



COMUNE DI SASSUOLO
provincia di Modena



sportello unico edilizia

Parametrazione degli oneri di urbanizzazione

Testo coordinato delle deliberazione consiglio Regionale n.849 e 850/1998, della L.R.31/02 e della L.R.23/2004 della normativa in materia di contributo di costruzione:

- deliberazione Consiliare n.35 del 30.03.2004 (adeguamento L.R.31/02)
- deliberazione Consiliare 126 del 22.11.2004 (equiparazione classe 1°)
- deliberazione Giunta comunale n.261 del 22.11.2004 (adeguamento criteri monetizzazione)

DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Servizio sportello unico delle Imprese dei Cittadini – per il coordinamento normativo
Servizio Gestione del Territorio – per i requisiti di bioedilizia

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: testo coordinato delle
deliberazioni C.R.849 e 850/98 e della L.R.31/02**



(Deliberazione Consiglio Regionale 04.03.1998, n.849; Deliberazione Consiglio Regionale 04.03.1998, n.850; Deliberazione Consiglio Regionale n. 1108 del 29.03.1999)

INDICE

Capo I

Contributo di costruzione

Contributo di costruzione – definizione	5
Classificazione	5

Oneri di urbanizzazione – deliberazioni regionali n° 849 e 850/1998 – L.R.31/02

Opere di Urbanizzazione primaria U1	6
Opere di Urbanizzazione secondaria U2	6
Parametrazione degli oneri	6
Incidenza degli oneri	7
Scomposizione degli oneri	8
Oneri di urbanizzazione secondaria	8
Applicazione dell'onere	8
Definizione di artigianato di servizio	9

Variazione dell'onere

Costruzioni ecologiche e bioclimatiche	18
Residenze socio-assistenziali	18
Strutture fisse	18
Opere realizzate dall'interventore	18
P.E.E.P e P.I.P	19
Edilizia residenziale convenzionata	19
Adeguamento rete di vendita	19
Partecipazione pubblica	19
Imprenditore agricolo a titolo principale	19
Accessibilità ai portatori di handicap	19
Cambio d'uso	19
Sale cinematografiche	20
Edilizia funeraria	20
Tetto alle riduzioni	20
Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente agli oneri di urbanizzazione	20
Versamento della quota oneri di urbanizzazione , onere "D" e onere "S"	22
Aggiornamento delle tabelle parametriche	23

Capo II

Contributo relativo alla monetizzazione degli standard

Monetizzazione aree e parcheggi di urbanizzazione (U1)	25
--	----

Capo III

Disposizioni generali

Documentazione obbligatoria	26
Arrotondamento di somme	26
Mancato versamento del contributo di costruzione	26
Procedure per il ritiro del permesso di costruire e presentazione DIA onerosa	26
Restituzione del contributo di costruzione	26
Intervento onerosi	26
Adempimenti comunali e loro termini	26
Categorie di intervento su edifici esistenti	28
Nuove costruzioni	28
Esonero dal contributo degli oneri di urbanizzazione	31

Contributo di costruzione (Cc) – deliberazione regionale n.1108/99 – L.R. 31/02

Determinazione della quota relativa al costo di costruzione	36
Interventi relativi a nuovi edifici residenziali	37
Interventi relativi a nuovi edifici non residenziali	38
Interventi relativi ad edifici esistenti	38
Modalità di versamento delle quote relative al costo di costruzione	38
Quota del costo di costruzione per l'edilizia residenziale	39
Determinazione costo di costruzione per attività turistiche, commerciali, direzionali e di artigianato di servizio	40
Interventi esonerati dal contributo del costo di costruzione	42
Definizione di edificio unifamiliare	42
Disposizioni generali	43
Entrata in vigore	44

Tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione in vigore

Modulistica della determinazione del Contributo di costruzione - Istruzioni





Importi diritti di segreteria già deliberati con atto G.M n° 261 del 22.11.2004





1

Norme di principio



Nell'ambito della funzione di informazione svolta dal Comune, l'attività divulgativa relativamente al processo edilizio comprende, di norma, servizi anche in via telematica per semplificare i rapporti tra l'Amministrazione comunale e l'utenza, con particolare riferimento alle categorie professionali, ai proprietari di immobili, a coloro i quali hanno titolo a richiedere provvedimenti in materia edilizia e urbanistica, nonché ad altri soggetti comunque interessati all'attività edilizia.

I servizi di cui al comma precedente sono forniti dallo Sportello Unico dell'Edilizia con competenze tecnico-amministrative.

Il Comune intende attivare procedure informatizzate per la determinazione del contributo di costruzione degli interventi edilizi, in via telematica. Fino ad avvenuto inserimento nel sito web dell'Amministrazione del relativo software accessibile al pubblico per la consultazione, la presentazione delle pratiche del territorio, e la determinazione del contributo di costruzione, lo Sportello unico dell'Edilizia intende predisporre modelli informatizzati del l'autodeterminazione del contributo di costruzione, di cui agli articoli che seguono.

Capo I

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - (art.27 L.R.25.11.2002, n.31)

Contributo di costruzione – definizione

1. L'avente titolo per richiedere il permesso di costruire o per presentare la denuncia di inizio dell'attività onerosa è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), secondaria (U2), nonché al costo di costruzione (CC), fatti salvi i casi di riduzione o esonero ai sensi di legge.
2. Il contributo di cui all'art. 27 della L.R.25.1.2002, n.31, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, si applica a tutto il territorio comunale in base ai presenti Criteri.
3. Il contributo di cui all'art. 27 della Legge Regionale n.31 del 25.1.2002 si determina con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero all'atto della presentazione della DIA obbligatoria.
4. L'inosservanza dei termini fissati per le ultimazioni dei lavori, fatto salvo quanto disposto dall'art.10, comma 3° e 14 comma 3° della L.R.31/02 comporta la decadenza del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività. In tal caso la realizzazione della parte eventualmente non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo edilizio per i lavori non eseguiti e comporta la corresponsione dell'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, qualora gli importi unitari risultino maggiori.
5. Le somme introitate a titolo di contributo di costruzione sono, di norma, utilizzate per dotare o mantenere i servizi tecnologici e sociali e le strutture necessarie al servizio del territorio.
6. Una quota parte del contributo di costruzione, come previsto dal comma 5 dell'art.27 della L.R.25.11.2002, n.31, potrà essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste dalla stessa L.R.31/02.

1 – ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)¹

1.1 - Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui agli artt. 16 e 17 del DPR 380/2001, e dell'art.28 della L.R.25.11.2002, n.31 le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria definite dalle deliberazioni di Consiglio regionale n.849 e n. 850 del 04.03.1998, come di seguito specificate:

- **sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):**
 - a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - b) le fognature e gli impianti di depurazione;

¹ L'art.28 della L.R.31/02 non mantiene la distinzione tra oneri di U1 e U2; in assenza di nuova definizione delle tabelle parametriche, continuano a trovare applicazione quelle approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n.849 e 850 del 04.03.1998.



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

▪ **sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):**

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

1.2 - Parametrazione degli oneri

1. Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri, allegate ai presenti Criteri, sono state raggruppate in cinque categorie funzionali.
2. Le tariffe in vigore per la parametrazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle allegate, riferite alla Classe 2^a, cui appartiene il Comune di Sassuolo, in base alla deliberazione del Consiglio Regionale n.2351 del 18 Gennaio 1984 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

1.3 - Incidenza degli oneri

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

1.4 - Scomposizione degli oneri

1. Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al punto 1.2 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

U1 - Opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;

U2 - Opere di urbanizzazione secondaria.



L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), e secondaria (U2) è così determinata:

A - Oneri di urbanizzazione primaria

Residenza e le attività di cui all'art.1.5.1	
Opere	(% di U1)
- le strade e le piste pedo-ciclabili in rete	22
- gli spazi di sosta e parcheggio	10
- le fognature e gli impianti di depurazione	11
- il sistema di distribuzione dell'acqua	7
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
- la pubblica illuminazione	10
- il verde attrezzato	16
	100%
Attività Produttive e le attività di cui all'art.1.5.2	
Opere	(% di U1)
- le strade e le piste pedo-ciclabili in rete	30
- gli spazi di sosta e di parcheggio	12
- le fognature e gli impianti di depurazione	20
- il sistema di distribuzione dell'acqua	6
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
- la pubblica illuminazione	7
- il verde attrezzato	4
	100%

1. Resta escluso, dalle spese di U1, l'onere relativo al collegamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'insediamento che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione.
2. Gli insediamenti, da realizzare su aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, implicano la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie.
3. Ove le opere di urbanizzazione primaria da realizzare siano di importo inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a conguaglio.
4. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria l'interessato è tenuto a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie.
5. Per ogni intervento diretto gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria sono comunque dovuti, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche, indipendentemente dalle specifiche necessità di dotazione

Oneri di urbanizzazione secondaria: U2

Per ogni attività	
Opere	(% di U2)
- gli asili nido e le scuole materne	10
- le scuole dell'obbligo	38
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi	7
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7
- mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25
- i parcheggi pubblici	7
	100%

1. L'onere di U2 è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle di cui ai presenti Criteri, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo sia in caso di intervento diretto.
2. In caso di intervento urbanistico preventivo è facoltà del Comune fare eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche.



1.5 - Applicazione dell'onere

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

1.5.1 - Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale (per i primi 200 mq.), funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali.

- **L'unità di superficie (Su) è il mq. utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art.3 del D.M.10 maggio 1977, n.801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi." E' pertanto esclusa dalla superficie di riferimento la Snr, in quanto gli oneri di urbanizzazione vengono computati esclusivamente sulla superficie principale (Su di cui al D.M.801/77)**

1.5.2 - Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.

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

In detta superficie (Su) 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.

1.5.3 - Insediamenti per attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art.46 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

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

Si individuano nella seguente tabella, per una migliore correlazione, tra le funzioni di cui al precedente punto 1.5.2 e le disposizioni del vigente strumento urbanistico, quelle superfici escluse o meno dal computo degli oneri di urbanizzazione.

definizioni	specificazioni	SU per oneri
Impianti tecnologici necessari al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente	<ul style="list-style-type: none">▪ Impianti di depurazione acqua;▪ Impianti di depurazione aria;▪ Impianti di condizionamento e trattamento aria;▪ Scale esterne antincendio,▪ Cabine elettriche;▪ Cabine decompressione gas metano;▪ Centrali termiche;▪ Montacarichi	ESENTI
Impianti produttivi e locali	<ul style="list-style-type: none">▪ Scale▪ Silos stoccaggio prodotti e materie prime▪ Lavorazione▪ Sale mostre▪ Uffici▪ Archivi▪ Soppalchi accessibili▪ Magazzini verticali▪ Guardiole▪ Alloggio di custodia▪ Locale quadri elettrici▪ Depositi▪ Locale compressori▪ atomizzatori	SUPERFICIE UTILE

Tettoie, porticati, pensiline	▪ strutture anche a sbalzo finalizzate a riparare lo stoccaggio di materiali, prodotti	SUPERFICIE UTILE
		ESENTI, qualora al servizio di impianti tecnologici necessari al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Definizione di artigianato di servizio

1. E' da considerarsi artigianato di servizio, assimilabile alla funzione commerciale e/o alla funzione direzionale, ai fini dell'applicazione della tabella B2: attività non specificatamente individuate sono assimilabili per analogia

Servizi alla persona e all'igiene della persona		Servizi all'abbigliamento	
	Odontotecnici		Calzolai
	Ottici		Sartorie
	Parrucchieri		Pellicciai
	Barbieri		Lavanderie (non industriali)
	Estetisti, tatuaggi	Servizi dell'alimentazione	
	Pedicure, manicure, visagista		Produzione di pasta fresca
	Altri servizi per l'igiene personale		Rosticcerie, friggitorie
Servizi all'impresa			Fornai
	Contabilità e consulenza		Pasticcerie
	Servizi tecnici		Pizza da asporto
	Traduttori		Gelaterie artigianali
	Disegnatori tecnici	Altri servizi	
	Pubblicità		Taxi noleggio con conducente
	Consulenza organizzativa		Scuola guida
	Noleggio di beni mobili		Gioiellerie, riparazioni orologi
			Studi e laboratori fotografici
			Decorazioni artistiche – restauratori
			Tosatura e pulizia animali
			Servizi vari non altrove classificabili

Definizione di funzione produttiva di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale

1. Si considerano funzioni di artigianato produttivo, o assimilabile al produttivo, di tipo manifatturiero laboratoriale, ai fini dell'applicazione degli oneri corrispondenti alla tabella B2, per i primi 200 mq., e in tabella C2, per i successivi mq., le seguenti attività:

Servizi alla casa e ai beni della casa		Ascensoristi	
	Riparazione elettrodomestici		Espurgo pozzi neri
	Laboratori di falegnameria		Impagliatori
	Laboratori di tappezziere		Materassai
	Lavorazione e assemblaggio articoli tecnici		Servizi di pulizie
	Imbianchini	Servizi all'automobile	
	Installatori carta da parati		Riparazione autoveicoli
	Messa in opera di parquets		Riparazione cicli e motocicli
	Levigatori pavimenti		Elettrauto
	Idraulici, installatori impianti di riscaldamento, lattonieri		Gommisti
	Elettricisti, antennisti		Autorimesse e stazioni di soccorso stradale
	Muratori, pavimentatori, rivestitori		Carrozzerie
	Restauro e decoratura mobili	Altri servizi	
	Fabbri		Tipografie, litografie
	Giardinieri		Legatorie
	Pulizia, riparazione caldaie, camini		copisterie



	Riparazione computer e servizi di informatica
	Decorazioni ceramiche

2. Ogni altra attività artigianale avente carattere di servizio laboratoriale, assimilabile per analogia, non espressamente contenuta nel precedente elenco.
3. Le attività produttive artigianali ubicate in zona omogenea D, ad eccezione di quelle ricadenti nella zona destinata ad artigianato di servizio (art.27 N.t.A), per cui valgono le considerazioni di cui al precedente punto 1. si considerano come non laboratoriali e pertanto sono soggette all'applicazione integrale della tabella C2.
4. Ai fini dell'applicazione delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché della relativa quota di costo di costruzione, l'attività di autotrasporto e sue funzioni correlate, ricadenti nella zona specificatamente indicata nelle tavole del vigente P.R.G., è assimilata a tutti gli effetti alla funzione commerciale all'ingrosso di cui alla tabella B2.

