



COMUNE DI GORO

Provincia di Ferrara

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
L.R. 20/2000 ART. 29

R.U.E.

ALLEGATO B - CRITERI DI INDIRIZZO PER LA DETERMINAZIONE
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Timbri e Firme

ALLEGATO
"B"

I.G.M. Fg. 77 Comacchio - 1:100.000

PROGETTAZIONE

Il Responsabile del Procedimento
Viviani Geom. Antonio Rubis

IL SINDACO

Dott. Viviani Diego

L'ASS.RE ALL'URBANISTICA

Ferrari Sergio

Ufficio Tecnico Comunale: geom. Zappaterra Matteo
geom. Lonati Arianna

Studio Urbanistico: Ing. Beltrami Stefano
Arch. Veronesi Luciano

Studio Agronomico: Dott. Pedroni Giorgio



L'ASS.RE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Dott. Viviani Diego

ART.	INDICE	pag.
	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – ART. 29 L.R. 15/2013 E S.M.I.	2
ART. 1.0	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	2
ART. 1.1	RIDUZIONE ED ESONERO DELLA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	3
ART. 1.2	CONVENZIONE TIPO	5
ART. 1.3	ONERI DI URBANIZZAZIONE	5
ART. 1.4	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	6
ART. 1.5	VARIAZIONI ESSENZIALI	6
ART. 2.0	ONERI DI URBANIZZAZIONE	8
ART. 2.1	PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI	9
ART. 2.1	INCIDENZA DEGLI ONERI	9
ART. 2.2	SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI	10
ART. 2.3	APPLICAZIONE DELL'ONERE	12
ART. 2.4	CRITERI GENERALI	16
ART. 2.5	VARIAZIONE DELL'ONERE	16
ART. 2.6	REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	19
ART. 2.7	VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E RATEIZZAZIONE	21
ART. 2.8	AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	22
ART. 2.9	ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI	22
ART. 3.0	RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE E PRESENTAZIONE DI SCIA PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI	23
ART. 3.1	DEFINIZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE AI FINI DELL'AGEVOLAZIONE DELL'ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	24
ART. 3.2	NORME GENERALI	24
ART. 3.3	COSTO DI COSTRUZIONE	25
ART. 3.4	DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE	25
ART. 3.5	QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI	26
ART. 3.6	DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.	26
ART. 3.7	QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.	27
ART. 3.8	INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI	28
ART. 3.9	MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	28
ART. 4.0	VARIAZIONE DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	29
ART. 4.1	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA	30
ART. 4.2	VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE	32
ART. 4.3	TABELLE DI CALCOLO ALIQUOTE ED INCREMENTO COSTO BASE	32
ART. 4.4	CONVENZIONE TIPO	33
ART. 4.5	VERSAMENTO DELLA QUOTA DI MONETIZZAZIONE STANDARD E RATEIZZAZIONE	33

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - (art. 29 L.R. 15/2013 e s.m.i.)

ART.1.0 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

DEFINIZIONE E COMPOSIZIONE

1. Il *Contributo di Costruzione* è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che ha titolo per chieder il rilascio del permesso di costruire o per presentare la SCIA, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legislazione Nazionale e Regionale e dal presente **RUE**.

2. Tale contributo è commisurato alla tipologia, destinazione e dimensione delle opere edilizie da realizzare.

3. Il contributo di costruzione è disciplinato da Provvedimenti Statali L. 28/10/1977 N.10 artt. 3-6; L.29/09/1964 n.847 art. 4 modif. dall'art. 44 della L. 865 del 22/10/1971), Regionali L.R. 15/2013 e s.m.i.;

4. Il **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE** è disciplinato dal Titolo III della L.R. 15 del 30/07/2013.

Detto contributo si compone di:

a **ONERI DI URBANIZZAZIONE;**

b **COSTO DI COSTRUZIONE;**

5. Gli **ONERI DI URBANIZZAZIONE** si compongono di:

a.1: oneri di urbanizzazione primaria (U1), destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000);

a.2: oneri di urbanizzazione secondaria (U2), destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000;

a.3: oneri D (contributo per lo smaltimento rifiuti) e oneri S (contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano state alterate le caratteristiche);

a.4: eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali.

6. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni 5 anni dall'Ass. Leg. con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata con l'atto dell'Ass. Leg. In funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione urbanistica.

