittivo allegato, cedendo altresì le aree previste;
- 3) Il presente atto vincola il sottoscritto e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori e cioè fino al ..... e sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del sottoscritto;
- 4) In caso venga modificata la destinazione d'uso nel periodo sopracitato il contributo di costruzione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (LR n.15/2013 smi, art. 34, comma 3).

## **9. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI**

Qualora le norme di RUE consentano la monetizzazione di aree e opere la realizzazione delle dotazioni territoriali, la monetizzazione è quantificata in:

- **52,00 €/mq** per le aree destinate a **verde pubblico** (in zona residenziale e produttiva);
- **155,00 €/mq** per le aree destinate a **parcheggio pubblico** (in zona residenziale);
- **103,00 €/mq** per le aree destinate a **parcheggio pubblico** (in zona produttiva).

Con delibera di Consiglio Comunale è possibile aggiornare i valori di monetizzazione sopra indicati in relazione alla variazione dei costi di costruzione delle opere.