1.6 - VARIAZIONE DELL'ONERE

1.6.1 - Tutte le variazioni di cui al presente punto 1.6 sono deliberate dal **competente Organo** in sede di determinazione degli oneri di attuazione delle presenti tabelle e indicazioni procedurali.

1.6.2 Agli oneri di urbanizzazione sono apportate le variazioni sotto descritte

1.6.3 Classificazione: Il Comune di Sassuolo, ha deliberato l'appartenenza alla classe superiore rispetto a quella attribuita dal Consiglio regionale con deliberazione n.2351 del 18.10.1984.

1.6.4 – Costruzioni ecologiche e bioclimatiche

1. Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti fino al 50%, secondo i criteri di seguito indicati.
2. Rientrano nella definizione di costruzione bioclimatica, a basso consumo energetico o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti tutti gli edifici progettati con le caratteristiche descritte ai punti successivi
3. Per l'applicazione delle agevolazioni di cui ai punti 1.6.4 ed 1.6.12 della deliberazione consigliare della Regione Emilia Romagna n.849/98 dovranno essere soddisfatti almeno due dei seguenti articoli n.1,2,3 e 4.

1 - Orientamento dei fabbricati

- I. Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
- II. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.
- III. È d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza riportati negli articoli successivi del presente regolamento.

2 – Efficienza energetica

- I. L'illuminazione artificiale deve essere effettuata con lampade ad alto rendimento (fluorescenti) o comunque a risparmio energetico.
- II. Le attrezzature e gli elettrodomestici devono essere ad alta efficienza energetica secondo gli indirizzi delle norme CEE.
- III. Nelle abitazioni di nuova costruzione l'acqua calda sanitaria non deve essere prodotta mediante riscaldamento elettrico.

3 - Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore

- I. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei



.....

singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).

- II. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di ± 1 °C.

4 - Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

- I. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei wc.
- II. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti ed in quelli riservati al personale di tutti gli edifici direzionali e produttivi di nuova costruzione.
- III. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
 - la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Requisiti Volontari per le opere edilizie – parametri e criteri per la riduzione degli oneri di U2

5 - Parametri minimi di riferimento per la valutazione dei requisiti ai fini dell'ottenimento della riduzione sugli oneri di U2.

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. I valori di Trasmittanza Termica U di riferimento per la valutazione dei requisiti volontari sono i seguenti.
- pareti esterne: $0,70 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
 - coperture praticabili (piane e a falde): $0,50 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
 - pavimenti: $0,70 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
 - pareti verso ambienti interni: $1,4 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
 - serramenti (valore medio vetro/telaio): $3,00 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
3. È consentito, per gli edifici esistenti, l'aumento dello spessore esterno delle murature per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino ad un massimo di 15 cm senza che ciò influisca sui parametri relativi alle distanze.
4. Il coefficiente volumico di dispersione termica Cd di progetto dell'edificio, al fine di garantire un migliore isolamento e risparmio energetico, non deve essere superiore al 90% del Cd massimo ammissibile fissato dalle norme vigenti.
5. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie ad alta efficienza il cui rendimento globale medio stagionale non deve essere inferiore al 90%.
6. Il rendimento globale medio stagionale dell'impianto di riscaldamento non deve essere inferiore a 0,75.

6 – Criteri e modalità per la riduzione degli oneri di U2.

1. In attuazione degli indirizzi e dei criteri regionali di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 21 del 16 gennaio 2001, vengono illustrati i criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria.
2. Le famiglie di requisiti volontari sono le seguenti:
- Uso Razionale delle risorse climatiche ed energetiche;
 - Uso razionale delle risorse idriche;
 - Utilizzo di materiali di Bioedilizia;
 - Uso dell'apporto energetico solare.
3. Le modalità di riduzione degli oneri U2, indicati nella Tabella 1, sono le seguenti:
- i Requisiti individuati sono n.10 ed il numero minimo da soddisfare per accedere alla riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria è di n.3;
 - è possibile, in accordo con quanto previsto dal punto 1.6.12 della deliberazione consigliare della Regione Emilia Romagna n.849/98, perseguire il soddisfacimento del solo Requisito n.10 "Impianti solari termici" a cui sono assegnati 40 punti che corrispondono ad una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) pari al 20%;



- la riduzione degli oneri U2 viene determinata dalla seguente formula:
Percentuale di riduzione oneri U2 =punteggio totale ottenuto/2
- l raggiungimento del punteggio massimo di punti 140 consente la riduzione massima del 70% sugli oneri di urbanizzazione secondaria U2.

Tabella 1: Requisiti ai fini dell'ottenimento della riduzioni sugli oneri di U2

Requisito	Peso assegnato	Punti
Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche - punti 55		
Requisito n.1 Soleggiamento estivo	5 punti	
Requisito n.2 Soleggiamento invernale	5 punti	
Requisito n.3 Risparmio energetico annuale	10 punti >=10% 15 punti >=15% 20 punti >=20%	
Requisito n.4 Produzione energia elettrica attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici	10 punti >= 20% Fabb. Energetico 15 punti >= 40 % « « 20 punti >= 60% « «	
Requisito n.5 Ventilazione naturale estiva	5 punti	
Uso razionale delle risorse idriche – punti 20		
Requisito n.6 Riduzione consumo acqua potabile rispetto al consumo medio	5 punti >=10% 10 punti >=20%	
Requisito n.7 Recupero acque meteoriche	10 punti	
Utilizzo di materiali di Bioedilizia –punti 25		
Requisito n.8 Strutture portanti in mattoni e/o laterizi e/o legno che rispettano i criteri di Bioedilizia	15 punti	
Requisito n.9 Isolanti, pitture e tinteggi naturali che rispettano i criteri di Bioedilizia	10 punti	
Uso dell'apporto energetico solare – punti 40		
Requisito n.10 Impianti solari termici	40 punti	
TOTALE	Punteggio Massimo 140	
	Riduzione degli oneri Urbanizzazione secondaria (U2)	

7 - Verifica dei requisiti volontari

Famiglia: Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche - punti 55

- Requisito n.1 -Soleggiamento estivo- punti 5**

Soddisfacimento del Requisito:

Nel periodo estivo l'ombreggiamento di ciascuna finestra posizionata sui lati est, sud ed ovest non deve essere inferiore all'80%. Tale risultato può essere raggiunto con tende da sole, pannelli esterni mobili, vegetazione esistente ecc.

Documentazione tecnica da presentare

La relazione tecnica deve indicare le tecnologie ed i materiali, compreso dettagli e particolari costruttivi, che si adotteranno per raggiungere gli obiettivi prefissati.

Verifica finale

E' necessaria la dichiarazione da parte di un tecnico abilitato circa la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- Requisito n.2 - Soleggiamento invernale - punti 5**



Soddisfacimento del Requisito:

Nel periodo invernale il soleggiamento di ciascuna finestra posizionata sui lati est, sud ed ovest non deve essere inferiore all'80%. Tale risultato può essere raggiunto con tende da sole, pannelli esterni mobili ecc.

Documentazione tecnica da presentare

La relazione tecnica deve indicare le tecnologie ed i materiali, compreso dettagli e particolari costruttivi, che si adotteranno per raggiungere gli obiettivi prefissati.

Verifica finale

E' necessaria la dichiarazione da parte di un tecnico abilitato circa la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

▪ **Requisito n.3 - Risparmio energetico annuale- massimo punti 20**

Soddisfacimento del Requisito:

Agli edifici che potranno dimostrare elevati indici di isolamento termico ed il miglioramento dei parametri minimi fissati al precedente articolo 6, tali da conseguire un ulteriore risparmio energetico, viene riconosciuto un punteggio proporzionale con le modalità seguenti:

Punti n.10 per risparmio energetico annuale $\geq 10\%$

Punti n.15 per risparmio energetico annuale $\geq 15\%$

Punti n.20 per risparmio energetico annuale $\geq 20\%$

Documentazione tecnica da presentare

La relazione tecnica deve indicare le tecnologie, i materiali, i parametri utilizzati, la dimostrazione del risparmio conseguito rispetto ai parametri minimi fissati al precedente art. 6, compreso dettagli e particolari costruttivi, che si adotteranno per raggiungere gli obiettivi prefissati.

Verifica finale

E' necessaria la dichiarazione da parte di un tecnico abilitato circa la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

▪ **Requisito n.4 -Impianti fotovoltaici - massimo punti 20**

Soddisfacimento del Requisito:

Per gli edifici che prevedono l'installazione di un impianto fotovoltaico (sistema di produzione di energia elettrica mediante conversione diretta della luce solare) connesso alla rete elettrica viene riconosciuto un punteggio proporzionale all'energia prodotta rispetto al fabbisogno energetico, secondo le seguenti modalità:

Punti n. 10 - l'impianto fotovoltaico assicura \geq del 20% del fabbisogno energetico

Punti n. 15 - l'impianto fotovoltaico assicura \geq del 40% del fabbisogno energetico

Punti n. 20 - l'impianto fotovoltaico assicura \geq del 60% del fabbisogno energetico

Gli impianti fotovoltaici devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest.

Si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale).

- nel caso di coperture piane i pannelli fotovoltaici potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, preferibilmente non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Documentazione tecnica da presentare

La relazione tecnica dovrà indicare la tipologia di impianto che si intende adottare, la potenza di picco, i materiali utilizzati, i moduli fotovoltaici, il quadro elettrico, le tecnologie ed i materiali adottati, mediante particolari costruttivi ed elaborati grafici nonché la stima del fabbisogno energetico dell'edificio. Gli impianti fotovoltaici devono rispettare le norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti (L. 46/90) e quelle per la progettazione e realizzazione degli impianti fotovoltaici (norme CEI/EC, norme CEI EN, norme UNI, norme UNI/ISO ecc).

L'intero impianto deve godere di una garanzia non inferiore a due anni a far data dal collaudo dell'impianto stesso, mentre per i pannelli fotovoltaici (standard di tipo mono e policristallino) devono godere di una garanzia non inferiore a 10 anni con decadimento della potenza erogata dai pannelli non superiore al 10% e non inferiore a 25 anni con decadimento della potenza non superiore al 20%.

Verifica finale

Al termine dei lavori dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

-Rapporto verbale di ispezione e certificato di collaudo;

-Dichiarazione attestante l'esito della verifica tecnico-funzionale, firmata da tecnico abilitato.

▪ **Requisito n.5 - Ventilazione naturale Estiva - punti 5**

Soddisfacimento del Requisito:

Il soddisfacimento del requisito si può ottenere mediante captazione di aria raffrescata da porticati, gallerie ecc. oppure attraverso la predisposizione di sistemi di camini e/o di aperture tra solai funzionali all'uscita di aria calda dall'alto e/o al richiamo di aria fresca da ambienti sotterranei o naturali.