7. Con lo stesso provvedimento l'Ass. Leg. Identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate dalla L.r. 15/2013 e s.m.i. per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50 per cento.

8. Il comune aggiorna annualmente il costo di costruzione, in ragione della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

9. Per gli interventi di RE Ristrutturazione Edilizia, il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6 del presente Regolamento e al comma 1 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

ART. 1.1 – RIDUZIONE ED ESONERO DELLA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. E' possibile usufruire della riduzione del costo di costruzione nei seguenti casi:

- a)** Interventi di *Attività Edilizia Libera e interventi soggetti a comunicazione (CIL)*;
- b)** Per interventi anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 99 del 29/03/2004, ancorché in quiescenza;
- c)** Per interventi di *manutenzione straordinaria* e le opere interne che non presentino i requisiti di cui all'art. 7, comma 4 della Legge Regionale 15/2013 e s.m.i.;

- d)** Per gli interventi di restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo;
- e)** Per gli interventi di eliminazione delle Barriere Architettoniche;
- f)** Per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, L. 122 del 1989 e art. 41-sexies della L. 1150 del 17/08/1942 (Legge Urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;
- g)** Per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;
- h)** Per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento di superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali;
- i)** 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), nonché per le opere di urbanizzazione eseguite da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta da legge;
- j)** Per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- k)** Per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche ed installazioni relativi alle fonti di energia rinnovabili, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali;
- l)** Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione o atto

unilaterale d'obbligo con il Comune di Goro, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art. 33 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

- m) Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore;
- n) Per gli interventi da eseguirsi su opere di proprietà dello Stato, il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

ART. 1.2 – CONVENZIONE TIPO

1. Nella convenzione tipo sono stabiliti i criteri e i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in particolare:
 - Indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e finanziamento;
 - Determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

ART. 1.3 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un aumento del carico urbanistico in funzione di:
 - Aumento delle superfici utili degli edifici;
 - Mutamento della destinazione d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;
 - Un aumento delle unità immobiliari, con esclusione del frazionamento di unità immobiliari;

2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento ad accordi territoriali di cui alla L.R. 20/2000 art. 15, comma 3, ferma restando ogni altra diversa disposizione in materia tributaria e contabile;

ART. 1.4 - COSTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione da stabilirsi in relazione a diversi tipi di attività, con Del. C. Comunale;
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere precedentemente citate sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione;

ART. 1.5 – VARIAZIONI ESSENZIALI

- 1.** Sono variazioni essenziali, a norma dell'art. 14 bis della L.R. 23/2004, rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori:
 - a)** Il mutamento di destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui alla L.R. 15/2013 e s.m.i. art. 3° comma 1.
 - b)** Gli aumenti di entità superiore al 20 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 20 per cento della sagoma e dell'area di sedime, la riduzione superiore al 20 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;
 - c)** Gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 MC, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme del presente RUE;
 - d)** Gli aumenti di superficie utile superiori a 100 mq;
 - e)** Ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia edilizia antisismica;
 - f)** Ogni intervento difforme al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali e regionali, ovvero dal RUE. Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'art. 149 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del medesimo Decreto.
- 2.** Al fine dell'applicazione del presente articolo si utilizzano le nozioni, concernenti indici e parametri edilizi, stabiliti dalla Regione E.R. ai sensi dell'art. 16 L.R. 20/2000 e s.m.i..

ART. 2.0 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

La quota del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione é determinata ai sensi dell'art. 29, comma 1, L. R. 15/2013 e s.m.i.;

1. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui all'art. 29 L.R. 15/2013 e s.m.i, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, definite come segue:

- SONO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA POSTE AL DIRETTO SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO (U1):

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

- SONO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2):

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese, i cimiteri e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i) i centri civici e sociale le attrezzature culturali e sanitarie, le case protette per anziani;

g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;

h) i parcheggi pubblici.

ART. 2.1 - PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI

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

- *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 di uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali.*

- *Tabella "C": funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianale di tipo laboratoriali per la parte di Su oltre a 200 mq., insediamenti di tipo agroindustriale 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.*

Le tariffe per la parametrizzazione degli oneri, sono riportate nelle tabelle allegate, dando atto che il

Comune di Goro è individuato come Comune di 7^a classe

ART. 2.1 - INCIDENZA DEGLI ONERI

Le tariffe sono diversificate in relazione agli ambiti territoriali così come definiti dalla L.R. 20 del 24.03.2000, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di titolo abilitativo, al tipo di intervento edilizio, all'utilizzazione fondiaria, nonché al tipo di attività sul territorio.