Documentazione tecnica da presentare

La relazione tecnica deve indicare le tecnologie ed i materiali, compreso dettagli e particolari costruttivi, che si adotteranno per raggiungere gli obiettivi prefissati.

Verifica finale

E' necessaria la dichiarazione da parte di un tecnico abilitato circa la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

Famiglia: Uso razionale delle risorse idriche- massimo punti 20

▪ **Requisito n.6 - Riduzione consumo acqua potabile - massimo punti 10**

Soddisfacimento del Requisito:

L'esigenza viene soddisfatta se gli impianti idrico-sanitari e di riscaldamento prevedono una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile rispetto al consumo medio. Il consumo medio, per la funzione abitativa, è stato calcolato in base ai dati dell'anno 2003 in 155 l/giorno/abitate (rispetto alle indicazioni di 250 l/giorno/abitate indicate nella Del. Reg. n.21 del 16.01.2001).

Vengono riconosciuti, in base alla riduzione conseguita, i seguenti punteggi:

Punti n. 5 - Riduzione $\geq 10\%$

Punti n.10 - Riduzione $\geq 20\%$

Documentazione tecnica da presentare

La relazione tecnica dovrà indicare la descrizione dettagliata dell'impianto idrico sanitario, con calcolo della riduzione del consumo medio previsto per l'attività progettata.

Verifica finale

E' necessaria la dichiarazione da parte di un tecnico abilitato circa la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

▪ **Requisito n.7 - Recupero acque meteoriche - punti 10**

Soddisfacimento del Requisito:

1. L'esigenza viene soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal tetto degli edifici, per consentire l'impiego per: irrigazione del verde pertinenziale, pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto e alimentazione delle cassette wc.

2. Le coperture dei tetti debbono essere munite di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

3. Il requisito si ritiene raggiunto se la cisterna per la raccolta delle acque meteoriche ha dimensioni non inferiori ad 1 mc per ogni 50 mq di area verde e comunque non inferiore a 10 mc.

Documentazione tecnica da presentare

Dovrà essere presentata una relazione tecnica compresa di dettagli e particolari costruttivi che si adotteranno per raggiungere gli obiettivi prefissati.

Verifica finale

E' necessaria la dichiarazione da parte di un tecnico abilitato circa la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

Famiglia: Utilizzo di materiali naturali di Bioedilizia - massimo punti 25

Soddisfacimento dei Requisiti:

I materiali di Bioedilizia dovrebbero soddisfare i seguenti requisiti:

- essere possibilmente reperibili in loco;
- essere naturali non nocivi, che non siano stati resi inquinanti da trasformazioni strutturali, stravolgenti la loro composizione chimica;
- in ogni fase di utilizzo e trasformazione essi conservino costantemente la propria bioecologicità;
- impatto ecologico minimo;
- riciclabilità.

▪ **Requisito n.8 -Strutture portanti in mattoni e/o laterizi e/o legno che rispettano i criteri di Bioedilizia- punti 20**



Soddisfacimento del Requisito:

L'esigenza viene soddisfatta se la struttura portante dell'edificio viene realizzata con mattoni e/o laterizi e/o legno che rispettino i criteri di Bioedilizia certificati secondo le modalità e procedure prefissate da norme e protocolli internazionali.

I materiali realizzati in argilla (cotta e cruda) hanno grandi capacità isolanti, traspiranti e forte potere di regolazione termo-igrometrica degli ambienti.

Documentazione tecnica da presentare

Il tecnico incaricato deve presentare una relazione tecnica dal quale si rilevano le modalità costruttive e i materiali impiegati, anche con l'ausilio di particolari costruttivi, allegando le schede tecniche dei materiali.

Verifica finale

La conclusione dei lavori dovrà essere attestata da tecnico abilitato che certifica la regolarità delle opere realizzate e dei materiali utilizzati in conformità al progetto presentato.

▪ **Requisito n.9 – Isolanti, pitture e vernici naturali che rispettano i criteri di Bioedilizia - punti 5**

Soddisfacimento del Requisito:

Isolanti

L'esigenza viene soddisfatta con l'utilizzo di materiali naturali e/o riciclati che rispettino i criteri di Bioedilizia certificati secondo le modalità e procedure prefissate da norme e protocolli internazionali.

Gli isolanti utilizzati devono garantire almeno le seguenti esigenze:

- Basso impatto ambientale;
- Basso costo energetico per la loro produzione;
- Non contenere composti chimici tossici;
- Traspirabilità e igroscopicità;
- Resistenza al fuoco, muffe, funghi, insetti e roditori senza l'utilizzo di prodotti sintetici o chimici inquinanti.

Occorre dedicare particolare attenzione ai «ponti termici» dove si rileva uno squilibrio termico identificabile in corrispondenza degli angoli e parti estreme dei locali in cui più facilmente si formano condense e quindi muffe.

Documentazione tecnica da presentare

Il tecnico incaricato deve presentare una relazione tecnica dal quale si rilevano le modalità di utilizzo, anche con l'ausilio di particolari costruttivi, ed i materiali isolanti impiegati, allegando le schede tecniche rilasciate dal produttore.

Verifica finale

La conclusione dei lavori dovrà essere attestata da tecnico abilitato che certifica la regolarità delle opere realizzate e dei materiali utilizzati in conformità al progetto presentato.

Pitture e Tinte

Soddisfacimento del Requisito:

L'esigenza viene soddisfatta con l'utilizzo di pitture e tinte prodotti con materie prime naturali che rispettino i criteri di Bioedilizia certificati secondo le modalità e procedure prefissate da norme e protocolli internazionali.

Il prodotto utilizzato deve essere altamente traspirante, lavabile, risanante, idrorepellente, inodore, non infiammabile, non tossico per l'uomo e per l'ambiente.

Documentazione tecnica da presentare

Il tecnico incaricato deve presentare una relazione tecnica dal quale dal quale risultino le modalità di utilizzo, anche con l'ausilio di particolari costruttivi, ed i materiali impiegati allegando le schede tecniche rilasciate dal produttore.

Verifica finale

La conclusione dei lavori dovrà essere attestata da tecnico abilitato che certifica la regolarità delle opere realizzate e dei materiali utilizzati in conformità al progetto presentato.

▪ **Requisito n.10 - Uso dell'apporto energetico solare- punti 40**

Soddisfacimento del Requisito:

1. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.

2. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest.

Si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;



- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, preferibilmente non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Documentazione tecnica da presentare

La relazione tecnica dovrà indicare la tipologia di impianto che si intende adottare, i materiali utilizzati, mediante particolari costruttivi ed elaborati grafici.

Gli impianti devono rispettare le norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti (L. 46/90) e quelle per la progettazione e realizzazione degli impianti solari termici.

L'intero impianto deve godere di una garanzia non inferiore a due anni a far data dal collaudo dell'impianto stesso.

Verifica finale

Al termine dei lavori dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- Rapporto verbale di ispezione e certificato di collaudo;
- Dichiarazione attestante l'esito della verifica tecnico-funzionale, firmata da tecnico abilitato.

▪ **Certificazione di edificio a basso impatto ambientale**

8 - Certificazione di "edificio a basso impatto ambientale"

1. Per gli edifici che avranno ottenuto, attraverso il soddisfacimento dei requisiti di cui alla tabella 1, un punteggio non inferiore a punti 120 il Comune di Sassuolo provvederà a rilasciare un certificato attestante la qualifica di edificio a «Basso impatto ambientale».

5. La riduzione potrà essere accordata in sede di rilascio del permesso di costruire o di verifica dell'ammissibilità della DIA e previa presentazione di certificazione preliminare del progettista sul rispetto delle normative, e di idonea polizza fideiussoria che dovrà avere efficacia fino ad avvenuta certificazione sul rispetto dei requisiti, emessa dal Direttore dei Lavori.

6. La conformità dei lavori realizzati al progetto approvato dovrà essere dichiarata dalla Direzione Lavori, sottoscrivendo apposita relazione per il committente da presentarsi in copia allo Sportello Unico dell'edilizia. La conformità delle opere realizzate secondo il progetto approvato dovrà essere poi comprovata secondo i criteri riportati nell'art.30 della L.10/91 – Certificazione energetica degli edifici – da soggetti abilitati alla certificazione.

7. Ove lo Sportello Unico dell'edilizia disponga il controllo della realizzazione dei progetti e/o delle certificazioni necessarie, successivamente al pagamento degli oneri in misura ridotta, nel caso i parametri verificati non siano rispondenti alle soglie di eleggibilità per la riduzione degli oneri, si provvederà all'addebito del differenziale all'importo degli oneri calcolati in misura normale. Al fine di mantenere l'agevolazione, è data facoltà al titolare di effettuare in termini concordati con lo sportello Unico dell'edilizia, le modifiche progettuali necessarie a riportare l'intervento entro i termini della presente disposizione.

8. In fase di prima applicazione gli sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria previsti dalla delibera di Consiglio Regionale 849/98, ai punti 1.6.4, come definiti ai commi precedenti, si rimanda all'allegato 3 della deliberazione di Giunta Regionale 16.01.2001, n.21 avente a d oggetto "Requisiti volontari per le opere edilizie. Modifica e integrazione dei requisiti raccomandati di cui all'allegato B) al vigente Regolamento edilizio tipo (delibera della Giunta regionale 593/95)

1.6.5 – Residenze socio-assistenziali

Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali, sanitarie realizzate da enti di diritto pubblico, da privati convenzionati con il comune o da associazioni ONLUS, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti fino al 50%, ferma restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti.

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

1.6.6 – Strutture fisse

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

1.6.7 – Opere realizzate dal soggetto attuatore (lottizzante)

Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento urbanistico diretto per i quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre



gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente punto 1.4. e con le modalità di cui al successivo punto 1.7.4.

1.6.8 – P.E.E.P. e P.I.P.

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione definiti al momento della predisposizione dei piani economici e finanziari dei comparti di attuazione, cioè in base ai costi determinati nel relativo piano finanziario a costi e ricavi.

1.6.9 – Edilizia residenziale convenzionata

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e dell'art.35 della Legge 865/71, e secondo quanto indicato agli artt.30, 3° comma e 31 della L.R.25.11.2002, n.31, non compresi nei PEEP con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile.

1.6.10 – Adeguamento rete di vendita.

Per gli impianti relativi ad attività commerciali, nell'ambito dei progetti di valorizzazione della rete commerciale approvati dal Comune ai sensi della L.R. 05 luglio 1999, n.14 si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) del 50% dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche.

1.6.12 – Partecipazione pubblica

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

1.6.13 – Imprenditore agricolo a titolo principale

Ai fini della concessione gratuita relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui all'art.30 della L.R.25.11.2002, n.31, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il soggetto che presenta la denuncia di inizio attività ovvero il soggetto che richiede il permesso di costruire è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art.12 della Legge 9 maggio 1975, n.153. Contestualmente, il soggetto interessato dovrà presentare apposita dichiarazione attestante il nesso funzionale tra le opere oggetto del titolo abilitativo edilizio e le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, come disposto ai sensi del vigente strumento urbanistico.

1.6.14 – Accessibilità per portatori di handicap

Si applica una riduzione pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti che garantiscano un livello di accessibilità maggiore di quello imposto dal D.M. 14 giugno 1989, n.236, ossia quando il progetto prevede il livello di accessibilità ove la norma richiede l'adattabilità; quando l'accessibilità è ottenuta con impianti di sollevamento elettrico/meccanici, non obbligatori per norma. La detrazione è applicata limitatamente alla superficie delle unità immobiliari rese effettivamente accessibili.

1.6.15 – Cambio d'uso

1. Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio e nel caso in cui la nuova destinazione non comporti il passaggio ad una tabella maggiormente onerosa, lo Sportello Unico dell'edilizia su richiesta dell'interessato, applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U.
2. Qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza, come definiti all'art.32 della L.R.31/2002, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art.30, comma 1, lettera a) della stessa L.R.31/02, sia modificata nei 10 (dieci) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
3. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale, mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

1.6.16 – Sale cinematografiche

La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, è esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile, non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal



pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994, n.153.

1.6.17 – Edilizia funeraria

Per le opere di edilizia funeraria il relativo titolo abilitativo edilizio del contributo di costruzione

1.6.18 – Tetto alle riduzioni

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

1.7 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree, siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse come disciplinata nelle norme del vigente strumento urbanistico, essa è data dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, ai quali è sommata la voce relativa all'incidenza dell'area, secondo quanto stabilito al successivo punto 1.12
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai soggetti titolari dei titoli abilitativi edilizi secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali) munendosi di idoneo titolo alla realizzazione delle stesse. Tale urbanizzazione dovrà essere progettata secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo gli elenchi prezzi comunali e contestualmente all'opera principale. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.
3. Si precisa che dal suddetto contributo dovranno essere decurtate le quote afferenti le voci relative alle opere realizzate dal soggetto attuatore; l'eventuale maggior costo dell'opera, pur comprovato, non dà diritto all'interessato ad avere rimborsi e conguagli da parte dell'Amministrazione comunale.
4. Al momento della presentazione del previsto titolo abilitativo edilizio che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere entro i termini di validità della permesso di costruire e garanzia fideiussoria di importo pari al 120% del valore delle opere. L'atto unilaterale d'obbligo deve essere redatto in conformità al modello messo a disposizione dal competente Servizio comunale.

1.7.3 - Nel caso in cui il titolare del titolo abilitativo edilizio realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al soggetto attuatore gli oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto 1.4.

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

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

- è dovuto per le opere non realizzate direttamente dal soggetto attuatore, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio, ad eccezione delle nuove costruzioni in aree o comparti attuati mediante Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati o PUA approvati e convenzionati nei quali le opere di urbanizzazione primaria siano state realizzate ed i relativi oneri siano stati sostenuti direttamente da cooperative, imprese o privati cittadini;
- è dovuto, nella misura stabilita nelle tabelle parametriche vigenti, per gli interventi di cui al 2° comma dell'art.9 della Legge 10/77.², come sostituito dall'art.17 DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;

² Opere realizzate dai soggetti aventi titolo su immobili di proprietà dello stato



1. La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di rilascio della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della DIA
2. A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente punto 1.7.
3. Nei casi previsti dall'art.23 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. e in conformità alle deliberazioni comunali con le quali vengono determinati i valori numerari in sostituzione della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente art 1.4 , l'incidenza del valore, nel caso di nuove costruzioni, comprensive anche di ampliamenti e sopralzi che originino nuova Su è fissato in ragione del 32% (parcheggi di urbanizzazione U1) per la funzione residenziale, e del 42% (parcheggi di urbanizzazione U1) per le funzioni produttive.
4. Come specificato nella deliberazione di Giunta Comunale n.112 del 14.05.2002, all'onere di U1 risultante dalla applicazione delle tabelle parametriche è addizionato il valore relativo dal costo dell'area di pertinenza dell'opera, come stabilito al successivo art.1.12
5. Per ogni intervento diretto sul territorio, è dovuto per le opere non direttamente realizzate dal soggetto attuatore, nella misura stabilita nelle tabelle parametriche allegata al presente. Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, con o senza aumento di CU, e fatti salvi i casi di riduzione ed esonero del contributo ai sensi di legge, l'onere di U1 è dovuto nella misura stabilita dalle relative tabelle parametriche allegata ai presenti Criteri.
6. non è dovuto per gli interventi esonerati di cui all'art.30 L.R.31/02

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

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal soggetto che richiede il Permesso di costruire oppure presenta la DIA per la realizzazione delle opere comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi, rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- nei casi di cui al precedente comma, si rimanda all'elencazione dei Piani Particolareggiati attuativi descritti nella sezione MODELLI, dei presenti Criteri;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto nella misura stabilita dal Comune per gli interventi di cui all'art.17 del DPR 380/2001
- gli oneri per la costruzione di immobili di proprietà dello Stato sono dovuti per intero.
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art.30 L.R.31/02

1.8 - VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, ED DEL CONTRIBUTO D+S

1.8.1 Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dell'onere di disinquinamento "D" e dell'onere relativo alla sistemazione dei luoghi "S" devono essere corrisposti prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della DIA onerosa, e sono versati in un'unica soluzione.

1.9 – Contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi.

1. Per gli interventi compresi nelle tabelle C2 e D2, il titolare del titolo edilizio è tenuto al pagamento del contributo corrispondente al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D).
2. Onere "D": contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento, fissato in Euro/mq. **3,89** ai sensi della deliberazione n.130 dell'11.05.1998, in ragione delle intervenute variazioni ISTAT 1998/2003 viene aggiornato in ragione di + 14,98%, e quindi pari a complessivi **Euro/mq. 4,48**. L'importo è soggetto all'adeguamento annuale in ragione delle intervenute variazioni, secondo le modalità descritte al successivo punto 2.6
3. L'Onere "D", viene moltiplicato per i seguenti coefficienti (deliberazione G.M.343 del 20.12.1999):
4. **Coefficiente K1:**
 - K1=2,5 per le attività comprese nell'elenco di cui alla parte 1^a lett.C industrie di 1^a classe Attività industriali del D.M.05.09.1994 "Elenco delle industrie insalubri" di cui all'art.216 del T.U.L.S (l'elencazione è riportata nell'allegato MODULISTICA)
 - K1=1 per tutte le altre attività
5. **Coefficiente K2:**
 - K2=1 per aziende con meno di 10 addetti o Su < 2.000 mq;
 - K2=1,5 per aziende con un numero di addetti da 10 a 100 o con Su > 2.000 mq e < 15.000 mq.;
 - K2=2 per aziende con un numero di addetti superiore a 100 o Su > 15.000 mq.



6. Le attività artigianali di tipo laboratoriale e le attività artigianali di servizio che ricadono nella tabella B2, sono escluse dall'applicazione dell'onere "D".
7. Nei casi previsti dalla tabella C2 e D2, l'onere "D" è sempre dovuto anche in caso di richieste di accertamento di conformità in misura corrispondente alla disposizione di legge.
8. Il contributo relativo all'onere "D", qualora dovuto, deve essere corrisposto prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della DIA onerosa.

1.9.a. Contributo per il calcolo dell'onere "S"

1. Ai sensi delle vigenti deliberazioni regionali in materia, l'onere "S" è stabilito dal Comune in caso di alterazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
2. Per la determinazione dell'onere "S" in caso di alterazione dei luoghi determinata da modifiche planivolumetriche del terreno (asporto o apporto di materiale) oppure in caso di installazione di impianti tecnici e tecnologici di particolare rilevanza visiva quali ciminiere, torri di ventilazione, serbatoi, pali, silos, atomizzatori, tralicci, impianti di telefonia mobile, antenne e simili, si assumono le seguenti indicazioni.
3. In caso di alterazione dei luoghi determinata da modifiche planivolumetriche del terreno, diversificato per zona omogenea di Piano, per destinazione ambientale d'uso, per stato fisico del materiale, per forma reattiva con l'ambiente, l'onere "S" è espresso in Euro/mc (euro/metro cubo) di materiale asportato o apportato rispetto al piano di campagna. La tariffa base è stabilita in 0,50 Euro/mc.
4. Per volume si intende il volume geometrico del materiale asportato o apportato rispetto al piano con la precisazione che per vasche o altri manufatti di contenimento di liquidi, si intende non solo il volume dello scavo ma anche il volume delle arginature. Per tutte le attività che necessitano di specifica autorizzazione sovracomunale, per volume si intende il quantitativo massimo autorizzato dagli Enti competenti.
5. In caso di alterazione dei luoghi determinata dalla installazione di impianti di particolare rilevanza visiva quali ciminiere, torri, pali, silos, atomizzatori, tralicci, l'onere "S", diversificato per zona omogenea di Piano, per destinazione ambientale d'uso, è espresso in Euro/ml. (euro/metro lineare). La tariffa base è stabilita in 100 Euro/ml.
6. L'importo unitario dell'onere "S" è diversificato con i seguenti coefficienti:

Modifiche del terreno		
Zona di P.R.G		
zp	Zona F, G	3
	Zone produttive D	2
	Zone E	1

Impianti di particolare rilevanza visiva		
Zona di P.R.G		
zp	Zona F, G	3
	Zone produttive D	1
	Zone E	0,5

Dimensioni in mc.		
	< 50	0,4
zd	51- 1000	0,5
	1001-10.000	0,6
	10.001-50.000	0,8
	50.001-100.000	0,9
	>100.000	1,00

Dimensioni in ml.		
	< 50	0,00
zd	51- 1000	0,5
	1001-10.000	1
	10.001-50.000	1,5
	50.001-100.000	2

Stato fisico del materiale		
zm	Liquido	1,3
	Fango	1
	solido	0,7

Destinazione ambientale d'uso		
zda	Impianti tecnici quali ciminiere, torri, serbatoi, pali, silos, atomizzatori e similari, magazzini verticali	0,5
	Impianti tecnici quali tralicci, impianti di telefonia mobile, antenne e simili	1

Forma reattiva con l'ambiente		
zf	Stabilizzata	0,5
	putrescibile	1

Destinazione ambientale d'uso		
	Discarica 1 Cat.	0,7
zda	Discarica 2A	0,8
	Discarica 2C	2
	Allevamenti ittici	0,2
	Concimaie	0,8
	Lagoni di accumulo acqua	1,3
	Cave	1

9. l'importo unitario dell'onere "S" è soggetto all'adeguamento annuale ISTAT in ragione delle intervenute variazioni, secondo le modalità descritte al successivo punto 2.6.

1.10 - AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

- Le tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione vengono aggiornate con apposita deliberazione del Consiglio Comunale entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione di Consiglio regionale che aggiorna i valori sulla base dell'indice previsionale previsto dal D.M.22.06.1968.
- Gli oneri aggiornati verranno applicati rispettivamente ai permessi di costruire rilasciati dopo la data di esecutività della deliberazione consiliare di aggiornamento, ovvero alle denunce di inizio attività presentate dopo la stessa data di esecutività.

1.11 - Permesso di Costruire e DIA a sanatoria – Accertamento di conformità art.17 L.R.22.10.2004, n.23

- Il procedimento di accertamento di conformità riguarda l'ottenimento del titolo edilizio a sanatoria secondo le disposizioni regolate ai sensi dell'art.17 della L.R.23/2004
- Il permesso di costruire e della denuncia di inizio attività in sanatoria, per la categoria di opere descritte, dalla L.R.31/02 è subordinato al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'art.17 della L.R.23/2004, distinguendo:

Art.17 lett.a): sono interventi di nuova costruzione quelli definiti dall'Allegato della L.R.31/02, lett. da g1 a g7;

lett.g1	Costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6
lett.g2	Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune
lett.g3	Realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato
lett.g4	Installazione di torri e tralci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo
lett.g5	Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee
lett.g6	Interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale
lett.g7	Realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato

Art.17 lett.b): sono interventi edilizi di recupero quelli ricompresi all'art.8, nonché quelli descritti nell'allegato della L.R.31/02, quali:

art.8 lett.b	Interventi di risanamento conservativo e di restauro
art.8 lett.c	Interventi consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti
art.8 lett.e	Interventi di ristrutturazione edilizia: comprensiva della demolizione e successiva fedele ricostruzione



art.8 lett.f	Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti della L.R.11/98
Allegato, lett.e	Ripristino tipologico

Art.17 lett.c: altri interventi non ricompresi nelle precedenti:

art.8 lett.a	Interventi di manutenzione straordinaria
art.8 lett.d	Recinzioni, muri di cinta e le cancellate
art.8 lett.h	Modifiche funzionali di impianti esistenti senza creazione di volumetria
art.8 lett.i	Installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o attrezzature esistenti
art.8 lett.m	Significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola; apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito dal RUE
Allegato, lett.i	Demolizioni senza ricostruzione
Allegato, lett.l	Recupero e risanamento delle aree libere
L.R.31/02	Altri interventi non riconducibili alla casistica dei punti a) e b)

3. Nel caso di intervento realizzato in parziale difformità, dal titolo edilizio l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte difforme.
4. Quando la valutazione della Commissione provinciale, relativa all'incremento di valore dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo compreso tra Euro 0,00 e Euro 1.000,00, si applica la sanzione minima pari a-500,00 Euro;
5. Quando la determinazione della Commissione provinciale preveda un importo superiore a 6.500,00 Euro, si applica la sanzione massima di 5000,00 Euro
6. Per valutazioni comprese nella fascia intermedia si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

A : B = C : X, dove;

A = Euro 6.500,00

B = Euro 5000,00

C = incremento di valore determinato dalla Commissione

X = **importo sanzione**

10. Sulla richiesta di accertamento di conformità lo Sportello Unico dell'Edilizia si pronuncia nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione della stessa allo Sportello Unico dell'edilizia.
11. Le sanzioni amministrative pecuniarie, in caso di sanatorie riguardanti immobili sottoposti alla tutela paesaggistica e ambientale di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/04 "Codice dei beni culturali" sono disciplinate nei "criteri", approvati con deliberazione della Giunta Comunale del 29.12.2001. La relativa sanzione è aggiuntiva rispetto a quella di natura edilizia come sopra disciplinata.
7. Qualora la sanzione da applicare alla richiesta di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R.23/04 non sia determinabile utilizzando i parametri della Sc, o della St di cui alle definizioni contenute al successivo Capo IV, oppure della Su di cui ai precedenti punti 1.5.1 e 1.5.2, il Responsabile del procedimento potrà eventualmente richiedere apposito computo metrico estimativo delle opere abusivamente realizzate, appositamente asseverato da professionista abilitato. I prezzi unitari delle singole opere dovranno essere desunti dall'elenco edito dalla Camera di Commercio della Provincia di Modena.
8. Nel caso di accertamento di conformità di opere rientranti nella casistica c) dell'art.17 della L.R.23/04, è consentito ai fini dell'ottenimento della sanatoria edilizia, in attesa della determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato ai sensi dell'art.21, comma 2 della L.R.17/04, la presentazione di idonea polizza fideiussoria pari all'importo massimo della sanzione (euro 5,000).
9. All'atto della valutazione dell'aumento del valore dell'immobile effettuato dalla Commissione Provinciale, lo Sportello Unico per l'edilizia provvederà ad escutere la fideiussione in misura pari all'effettivo importo dovuto a titolo di oblazione.