ART. 2.2 - SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al punto 2.1 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) é così stabilita:

RESIDENZA

Opere (% di U1=€/mq. SU)

- la strade 22 %
- gli spazi di sosta e di parcheggio 10 %
- le fognature 8 %
- gli impianti di depurazione 3 %
- il sistema di distribuzione dell'acqua 7 %
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono 24 %
- la pubblica illuminazione 10 %
- il verde attrezzato 16 %

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Opere (% di U1=€/mq. Su)

- le strade 30 %
- gli spazi di sosta e di parcheggio 12 %
- le fognature 10 %
- gli impianti di depurazione 10 %
- il sistema di distribuzione dell'acqua 6 %

- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono 21 %
- la pubblica illuminazione 7 %
- il verde attrezzato 4 %

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

PER OGNI ATTIVITÀ

Opere (% di U2=€/mq. Su)

- gli asili nido e le scuole materne 10 %
- le scuole dell'obbligo 38 %
- le chiese, i cimiteri e gli altri edifici per servizi religiosi 7 %
- i centri civici e sociale le attrezzature culturali e sanitarie, case protette per anziani 7 %
- mercati di quartiere e delegazioni comunali 6 %
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport 25 %
- i parcheggi pubblici 7 %

ART. 2.3 - APPLICAZIONE DELL'ONERE

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

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

L'unità di superficie (**Su**) è il mq utile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del D.M. 10.05.1977, n° 801, che recita testualmente *“per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, di balconi”*.

2. – Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte dai non aventi titolo, funzioni alberghiere.

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

3. - Insediamenti per le attività turistiche, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.

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

In riferimento agli impianti sportivi, quando la superficie dell'attività sportiva effettivamente svolta è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico, la superficie Ai viene ridotta del 50% a condizione che l'attività sia gestita da associazioni affiliate alle Federazioni sportive ufficiali o da Enti di promozione sportiva oppure che venga stipulata regolare convenzione con il Comune che disciplini il parziale uso pubblico della struttura.

La superficie delle strutture adibite a rimessaggio e/o deposito di attrezzature per il tempo libero vanno ridotte del 50%.

4. - Esonero dell'onere di urbanizzazione

L'onere di urbanizzazione non è dovuto per:

a) gli interventi anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'art.1 del D. Lgs. n. 99 del 29.03.2004 ancorché in quiescenza. Nel caso di interventi residenziali, l'avente titolo si dovrà impegnare con atto unilaterale d'obbligo a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni; qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione. Ai fini del titolo abilitativo gratuito relativo ad opere residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole, da rilasciare all'imprenditore agricolo professionale, l'avente titolo è tenuto a presentare apposita certificazione del Settore provinciale Agricoltura e Ambiente dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui al capo I D.Lgs 29.3.2004 n. 99 .

b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ;

- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, senza aumento di CU;
- d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- e) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- g) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nel caso di cui all'art.9, comma 1, della L. n. 122 del 24.03.1989;
- h) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche ;
 - i) gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari; nel caso di ristrutturazione di edifici unifamiliari quando la superficie oggetto di intervento è superiore al 20% di quella esistente, l'intervento è comunque gratuito in conformità dell'art. 32 lettera f) L.R. 15/2013 e s.m.i.;
- i) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (O.N.L.U.S.), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- j) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità ;
- k) 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;

- l) 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 mantenendo la funzione residenziale;
- m) le opere di demolizione;
- n) le varianti ai permessi di costruire o denunce inizio attività onerose che non comportino aumenti di carico urbanistico, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie;
- o) le opere di edilizia funeraria;
- p) le opere di occupazione del suolo mediante deposito di materiali;
- q) gli interventi di suddivisione o di unione dell'unità immobiliare mediante minime opere edilizie (chiusura o apertura di una porta, realizzazione di scala esterna o interna ed opere di manutenzione ordinaria) o qualora manchino i presupposti per l'applicazione degli oneri;
- r) la trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, anche se non in esercizio, in sala con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile; il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di volumetria o di superficie utilizzabile, non costituendo mutamento di destinazione d'uso; le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dal D.L. 14.01.1994 n. 26 convertito in legge dalla Legge 1 marzo 1994, n. 153;
- s) installazione e modifiche delle reti e impianti tecnologici quali elettrodotti, gasdotti, depuratori, impianti fissi di emittenza radio-televisiva, impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile, impianti a rete nel sottosuolo, canali di bonifica, condutture per prodotti chimici (reti tecnologiche di cui al titolo II. III RUE artt. da 18 a 25);