Capo II

Contributo relativo alla monetizzazione degli standard

1.12 - Monetizzazione dei parcheggi di U1 e delle aree di pertinenza delle urbanizzazioni

1. I parametri economici della monetizzazione di aree incluse in Piani urbanistici attuativi, in luogo della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dei parcheggi di urbanizzazione primaria nei casi di interventi edilizi diretti sul territorio, nei casi ammessi ai sensi delle vigenti N.t.A del P.R.G. e secondo i principi contenuti nella deliberazione della Giunta comunale n.112 del 14.05.2002, sono definiti come segue:
2. Viene assunto come valore monetario di base dell'onere sostitutivo della cessione dello standard, quello riferito al valore venale in comune commercio (valore commerciale), come determinato con deliberazione Giunta comunale n.284 del 11.12.2001 "Approvazione dei valori di stima delle aree fabbricabili da valersi anche ai fini dell'applicazione dell'imposta I.C.I.", riferiti all'anno 2001.
3. I relativi importi unitari sono desumibili dalla relazione allegata alla deliberazione Giunta comunale n.284/2001 denominata "**accertamento del valore commerciale delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini della determinazione dell'imposta comunale sugli immobili**", con la quale sono stati determinati le modalità tecniche, i criteri e i valori di stima delle aree fabbricabili site nel territorio del comune di Sassuolo.
4. La concreta applicazione della monetizzazione dello standard è determinata moltiplicando il valore unitario di cui al precedente punto 3 per l'incidenza della relativa opera di urbanizzazione di cui al punto c) – incidenza – della tabella che segue.

Tabella				
	Tipologia (a)	Costo base (b)	Incidenza (c)	d= (bxc) importo
Interventi diretti sul territorio – residenziale e terziario direzionale				
1	Area parcheggio U1 ³	Val.area urbanizzata	32% - 42%	bxc
2	Area parcheggio di pertinenza ⁴	Val.area urbanizzata	32% - 42%	bxc
Interventi diretti sul territorio – produttivo				
3	Area parcheggio U1	Val.area urbanizzata	42%	bxc
Piani urbanistici attuativi AREE DI U1- residenziale e terziario direzionale				
4	Area a parcheggio e strade	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
5	Verde attrezzato	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
Piani urbanistici attuativi AREE DI U1 - produttivo				
6	Area a parcheggio e strade	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
7	Verde attrezzato	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
Piani urbanistici attuativi AREE DI U2 - produttivo				
8	Area a parcheggio e strade	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
9	Spazi pubblici a parco	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
Piani urbanistici attuativi AREE DI U2 - residenziale e terziario direzionale				
10	Area a parcheggio e strade	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
11	Spazi pubblici a parco	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x

1. Gli importi di cui al comma 1 debbono essere corrisposti prima del ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della DIA, nel caso di intervento diretto sul territorio, e all'atto della stipula della convezione

³ in relazione alla destinazione urbanistica dell'area si dovrà utilizzare il relativo parametro espresso in mq/mq di SU, desumibile dalle N.t.A del P.R.G.

⁴ solo nel caso previsto e consentito dalla L.R.11/98 in ipotesi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti: il parametro di riferimento è pari a 1mq/10mc



urbanistica in caso di piano urbanistico attuativo.

Capo III **Disposizioni generali**

1.13 Contributo di costruzione (U1 –U2 –Cc) per interventi parziali

1. Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti di intervento.
2. Per gli interventi edilizi su edifici esistenti con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria, la realizzazione di soppalchi, e per tutte le opere, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero applicando la tabella relativa al recupero edilizio con aumento di carico urbanistico.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di restauro scientifico, sono gratuiti quando riguardano opere di recupero, assoggettati a tale categoria di intervento dagli strumenti urbanistici e non comportino aumento di Carico urbanistico (CU), come definito dall'art.28 della L.R.31/02 e dal successivo art.7
4. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo oneroso e di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di C.U., la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione secondo l'aliquota RE+CU è quella riferita alla parte in aumento.
5. Nel solo caso di intervento di ristrutturazione edilizia anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente punto 1.5
6. Non sono tuttavia soggetti al pagamento degli oneri di U1 e U2 gli interventi sulla parte preesistente quando i lavori siano limitati alle sole aperture, chiusure o traslazioni di porte, con esclusione quindi di lavori interni e realizzazione di nuovi vani. o per operazioni che non comportino aumento di carico urbanistico (CU) come definito dall'art.28 L.R.31/02
7. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'UI minore o minori, valutata sulla situazione di partenza.
8. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è da considerarsi come ristrutturazione edilizia ovvero restauro e risanamento conservativo, a seconda del tipo di intervento attuato, salvo quanto disposto dall'art.26 della L.R.31/02.
9. Pertanto se vengono richiesti permessi di costruire oppure se vengono presentate denunce di inizio attività, in momenti diversi, riguardanti interventi di mutamento d'uso e opere interne, sullo stesso immobile/unità immobiliare, dallo stesso proprietario, entro 3 anni dal rilascio del primo titolo abilitativo o dalla data di comunicazione di inizio dei lavori, in caso di DIA, i due interventi vengono ricondotti, al momento della seconda richiesta, al tipo di intervento oneroso corrispondente.
10. Relativamente ad interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, l'onere NC (nuova costruzione) è applicato alla sola parte in aumento.
11. Qualora si attui un cambio di destinazione d'uso senza opere e la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito all'art. 28, comma 1, della L.R.31/02, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il 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.
12. Per gli interventi di variazione essenziale, come definiti dall'art.23 della L.R.31/02, il contributo di concessione viene interamente ricalcolato sulla base delle tabelle parametriche di incidenza, in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire ovvero alla data di presentazione della denuncia di inizio dell'attività, e si procederà al relativo conguaglio. Le variazioni essenziali godono della possibilità di rateizzazione del contributo afferente al costo di costruzione, mentre quello relativo agli oneri di urbanizzazione sono versati in un'unica soluzione al momento del ritiro del titolo abilitativo edilizio.

-
13. Qualora la variante essenziale sia riferita ad una porzione chiaramente identificabile rispetto all'intervento complessivo, il contributo di costruzione deve essere commisurato alla sola porzione, procedendo al conguaglio delle somme dovute nel titolo originario.
 14. Nell'onere complessivo $U = U1 + U2$ non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. Il costo dell'area di pertinenza è definito nella tabella di cui al precedente punto 1.12.

1.14 - Documentazione obbligatoria

1. La determinazione delle superfici e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica di cui "all'allegato" dei presenti Criteri.
2. Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.
3. Lo Sportello Unico per l'edilizia incentiva la predisposizione di appositi applicativi che consentano ai professionisti la determinazione informatizzata del contributo di costruzione.
4. Nel caso di cessione delle aree per parcheggi di U1 a seguito di intervento edilizio diretto secondo le quantità e le modalità disciplinate dalle N.t.A del vigente P.R.G, il richiedente il permesso di costruire o il soggetto interessato alla presentazione della DIA, deve obbligatoriamente allegare "l'impegno unilaterale d'obbligo alla cessione e realizzazione dell'opera di U1", utilizzando il fac-simile allegato nella sezione **MODULISTICA** dei presenti Criteri. La cessione a titolo gratuito dell'area, all'amministrazione comunale, dovrà essere perfezionata a mezzo di atto pubblico, entro e non oltre 6 mesi dal rilascio del permesso ovvero dal decorso del termine di efficacia della DIA, pena la decadenza del titolo abilitativo edilizio

1.15 - Arrotondamento di somme

1. Ciascun importo da versare è arrotondato all'Euro superiore se la parte decimale è maggiore o uguale a Euro 0,50, all'euro inferiore se la parte decimale è inferiore a Euro 0,50.

1.16 - Mancato versamento del contributo di costruzione o di somme dovute ad altro titolo

1. In caso di mancato pagamento del contributo di costruzione, così come per le somme dovute ad altro titolo, si procede alla riscossione coattiva ai sensi della vigente normativa.
2. Qualora i costi a carico dell'Amministrazione per l'attivazione delle procedure, attualmente quantificabili in Euro 105,00 siano superiori o uguali agli importi dovuti, non si procede alla riscossione stessa.

1.17 - Procedure per il ritiro del permesso di costruire e per la presentazione della DIA

1. Il permesso di costruire è rilasciato, a firma del Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, entro 15 (quindici) giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero entro 15 (quindici) giorni dalla conclusione della conferenza di servizi.
2. Al titolare viene inviato, per raccomandata con avviso di ricevimento, l'invito per il ritiro del permesso, nel quale dovrà essere precisato l'ammontare del contributo da corrispondere al momento del ritiro, e le eventuali sanzioni ai sensi di legge ove il pagamento non venga effettuato entro i termini stabiliti.
3. Entro 60 (sessanta) giorni dalla data dell'invito, il titolare o suo delegato deve presentarsi per il ritiro del provvedimento.
4. Il permesso di costruire viene ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione, qualora dovuto ai sensi di legge, con le modalità descritte all'art.12 dei presenti Criteri.

1.17 – Restituzione del contributo di costruzione

1. Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci alla effettuazione delle opere legittimate, lo Sportello Unico dell'edilizia a seguito di formale richiesta dell'interessato, provvederà alla restituzione del contributo di costruzione versato senza gli interessi legali. Analogamente, nel caso di DIA, qualora si accerti il versamento del contributo di costruzione in misura eccedente a quello effettivamente dovuto, lo Sportello Unico dell'edilizia provvederà alla quantificazione della somma da restituire.
2. Il rimborso sarà disposto mediante determinazione del Responsabile dello Sportello Unico dell'edilizia.
3. Entro il termine fissato per il ritiro del permesso di costruire ovvero entro i termini fissati per l'eventuale conguaglio del contributo corrisposto a seguito della presentazione della DIA onerosa, qualora si accertino errori materiali nel computo delle superfici o nell'applicazione delle tabelle, si procederà a conguagliare, in segno positivo o negativo, gli importi determinati anche qualora già versati.
4. Le deliberazioni comunali di recepimento delle norme regionali di definizione delle tabelle parametriche sono inviate, per conoscenza, alla Regione entro 30 giorni dalla data di esecutività.

2 – ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI

2.1 - Entro il 31 marzo di ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dai titoli abilitativi edilizi e dalle sanzioni e formulano previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi ai sensi della L.R.31/02

1. Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto 1.4 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.
2. Si intendono per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.
3. Gli edifici per il culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali o comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.
4. Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art.38 della Legge 20 maggio 1985, n.222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi.)
5. Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.
6. Con scadenza annuale lo Sportello Unico dell'edilizia provvede all'aggiornamento, mediante determinazione del Responsabile del Servizio, degli importi relativi al costo della monetizzazione delle aree di cui alla precedente tabella del punto 1.12, nonché dell'importo relativo all'onere "D", in ragione dell'intervenuta variazione ISTAT.

3 – RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE E/O TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI

Nel caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple, il permesso è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'edilizia con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione, ovvero nel caso di Denuncia di inizio dell'attività il soggetto interessato provvede alla quantificazione:

- per la eventuale parte residenziale devono risultare nel permesso di costruire gli oneri di urbanizzazione ad essa relativi e la quota afferente il costo di costruzione ovvero l'impegno a stipulare la convenzione di cui all'art.31 della L.R.31/02, da limitarsi alla sola parte residenziale;
- per la eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare nel permesso gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ad essa relativi;
- per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono risultare nel permesso gli oneri di urbanizzazione e quelli necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
- per gli interventi su edifici esistenti gli oneri sono corrisposti, per le sole parti oggetto di intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati nelle tabelle parametriche.

4. CATEGORIE DI INTERVENTO SU EDIFICI ESISTENTI



.....

Ai fini della determinazione dell'onerosità degli interventi edilizi, su edifici esistenti, i presenti criteri si adeguano alle definizioni delle categorie di intervento riportate nell'allegato della L.R.25.11.2002, n.31 "Disciplina Generale dell'edilizia".

- I. interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; [\[intervento non oneroso\]](#)
- II. Interventi di Manutenzione straordinaria** - le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. [\[intervento non oneroso\]](#)
- III. Interventi di restauro scientifico**, gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
Il tipo di intervento prevede:
- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali; [\[intervento non oneroso, salvo il caso di aumento di carico urbanistico\]](#)
- IV. interventi di restauro e risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; [\[intervento non oneroso, salvo il caso di aumento di carico urbanistico\]](#)
- V. ripristino tipologico** gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
Il tipo di intervento prevede:
- il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura; [\[intervento oneroso\]](#)
- VI. recupero e risanamento delle aree libere**, gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. [\[intervento non oneroso\]](#)
- VII. demolizione**, gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali

superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; *[intervento non oneroso]*

- VIII. Interventi in edifici unifamiliari** - Riguardano gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari⁵; *[intervento non oneroso]*
- IX. la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza** di unità immobiliari, nei casi di cui all'[art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122](#); *[intervento non oneroso]*
- X. gli interventi pertinenziali** che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale; *[intervento non oneroso se con volumetria <20%, e qualora non si realizzi nuova Snr]*
- XI. le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate**; *[intervento non oneroso]*
- XII. gli interventi, consistenti in manufatti**, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti; *[intervento non oneroso]*
- XIII. Il mutamento di destinazione d'uso** non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione. *[intervento non oneroso]*
- XIV. interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici; *[intervento oneroso]*
- XV. Recupero ai fini abitativi** dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R.11/98; *[intervento oneroso]*
- XVI. Installazione o revisione** di impianti tecnologici che comportino la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti; *[intervento non oneroso]*
- XVII. Le modifiche funzionali** di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie. *[intervento non oneroso]*

5. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Ai fini della determinazione dell'onerosità degli interventi edilizi di nuova costruzione, i presenti Criteri si adeguano alle definizioni riportate nell'allegato della L.R.25.11.2002, n.31 "Disciplina Generale dell'edilizia".

- I. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati**, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalla L.R.31/02. *[intervento oneroso]*
- II. la realizzazione di infrastrutture ed impianti**, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato; *[intervento oneroso]*

⁵ il 20% si riferisce solo all'ampliamento, e si deve intendere calcolato rispetto al volume esistente lordo dell'edificio.



-
- III. **l'installazione di torri e tralicci** per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo; *[intervento oneroso]*
- IV. **l'installazione di manufatti leggeri**, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee; *[intervento oneroso]*
- V. **gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria** realizzati da soggetti diversi dal Comune; *[intervento non oneroso]*
- VI. **gli interventi pertinenziali** che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale; *[oneroso]*
- VII. **la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive** all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato; *[onerosità in relazione al tipo di opere realizzate]*
- VIII. **interventi di ristrutturazione urbanistica**, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; *[intervento oneroso]*
- IX. **significativi movimenti di terra**, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza. *[onerosità in relazione alle disposizioni di Regolamento Edilizio o RUE]*

5.1 - Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico:

Sono soggetti al pagamento degli oneri relativi all'intervento di ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico i seguenti casi:

- opere di ristrutturazione edilizia che comportino una globale redistribuzione e riorganizzazione funzionale della unità immobiliare, o delle volumetrie esistenti;
- la realizzazione di scale esterne, completamente aperte;
- altri interventi edilizi assimilabili per analogia.

6 - ESONERO DAL CONTRIBUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

1. Ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari in materia, non sono soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, salvo diverse specificazioni riportate al precedente punto 4, gli interventi riportati nella tabella 1) che segue:

tabella 1

1. gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza. In caso di mutamento della destinazione d'uso nei dieci (10) anni successivi alla ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione;
 2. per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche
 3. per gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8, che corrispondono a:
 - "interventi di manutenzione straordinaria";
 - "restauro scientifico";
 - "interventi di restauro e risanamento conservativo", **salvo il caso di aumento di carico urbanistico come definito dall'art.28 L.R.31/02**
 - le recinzioni, i muri di cinta e cancellate;
 - le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della L.122/89;
 - installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 4. gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari
 5. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS);
 6. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 7. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.
 8. per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 9. demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione; e opere di demolizione
 10. "recupero e risanamento delle aree libere",
 11. significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.
 12. Opere che costituiscono pertinenze degli edifici esistenti, qualora non determinino nuova Snr o Sa.
 13. Opere interne alle unità immobiliari o alle costruzioni, non qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia;
- ed inoltre:**
15. Le varianti minori in corso d'opera, ai sensi dell'art.19 della L.R.31/02, qualora non determinino aumento della Su (per l'edilizia abitativa) o della Sn (per l'edilizia diversa dalla residenza) legittimata con il titolo abilitativo edilizio;
 16. Edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.38/98 a parità di superficie e di volume.

7 – DEFINIZIONI

1. Al solo scopo di individuare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria esonerati dal contributo di costruzione, nella sezione **MODELLI**, si riporta una esemplificazione degli interventi assimilabili a tali categorie di intervento.
2. Abbreviazioni e significati delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione, a seguito del recepimento delle indicazioni dell'art.28 della L.R.25.11.2002, n.31:
 - **C.U. = Carico urbanistico**
 - **U.I = Unità immobiliare**
 - **U1 = Urbanizzazione Primaria**
 - **U2 = Urbanizzazione secondaria**
 - **PU1 = Parcheggi di Urbanizzazione primaria**



- **Nuova costruzione**
 - **Pertinenze**
5. **Aumento di C.U.:** aumento della superficie utile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in SU e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art.6 delle vigenti N.t.A del P.R.G, o tra i sottogruppi individuati dalle stesse NTA che comporti una maggior quantità di standards urbanistici e/o aumento del numero delle unità immobiliari.
 6. Zone omogenee A-B-C-D-E = corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui all'art.13 della L.R.47/78 e successive modifiche
 7. **D** = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi
 8. **S** = contributo, eventualmente stabilito dal Comune, per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche
 9. **Nuova costruzione** = sono gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di cui alle definizioni riportate nell'allegato alla L.R.25.11.2002, n.31 "Disciplina generale dell'edilizia"
 10. **Pertinenze** = Negli edifici esistenti si considerano pertinenze le opere che pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in durevole rapporto di subordinazione con altra preesistente per renderne più agevole e funzionale l'uso. E' il caso delle autorimesse, cantine, lavanderie, centrali termiche, tettoie, ed altri assimilabili per analogia

Provvedimenti deliberativi comunali in materia di contributo di costruzione			
139/69	Approvazione schema di convenzione per l'urbanizzazione di aree	Consiglio	
94/74	Oneri di urbanizzazione ai sensi art.8 L.765/67 – nuova determinazione	Consiglio	
185/77	Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione ai sensi L.10/77	Consiglio	
81/78	Adempimenti comunali in materia di costo di costruzione	Consiglio	
230/79	Definizione oneri di urbanizzazione ai sensi delibera Consiglio regionale n. 1706/78	Consiglio	
107/80	Determinazione e applicazione oneri necessari all'onere "D" e "S"	Consiglio	
193/87	Determinazione valori numerari in sostituzione di cessioni di aree per urbanizzazione primaria e secondaria	Consiglio	
291/90	Tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione; adeguamento alla deliberazione regionale n.3098 del 14.03.1990	Consiglio	Sostituisce 230/79
289/91	Aggiornamento tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione in adeguamento alla deliberazione del consiglio regionale n.533/91	Consiglio	
200/92	Adeguamento tabelle parametriche di incidenza oneri di urbanizzazione in adeguamento alla deliberazione consiglio Regionale n.1071/92	Consiglio	
233/92	Aggiornamento oneri "D2 e "S" ai sensi art.10 L.10/77	Consiglio	Sostituisce 107/80
643/93	Aggiornamento valori numerari in sostituzione di cessione arre per urbanizzazione primaria e secondaria	Giunta	Sostituisce 193/87
269/93	Aggiornamento delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione, in adeguamento alla deliberazione del consiglio regionale n.1482/93	Consiglio	Sostituisce 200/92
52/94	Aggiornamento delle tabelle parametriche regionali di incidenza degli oneri di urbanizzazione	Giunta	
150/94	Aggiornamento ed adeguamento dei contributi concessori ai sensi L.537/93	Consiglio	
174/95	Semplificazione dei procedimenti: corresponsione del contributo di costruzione per interventi soggetti a DIA	Giunta	
565/95	Aggiornamento del costo di costruzione dei nuovi edifici ai sensi art.3 L.537/93	Giunta	
130/98	Aggiornamento tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione, a seguito della deliberazione del consiglio regionale	Giunta	

	n.850/98		
158/98	Modifiche alla deliberazione consiliare 81/78, per la modalità di pagamento del costo di costruzione	Giunta	
189/99	Aggiornamento dei criteri per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione in adeguamento alla deliberazione del Consiglio regionale n.849/98	Giunta	
341/99	Aggiornamento del costo di costruzione in adeguamento alla deliberazione regionale n.1108/99	Giunta	
342/99	Modifiche alla deliberazione di giunta comunale n.158/98; modalità di pagamento del costo di costruzione	Giunta	Sostituisce 158/98
343/99	Modifiche alla deliberazione della giunta comunale n.130/98, per l'adeguamento dei coefficienti connessi all'applicazione dell'onere "D"	Giunta	
8/01	Aggiornamento ISTAT del costo di costruzione	Giunta	
12/02	Aggiornamento delle procedure relative alla monetizzazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria e contestuale adeguamento degli importi unitari	Giunta	Sostituisce 643/93
88/02	Aggiornamento ISTAT del costo di costruzione	Giunta	
21/03	Aggiornamento ISTAT del costo di costruzione	Giunta	
26/04	Aggiornamento ISTAT del costo di costruzione	Giunta	
35/04	Testo unico dei criteri per la determinazione del Contributo di costruzione	Consiglio	Riunisce atti deliberativi precedenti
261/04	Aggiornamento importi monetizzazione aree di U1, U2 e aggiornamento diritti istruttori	Giunta	Sostituisce 12/2002

Costo di costruzione, art. 29 L.R.31/02

2



Capo IV

8 - COSTO DI COSTRUZIONE (art.29 L.R.31/02)

4.1 - Determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione

1. La determinazione del costo di costruzione per l'intervento edilizio viene effettuata sulla base della classificazione della trasformazione che fa riferimento alla globalità delle stesse.
2. Come stabilito con deliberazione de Consiglio regionale n.1108 del 29.03.1999, recepita con deliberazione del Consiglio Comunale n.341 del 20.12.1999, il costo dell'intervento, a cui fanno riferimento le percentuali del costo di costruzione, è determinato in base alle tabelle "Determinazione delle quote del costo di costruzione" e "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti"
3. La determinazione della quota di contributo afferente al costo di costruzione (art.29 L.R.31/02), si distingue tra:
 - a) **Interventi relativi a nuovi edifici;**
 - b) **Interventi su edifici esistenti.**

4.2 - Interventi relativi a nuovi edifici residenziali

1. Il costo di costruzione, per i nuovi edifici è determinato conseguentemente all'ultimo aggiornamento ISTAT deliberato con atto della G.M. del 24.02.2004 in Euro **586,41** per mq. Di Sc (Su + 60% Snr) articolato come da tabella "**determinazione delle quote di costo di costruzione**".
2. Tale costo unitario è aggiornato annualmente, ed automaticamente, dallo Sportello Unico per l'edilizia, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno con scadenza al **30 giugno** dell'anno precedente.
3. Le caratteristiche di edificio superiore sulla base delle vigenti normative (L. n. 408/49 e decreto attuativo D.M. 2.8.1969) sono le seguenti:
 - abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso";
 - abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati o approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
 - abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc 2000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc 25 v.p.p. per ogni mq 100 di superficie asservita ai fabbricati;
 - abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno mq 80 di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a mq 650;
 - case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti macchina) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;
 - singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti macchina);
 - abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;
4. Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. n. 801/77, e dell'art.6 della deliberazione di Consiglio Regionale 29.03.1999, n.1108 la superficie complessiva alla quale, ai fini del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) come di seguito riportato e del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre (Sc = Su + 60% Snr).
5. Sono comprese nella **Snr** ed escluse dalla **Su**:
 - I. cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza, scale interne agli alloggi;
 - II. autorimesse singole e collettive, rimesse o posti auto coperti a servizio della residenza, con esclusione delle rampe;