ART. 2.4 – CRITERI GENERALI

Per gli interventi sugli 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 dalle tabelle parametriche.

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di C.U. la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è calcolata secondo quanto previsto dalla norma vigente. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'U.I. minore o minori, nel caso in cui vengano effettuati lavori anche nell'unità immobiliare di maggior superficie, sulla superficie interessata verrà applicata la tariffa del R.E. senza C.U. Resta inteso che, nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in più unità aventi la medesima superficie, rimane esente una sola unità immobiliare.

Nell'onere complessivo $U=U1+U2$ non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. In caso di monetizzazione degli standards, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con deliberazione della Consiglio Comunale.

ART. 2.5 - VARIAZIONE DELL'ONERE

1. - Tutte le variazioni di cui al presente punto sono deliberate dal Consiglio Comunale in sede di determinazione degli oneri in attuazione delle allegate tabelle e delle indicazioni procedurali.

2. - Per gli interventi di edilizia residenziale gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti sulla quota base valida per il capoluogo: Comune di Goro:

3. - Per le costruzioni di edilizia di qualità, sotto l'aspetto ecologico, o bioclimatico, o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti che raggiungano i livelli di prestazione

indicati nel requisito cogente (R.C.) dell'allegato A del RUE, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%. Tale condizione deve essere documentata con la documentazione indicata per le "modalità di verifica" del detto R.C..

4. - Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria.

5. - Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalla Tabella "C6"; l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Per i magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti viene applicata una riduzione degli oneri di urbanizzazione del 50% .

6. - Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente punto 2.4 e con le modalità di cui al successivo punto 7.

7. - Per gli interventi all'interno di P.E.E.P. e P.I.P. gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione.

8. - Per gli interventi relativi a tutte le attività artigianali gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del: 50% quando l'intervento consiste in un nuovo insediamento o ampliamento di attività esistente; 50% quando l'intervento consiste in una ristrutturazione. Per usufruire di detta

riduzione, l'avente titolo dovrà allegare alla domanda un certificato di iscrizione all'albo delle imprese artigiane presso la C.C.I.A.A.

9. - Per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico, previsto al R.C. dell'allegato A del RUE, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20% .

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

11. - E' applicata una riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscono il livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal D.M. 14.06.1989 n. 236 secondo le seguenti modalità:

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

Tali previsioni debbono essere chiaramente esplicitate nella relazione e negli elaborati grafici previsti dalla L.13/89 e successive modifiche ed integrazioni.

12. - Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene entro i dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, su richiesta dell'interessato è applicata l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U.

13. - La superficie per la realizzazione di sale cinematografiche non concorre alla determinazione della Su in base alla quale sono calcolati gli oneri di urbanizzazione (art. 20 D.L. 26/1994 convertito in legge con L. 01.03.1994 n. 153).

14. - Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

15. - Nei casi di mutamento della destinazione d'uso che determini un aumento di carico urbanistico, lo stesso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta un versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

16. - Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore (art. 32 comma 4 L.R. 15/2013 e s.m.i.).

17. - Per gli impianti relativi ad attività commerciali, svolte da cooperative di consumo o da dettaglianti in forma associata, comprese nei piani di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita di cui al D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 e s.m.i. , il Comune, sentita la Commissione di cui alla suddetto decreto, applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) del 50% dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche.

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

ART. 2.6 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. - Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dagli aventi titolo secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

2. - Nel caso in cui il Comune provveda direttamente, alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

3. - Nel caso in cui l'avente titolo realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al titolare stesso gli

oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui all'art.2.4.