-
- III. androni di ingresso e porticati liberi;
- IV. logge, balconi, terrazze e lastrici solari se praticabili e collegati alle singole unità immobiliari.
6. Per superficie utile abitabile (Su) 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.
7. Tale superficie deve essere evidenziata vano per vano e complessivamente nei grafici di progetto allegati al titolo abilitativo.
8. Le superfici o parti di vani di altezza inferiore a cm 170, misurate dal pavimento all'intradosso del solaio superiore non sono computate né come Su né come Snr, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.
9. In caso di interventi che determinino variazioni essenziali ai sensi dell'art.23 della L.R.31/02, ad eccezione dei casi di esenzione ai sensi di legge, è dovuto il nuovo costo di costruzione ricalcolato sull'intero intervento edilizio secondo gli importi in vigore al momento della presentazione della DIA o al rilascio del permesso di costruire. La somma da versare sarà determinata mediante differenza tra l'importo che scaturisce a seguito delle variazioni proposte e quello già determinato sull'originario intervento. Il maggior importo, eventualmente dovuto, potrà essere rateizzato secondo le procedure modalità definite al punto 8 dei presenti Criteri.
10. In caso di interventi minori in corso d'opera, qualora le variazioni determinino aumenti di Sc o St dovrà essere corrisposto il costo di costruzione ad essi corrispondente. Nel caso di interventi di nuova costruzione, il contributo verrà determinato per confronto delle relative tabelle.
11. Nelle ipotesi di cui ai precedenti punti n°9 e 10, qualora gli interventi in variante determinino riduzione delle superfici che comportano un minor costo di costruzione rispetto a quello versato e/o determinato, sarà cura dello Sportello Unico dell'Edilizia provvedere alla restituzione delle maggiori somme versate e/o alla riduzione dei ratei non ancora corrisposti.

4.3 - Interventi relativi a nuovi edifici non residenziali

1. Il costo di costruzione (CC) relativo a edifici di nuova costruzione destinati ad attività turistiche, alberghiere, commerciali e direzionali, artigianali di servizio assimilabili alla tabella B2 degli oneri di urbanizzazione, è determinato in base alla Tabella "Determinazione delle quote del costo di costruzione" (tabella B1) nella quale per tutte le destinazioni il costo è fissato nel 10% del costo base ed è poi determinato dai coefficienti diversificati a seconda delle destinazioni.

4.4 - Interventi relativi ad edifici esistenti residenziali e non residenziali

1. Il costo di costruzione, per i gli interventi sugli edifici esistenti è ridotto del 50% ed è quindi pari a **Euro 293,21** per mq di superficie complessiva.
2. La quota di contributo afferente il costo di costruzione, da applicarsi a ciascun tipo di intervento sul patrimonio esistente, è individuato in base alla tabella "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti".
3. Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi esonerati ai sensi dei presenti criteri il costo di costruzione al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 della deliberazione regionale n.1108/99, si applica alla superficie dell'ampliamento. Ciò significa che la determinazione non può essere effettuata mediante raffronto tra la Sc della consistenza edilizia esistente e quella in progetto, bensì della sola parte in ampliamento.
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati con la modalità della demolizione e successiva fedele ricostruzione la determinazione del contributo di costruzione verrà effettuata utilizzando la tabella B relativa alle nuove costruzioni. All'importo così determinato si applica la riduzione del 50%, come stabilito ai sensi della deliberazione di Consiglio regionale n.1108/99.
5. Qualora in caso di interventi di ristrutturazione edilizia a carattere conservativo del contenitore esistente, si realizzino nuove superfici (Sua o Snr) ad esempio, mediante la realizzazione di solai interni, la determinazione del costo di costruzione è effettuata impiegando il modello C "interventi sull'esistente".

9 - INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI.

1. Ferma restando la disposizione dell'art.9 del D.M.801/77, nel caso di permessi di costruire relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.
2. La convenzione di cui agli articoli 31 della L.R.31/02 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.
3. Per i permessi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art.30 lett.d) della L.R.31/02, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

10 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O PER LA PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.

1. Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio o per la presentazione del relativo titolo abilitativo edilizio sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI B e C, della sezione Modulistica dei presenti Criteri.
2. Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti, sono quelle indicate negli artt.2,3,9 del D.M.801/77 ed ulteriormente specificate nello schema di Regolamento Edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n.593 del 28.02.1995, nonché della deliberazione del Consiglio regionale n.1108/99, come di seguito riportate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

La superficie complessiva è data da $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$, dove:

- **Su = Superficie utile abitabile.** E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;
- **Snr = Superficie non residenziale.** E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza⁶ dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, esclusi quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S -volume, diviso la corrispondente superficie) - inferiore a ml.1,70.

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

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

- **Sn = Superficie utile.** E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;
- **Sa = Superficie accessoria.** E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate al servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrali termiche, elettriche, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

- c) In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art.42 del DPR 380/2001 e s.m.

6.1 -INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA artt 17 e 18 DPR.380/2001

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001, nonché dell'art.31 L.R.31/02 la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita

⁶ Per l'applicazione dell'art.8 lett.l) della L.R.31/02, negli edifici esistenti si considerano pertinenze le opere che pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in un durevole rapporto di subordinazione con altra preesistente per renderne più agevole e funzionale l'uso. E' il caso delle autorimesse, cantine, lavanderie, centrali termiche, tettoie, ed altre assimilabili.



all'ALLEGATO E.

1. Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'intestatario del titolo abilitativo edilizio si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal Comune (vedi ALLEGATO F).
2. Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:
 - conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli artt. 16 e 43 della L.457/78 e s.m.;
 - altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 160 mq di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M.801/77, art.3)
3. Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.
4. E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi soggetti al titolo abilitativo edilizio.
5. Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

6.2 Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per l'edilizia residenziale⁷

1. La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'art.29 della L.R.31/2002 è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella A1.
2. Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi dell'art.8 del D.M.801/77, qualora la superficie netta (SN) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa) valutati questi ultimi al 60% non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile.
3. Qualora la St (SN + 60% Sa) risulti superiore al 25% della Sua, la determinazione del costo di costruzione dovrà essere effettuata utilizzando la tabella B

6.3 Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e di artigianato di servizio assimilabile alla funzione commerciale.

1. Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione unitario per la determinazione del contributo di costruzione è modificato con coefficienti diversificati secondo i diversi tipi di attività, come da successivo punto 6.4
2. Il costo complessivo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo per la superficie di riferimento di cui al precedente punto.6.2.b
3. Per gli interventi sugli edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato con le modalità di cui "all'allegato C" della deliberazione regionale n.1108/99

6.4 Quota del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e di artigianato di servizio assimilabile alla funzione commerciale.

1. La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita, con deliberazione della Giunta comunale n.341/99, in misura pari al 10% del costo dell'intervento come risultante dall'applicazione della tabella riportata nell'allegato "Modulistica"
2. La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo, è variabile in funzione delle destinazioni d'uso, così come indicato nella seguente tabella:

DESTINAZIONE D'USO	COEFFICIENTI	COSTO UNITARIO/MQ
Turistica, Alberghiera	1,10	Costo base x 1,10
Direzionale	0,90	Costo base x 0,90

⁷ deliberazione del Consiglio regionale n.1108 del 29.03.1999 e della Giunta regionale n.522 del 20.04.1999, recepite con deliberazione di Giunta comunale n.341 del 20.12.1999



Commerciale	0,80	Costo base x 0,80
-------------	------	-------------------

Le attività appartenenti a ciascuno dei tre tipi di funzioni indicati, vanno desunte in relazione alla specifica disciplina degli usi definita dallo strumento urbanistico vigente. A mero titolo esemplificativo si deve intendere:

Turistica, Alberghiera	Alberghi, motels, pensioni, nonché servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio delle attività ricettive
Direzionale	Uffici pubblici e privati, banche, agenzie di assicurazione, rappresentanza commerciali, studi professionali, ambulatori privati, laboratori specialistici, attività finanziarie, ricreative, sedi di attività culturali, uffici di associazioni
Commerciale e assimilabile al commercio	Pubblici esercizi, servizi per l'igiene e la pulizia, parrucchieri, barbieri, istituti di bellezza, gelaterie, pizzerie, ristoranti, tavole calde, mense ed attività, officien di riparazione veicoli, elettrauto, elettricisti, gommisti, restauratori, idraulici, attività commerciali all'ingrosso e distributive, sale per spettacolo, ballo, e attrazioni varie



6.5 - Interventi con esonero del contributo afferente il costo di costruzione

1. Non sono soggetti al contributo afferente il costo di costruzione seguenti interventi:

1. gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza. In caso di mutamento della destinazione d'uso nei dieci (10) anni successivi alla ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione;
 2. per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche
 3. per gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8, della L.R.31/02 che corrispondono a:
 - "interventi di manutenzione straordinaria";
 - "restauro scientifico";
 - "interventi di restauro e risanamento conservativo",
 - le recinzioni, i muri di cinta e cancellate;
 - le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della L.122/89;
 4. gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari
 5. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS);
 6. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 7. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.
 8. per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 9. "demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione, ed opere di demolizione.
 10. Interventi per manufatti stagionali;
 11. Opere di arredo urbano;
 12. "recupero e risanamento delle aree libere",
 13. significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.
 14. Opere che costituiscono pertinenze degli edifici esistenti, qualora comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale, e non determinino SNR o Sa;
 15. Opere interne alle unità immobiliari o alle costruzioni, non qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia;
 16. Interventi direttamente funzionali al superamento delle barriere architettoniche anche se comportano aumento di Su.
- ed inoltre:**
17. Le varianti minori in corso d'opera, ai sensi dell'art.19 della L.R.31/02, qualora non determinino aumento della Sc (per l'edilizia abitativa) o della St (per l'edilizia diversa dalla residenza) legittimata con il titolo abilitativo edilizio;
 18. Edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.38/98 a parità di superficie e di volume.

11 -DEFINIZIONE DI “EDIFICIO UNIFAMILIARE” AI FINI DELLE AGEVOLAZIONI DI CUI ALL’ART.30 L.R.31/02

1. 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.



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

12 -NORME GENERALI RELATIVE ALL'APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il versamento relativo alla quota del costo di costruzione è rateizzabile in 3 (tre) rate: il primo acconto, corrispondente al 40% dell'importo dovuto, deve essere versato al ritiro del permesso di costruire ovvero prima della presentazione della DIA; la seconda rata, pari al 30% dell'importo entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire e nel caso di DIA entro un anno dalla data di inizio dei lavori; la terza rata a saldo deve essere corrisposta entro 3 (tre) anni dalla data di rilascio del permesso, ovvero nel caso di DIA, dalla data di inizio dei lavori che corrisponde al 31 giorno successivo alla presentazione.
2. Qualora i lavori siano ultimati prima della naturale scadenza del titolo abilitativo le rate del costo di costruzione, non ancora versate, dovranno essere corrisposte contestualmente alla anticipata comunicazione di fine lavori.
3. Ai fini della corresponsione delle rate relative agli interventi effettuati con denuncia di inizio dell'attività, la data di inizio dei lavori corrisponde al 30° giorno successivo a quello di presentazione.
4. Eventuali proroghe dell'ultimazione lavori non incidono sui termini di pagamento
5. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa può richiedere la rateizzazione, previo presentazione di opportune garanzie fideiussorie, nel caso l'importo del debito residuo (2^a e 3^a rata) sia superiore a Euro 2500,00
6. In caso di ritardato pagamento delle singole rate alle scadenze fissate, così come nel caso del precedente punto 3., si applicano le sanzioni previste dall'art.42 del D.P.R.380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.
7. La fideiussione, del precedente punto 5 deve essere a tempo indeterminato od automaticamente rinnovabile e lo svincolo della medesima avviene mediante comunicazione scritta del Comune.
8. Tutte le polizze fideiussorie per cauzioni a garanzia degli obblighi ed oneri derivanti dagli atti abilitativi rilasciati o dalle Denunce di inizio attività depositate, dovranno contenere le clausole descritte ne modello della "Garanzia fideiussoria" allegata al presente.
9. Le varianti minori in corso d'opera (art.19 L.R.31/02), non modificano i termini dei versamenti sopra indicati per i singoli titoli abilitativi già conseguiti, mentre per gli importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera, si applicano le stesse forme di rateizzazione sopra indicate, cumulando il contributo ai debiti residui;
10. Dall'entrata in vigore dei presenti criteri sono abrogate tutte le precedenti deliberazioni comunali riguardanti la disciplina relativa alla corresponsione del contributo di costruzione degli interventi edilizi;

13 - Documentazione obbligatoria

1. La determinazione delle superfici e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica di cui alle **"disposizioni tecnico organizzative"**.
2. Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.
3. Gli aggiornamenti della modulistica, necessari a seguito di diverse disposizioni legislative e regolamentari di rango superiore, saranno apportate con provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

14 - Entrata in vigore

1. I presenti criteri hanno efficacia per tutti i permessi di costruzione rilasciati e tutte le DIA presentate successivamente alla data di esecutività della delibera di approvazione.



Tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione



3



Le tabelle degli oneri di Urbanizzazione sono quelle determinate dalla Regione Emilia Romagna
con deliberazioni n.849 e 850/1998



PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tabella A1 - 1ª classe di comuni - Edilizia residenziale (funzione abitativa)*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE									
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. lf=da 0 a 1 mc/mq	U1	68.047	35,14346	68.047	35,14346	81.657	42,17215	68.047	35,14346	-	-
	U2	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	-	-
N.C. lf=da 1,01 a 2 mc/mq	U1	68.047	35,14346	68.047	35,14346	74.852	38,65780	68.047	35,14346	-	-
	U2	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	-	-
N.C. lf=da 2,01 a 3 mc/mq	U1	68.047	35,14346	68.047	35,14346	68.047	35,14346	68.047	35,14346	-	-
	U2	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	-	-
N.C. lf=oltre 3 mc/mq	U1	68.047	35,14346	68.047	35,14346	61.242	31,62911	68.047	35,14346	-	-
	U2	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	-	-
R.E. con aumento C.U.	U1	54.438	28,11477	54.438	28,11477	54.438	28,11477	54.438	28,11477	54.438	28,11477
	U2	87.100	44,98362	87.100	44,98362	87.100	44,98362	87.100	44,98362	87.100	44,98362
R.E. senza aumento C.U.	U1	13.609	7,02869	13.609	7,02869	13.609	7,02869	13.609	7,02869	13.609	7,02869
	U2	21.775	11,24591	21.775	11,24591	21.775	11,24591	21.775	11,24591	21.775	11,24591
R.E. convenz. con aumento C.U.	U1	40.828	21,08607	40.828	21,08607	40.828	21,08607	40.828	21,08607	40.828	21,08607
	U2	65.325	33,73772	65.325	33,73772	65.325	33,73772	65.325	33,73772	65.325	33,73772
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art. 16 L.R. 6/95 e art.2 , comma 60 L. 662/96									
	U2										

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

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

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

TABELLA B1 - 1ª CLASSE DI COMUNI

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

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali	U1	68.048	35,14368	68.048	35,14368	68.048	35,14368	68.048	35,14368	-	-	68.048	35,14368
	U2	108.875	56,22933	108.875	56,22933	108.875	56,22933	108.875	56,22933	-	-	108.875	56,22933
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	23.136	11,94875	23.136	11,94875	23.136	11,94875	23.136	11,94875	-	-	23.136	11,94875
	U2	6.719	3,47007	6.719	3,47007	6.719	3,47007	6.719	3,47007	-	-	6.719	3,47007
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U.	U1	68.048	35,14368	68.048	35,14368	68.048	35,14368	68.048	35,14368	68.048	35,14368	68.048	35,14368
	U2	108.875	56,22933	108.875	56,22933	108.875	56,22933	108.875	56,22933	108.875	56,22933	108.875	56,22933
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	18.515	9,56220	18.515	9,56220	18.515	9,56220	18.515	9,56220	18.515	9,56220	18.515	9,56220
	U2	5.388	2,78267	5.388	2,78267	5.388	2,78267	5.388	2,78267	5.388	2,78267	5.388	2,78267
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali senza aumento di C.U.	U1	27.219	14,05747	27.219	14,05747	27.219	14,05747	27.219	14,05747	27.219	14,05747	27.219	14,05747
	U2	43.550	22,49173	43.550	22,49173	43.550	22,49173	43.550	22,49173	43.550	22,49173	43.550	22,49173
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	11.568	5,97437	11.568	5,97437	11.568	5,97437	11.568	5,97437	11.568	5,97437	11.568	5,97437
	U2	3.360	1,73530	3.360	1,73530	3.360	1,73530	3.360	1,73530	3.360	1,73530	3.360	1,73530
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (L./mq. di Ai)	U1	680	0,35119	680	0,35119	680	0,35119	680	0,35119	680	0,35119	680	0,35119
	U2	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	U2												

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico; SU = Superficie utile; U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria * Le corrispondenti categorie catastali sono: A/10 - B/2 - B/3- B/4 - B/5 - B/6 - C/1 - C/2 - C/3 - C/4 - C/6 -D/1 - D/3 - D/4 - D/5 - D/6 - D/8 - E/1 - E/3 - E/4 - E/7 - E/8 - E/9

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE



TABELLA C1 - 1ª CLASSE DI COMUNI

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

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/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	23136	11,94880	23136	11,94880	23136	11,94880	23136	11,94880	23136	11,94880	23136	11,94880
	U2	6720	3,47054	6720	3,47054	6720	3,47054	6720	3,47054	6720	3,47054	6720	3,47054
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	11568	5,97440	11568	5,97440	11568	5,97440	11568	5,97440	11568	5,97440	11568	5,97440
	U2	3360	1,73527	3360	1,73527	3360	1,73527	3360	1,73527	3360	1,73527	3360	1,73527
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	18515	9,56220	18515	9,56220	18515	9,56220	18515	9,56220	18515	9,56220	18515	9,56220
	U2	5388	2,78267	5388	2,78267	5388	2,78267	5388	2,78267	5388	2,78267	5388	2,78267
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	U2												

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

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

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

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

D= Euro 4,48 (importo che viene aggiornato annualmente in relazione alle intervenute variazioni ISTAT)

Per l'applicazione del coefficiente K si veda il fascicolo dei Criteri per la determinazione del contributo di costruzione

S= si veda art.1.9.a. del fascicolo Criteri per la determinazione del contributo di costruzione

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tabella D1 - 1ª classe di comuni

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

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE	
		Zone omogenee E	
		(£/mq)	(€/mq)
N.C. (1)	U1	23136	11,94858
	U2	6719	3,47022
R.E. con aumento di C.U. (1)	U1	18515	9,56220
	U2	5388	2,78267
R.E. senza aumento di C.U. (1)	U1	11568	5,97437
	U2	3360	1,73530
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96	
	U2		

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U.= Carico urbanistico

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

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

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

D= Euro 4,48 (importo che viene aggiornato annualmente in relazione alle intervenute variazioni ISTAT)

Per l'applicazione del coefficiente K si veda il fascicolo dei Criteri per la determinazione del contributo di costruzione

S= si veda art.1.9.a. del fascicolo Criteri per la determinazione del contributo di costruzione

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA E1 - 1ª CLASSE DI COMUNI

Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. - Attivita' alberghiere	U1	38560	19,91458	38560	19,91458	38560	19,91458	38560	19,91458	-	-	38560	19,91458
	U2	11200	5,78432	11200	5,78432	11200	5,78432	11200	5,78432	-	-	11200	5,78432
R.E. - Attivita' alberghiere con aumento di C.U.	U1	30848	15,93166	30848	15,93166	30848	15,93166	30848	15,93166	30848	15,93166	30848	15,93166
	U2	8959	4,62694	8959	4,62694	8959	4,62694	8959	4,62694	8959	4,62694	8959	4,62694
R.E. - Attivita' alberghiere senza aumento di C.U.	U1	15424	7,96583	15424	7,96583	15424	7,96583	15424	7,96583	15424	7,96583	15424	7,96583
	U2	4480	2,31373	4480	2,31373	4480	2,31373	4480	2,31373	4480	2,31373	4480	2,31373
Insediamenti per le attivita' turistiche temporanee – £/mq. di area di insediamento (Ai)	U1	681	0,35171	681	0,35171	681	0,35171	681	0,35171	681	0,35171	681	0,35171
	U2	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147
N.C. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	68048	35,14386	68048	35,14386	81657	42,17232	68048	35,14386	-	-	-	-
	U2	108875	56,22924	108875	56,22924	108875	56,22924	108875	56,22924	-	-	-	-
R.E. con aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	61243	31,62947	61243	31,62947	73491	37,95493	61243	31,62947	61243	31,62937	61243	31,62937
	U2	97988	50,60632	97988	50,60632	97988	50,60632	97988	50,60632	97988	50,60658	97988	50,60658
R.E. senza aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	20414	10,54316	20414	10,54316	24497	12,65164	20414	10,54316	20414	10,54295	20414	10,54295
	U2	32663	16,86877	32663	16,86877	32663	16,86877	32663	16,86877	32663	16,86903	32663	16,86903
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	U2												

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U.= Carico urbanistico

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

*La corrispondente categoria catastale e': D/2

definizioni

4



INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere interne elencate a titolo esemplificativo:

- a) rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
- b) riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti;
- c) riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
- d) le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici;

costruzione o installazione di:

- d. griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
- e. recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo anche con fondazioni completamente interrate;
- f. cancelletti, inferriate, infissi esterni;
- g. pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
- h. impermeabilizzazioni, con ripristino del manto di copertura esistente senza alterazione della tipologia;
- i. copertura stagionale con palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti;
- j. tende e tendoni comprensive di supporti metallici ancorati alle pareti;
- k. tende e tendoni comprensivi di supporti metallici, non stabilmente infissi al suolo, non chiusi lateralmente;
- l. condizionatori di tipo a parete, comprensivi degli appositi supporti, ad esclusione degli edifici classificati di interesse storico architettonico ai sensi del Titolo I del D.lgs.490/99, dalla Disciplina particolareggiata del Centro Storico e dalla Normativa dei Beni Culturali; il loro utilizzo non dovrà determinare alcuna variazione della temperatura dell'aria negli ambienti confinati limitrofi e/o prospicienti e rispettare la normativa sull'inquinamento acustico;
- m. barbecue;
- n. sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
- o. griglie e botole di accesso ai locali interrati
- p. le sole opere necessarie allacciamento alle fognature;

rifacimento di:

- a. manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti senza modifica dei materiali di copertura;
- b. totale e parziale di intonaci;
- c. pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
- d. tinteggiature di edifici esistenti non classificati dal PRG;
- e. tinteggiature con il colore esistente o con diverso colore purché conforme all'abaco dei colori tradizionali su edifici non ricompresi nel vigente Piano del Colore;
- f. canne fumarie, di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse.

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere interne:

- q. Apertura e chiusura di porte, che non originino aumento delle unità immobiliari
- r. Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore.
- s. Realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su.
- t. Demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai senza aumento di superficie utile all'interno dell'unità immobiliare.
- u. Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile.
- v. Realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile
- w. Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo.
- x. Riproposizione di solai a tamponamento di vani scala interni alle unità immobiliari già licenziati come solai.
- y. Realizzazione di griglie per aerazione di ambienti di dimensione massima 0,20 mq.

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere esterne di costruzione o installazione di:

- z. muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con



- modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
- aa. riparazione della rete fognaria (interna ed esterna) sino al limite del lotto di pertinenza dell'edificio;
 - bb. pensiline su edifici esistenti, con aggetto < 1,50 ml, di pergolati, di gazebo totalmente aperti e senza copertura;
 - cc. gli impianti tecnologici e volumi tecnici
 - dd. nuove canne fumarie esterne;
 - ee. condotte di esalazione e aerazione;
 - ff. vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
 - gg. rivestimenti delle pareti esterne di un edificio, compresa la coibentazione qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore comunque a cm 15, tale spessore non incide sulla sagoma planivolumetrica (tale intervento non è ammesso sugli edifici classificati)
 - hh. scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
 - ii. accessi carrai e loro modificazione;
 - jj. rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti, fermi restando la posizione della struttura portante e l'altezza del fronte del fabbricato;
 - kk. griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali;
 - ll. pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica;
 - mm. installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni quali tralicci, pergolati;
 - nn. consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, delle strutture verticali e orizzontali anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti e purché non sia variata la quota o con copertura permeabile, voliere, giochi per bambini.
 - oo. modeste ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture purché non sia alterato il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante o mutata la tipologia;
 - pp. riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parte di esse;
 - qq. interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.