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

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

- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dall'avente titolo, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;

- è dovuto nella misura stabilita dal Comune con deliberazione consigliare, per gli interventi di cui al comma 5 dell'art. 32 della L.R. 15/2013 e s.m.i., commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione;

- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica; nelle aree P.E.E.P. e P.I.P. l'onere, essendo ricompreso nei prezzi di cessione dei lotti, non è dovuto;

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, l'avente titolo può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del presente punto 4. Qualora l'importo delle opere realizzate dall'avente titolo superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, il comune applicherà uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere delle urbanizzazioni primarie previa presentazione del progetto esecutivo, della garanzia fidejussoria e del collaudo delle opere.

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

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;

- è dovuto dall'avente titolo finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, ad esclusione delle zone P.E.E.P.
- è dovuto nella misura stabilita dal comune con deliberazione consigliare per gli interventi di cui al comma 5 dell'art. 32 della L.R. 15/2013 e s.m.i., commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione;

ART. 2.7 - VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E RATEIZZAZIONE .

- 1.** – Il versamento degli oneri di urbanizzazione può essere rateizzato, su richiesta dell'avente titolo, in 2 rate:
 - 50% all'atto del ritiro del permesso di costruire o all'atto della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
 - 50% entro il termine dei lavori e comunque entro 3 anni dalla data del rilascio del permesso di costruire o dall'efficacia della DIA .
- 2.** - A garanzia del pagamento della seconda rata, all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività, il titolare dovrà presentare fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione regolarmente autorizzate per un importo pari al 100% della somma ancora da versare maggiorato del 10% quale sanzione prevista dall'art. 20 della L.R. 23/2004.

3. - In casi di ritardo del pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. 21-10-2004 n. 23.

4. - In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art. 20 della L. R. 23/04.

ART. 2.8 - AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ogni cinque anni la regione, sulla base dell'indice revisionale previsto dal D.M. 22.06.1968 per le opere edilizie aggiorna le allegate tabelle parametriche.

I Comuni sono tenuti al recepimento dei nuovi valori degli oneri entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della delibera del Consiglio Regionale. In caso di aggiornamento che comporti aumenti superiori al 15%, verranno applicati regimi transitori di graduazione dell'aggiornamento; ovvero: sarà applicato l'aumento nella misura del 50% di quello determinato per le istanze presentate entro 12 mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale di recepimento dei nuovi valori, e l'ulteriore 50% sarà applicato alle istanze presentate dopo i successivi 12 mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale di recepimento dei nuovi valori.

ART. 2.9 – ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI

Con cadenza annuale il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni e formulano previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi, le previsioni di impegno sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni sono rapportate alla durata del POC. Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente

religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.

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

Gli edifici di culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali e comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi 20 anni dall'erogazione del contributo. Il vincolo è trasferito nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985, n° 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi).

Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

ART. 3.0 - RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE E PRESENTAZIONE DI SCIA PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI -

Nel caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple, il Permesso di costruire è rilasciato con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione, e la SCIA deve essere presentata con le stesse specifiche.

Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento, occorre specificare le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento con i relativi importi degli oneri di urbanizzazione.

ART. 3.1 – DEFINIZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE AI FINI DELL'AGEVOLAZIONE DELL'ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad un'unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

ART. 3.2 – NORME GENERALI

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

- **CU = carico urbanistico;**
- **Aumento di CU** = aumento della superficie utile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su; mutamento della destinazione d'uso degli immobili con o senza trasformazioni fisiche che necessitano di un aumento delle dotazioni territoriali; aumento del numero delle unità immobiliari;
- **Ambiti territoriali:** corrispondono agli ambiti di cui al capo A-III e A-IV della L.R. 24 marzo 2000 n. 20.

ART. 3.3 - COSTO DI COSTRUZIONE

La quota del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione é determinata ai sensi dell'art. 31 della L.R. 15/13 e s.m.i..

Art. 3.4 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (art. 31 L.R. 15/2013 e s.m.i.)

- 1.** - Il costo di costruzione al mq. di superficie complessiva, per i nuovi edifici, è stato determinato dalla Regione con delibera di Consiglio Regionale 29 marzo 1999 n. 1108 in L. 900.000 mq. ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo e dall'art. 31 della L.R. 15/2013 e s.m.i.; a tale costo base è attribuito un coefficiente correttivo di 0,8; il suddetto costo di costruzione è stato adeguato e sarà da adeguare annualmente 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;
- 2.** - Il costo di cui al punto 3.3 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori;
- 3.** - Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato, per la superficie complessiva;
- 4.** - Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento complessivo cui applicare l'aliquota in base alle tipologie edilizie è quello definito dal computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato e redatto in base al prezzario della C.C.I.A.A. con riferimento alla pubblicazione più recente alla data di presentazione della richiesta/presentazione del titolo abilitativo.
- 5.** - Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari, fatta eccezione per le autorimesse e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al

successivo art. 3.5, il costo di costruzione di cui all'art. 3.3, al netto delle maggiorazioni, moltiplicato per il coefficiente riduttivo, si applica alla superficie complessiva dell'ampliamento.

ART. 3.5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI

1. - La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'art. 31 L.R. 15/2013 e s.m.i., è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici.

2. - Ai fini della determinazione delle aliquote dovute, si definisce ambito urbano la porzione di territorio identificata dal PSC in applicazione della L.R. 20/2000, posta all'interno dei centri abitati, ovvero l'area ricompresa dal "perimetro continuo del territorio urbanizzato" nel PSC vigente, all'interno del quale siano individuati gli immobili costituenti o destinati ad opere di urbanizzazione secondaria, mentre le rimanenti zone vengono considerate ambito extraurbano.

ART. 3.6 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

1. - Per le nuove costruzioni od impianti si determina il costo di costruzione al mq di superficie complessiva con riferimento al costo di cui all'art.3.3 modificato con i seguenti coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nel seguente prospetto:

1) attività turistica, alberghiera : 1,10

2) attività direzionale, studi professionali, attività di servizio: 0,90

3) attività commerciali all'ingrosso, al minuto, culturali, ricreative, sanitarie, impianti sportivi e pubblici esercizi: 0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 2).

2. - Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo dell'intervento complessivo cui applicare l'aliquota è quello definito dal computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato e redatto in base al prezzario della C.C.I.A.A. con riferimento alla pubblicazione più recente alla data di presentazione della richiesta/presentazione del titolo abilitativo;

3. - Il costo complessivo dell'intervento, per gli edifici esistenti, è ridotto del 50%.

ART. 3.7 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

1. - La percentuale del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita, con riferimento ai raggruppamenti di cui al precedente art. 3.6, nel seguente modo:

1) attività turistica, alberghiera : (5 %)

2) attività direzionale, studi professionali, attività di servizio: (5 %),

3) attività commerciali all'ingrosso, al minuto, culturali, ricreative, sanitarie, impianti sportivi e pubblici esercizi: (5 %)

ART. 3.8 - INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI.

1. - Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nel caso di titoli abilitativi 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.

La convenzione di all'art. 33 della Legge Regionale 15/2013 e s.m.i., è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale di alloggi aventi le caratteristiche di cui al seguente punto 2.

Varianti che comportino modifiche alla superficie delle unità immobiliari, fermo restando il loro numero, il rispetto delle caratteristiche del punto 1. ed entro i limiti minimi e massimi prescritti, non comportano modifiche dell'atto precedentemente sottoscritto.

2. Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art. 32, comma 1 lettera d) della L.R. 15/13, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

ART. 3.9 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

1. 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 del Regolamento edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n. 593 del 28/2/1995, come di seguito riportate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

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

Su = Superficie utile abitabile come definita all'art. 1.6 del RUE.

Snr = Superficie non residenziale., pari alla Superficie accessoria (Sac) come definita dal RUE.

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 (Su) e dal 60% della superficie accessoria (Sac) , ovvero $St = Su + 60\% Sa$ dove:

Su = 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.

Sac = Superficie accessoria, come definita all'art. 1.6 del RUE.

ART. 4.0 - VARIAZIONE DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

1. - Oltre ai casi previsti al precedente punto b, il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

- a) ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R. 15/2013, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art. 33 della L.R. 15/2013 ;
- b) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art. 34 comma 1 L.R. 15/2013);
- c) mutamento di destinazione d'uso senza opere;
- d) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata - agevolata);

- e) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R. 1/12/98, n.38, a parità di superficie utile e di volume;
- f) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato (art. 32 comma 5 L.R. 15/2013).
- g) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art. 9 L. 94/1982.

2. – Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore (art. 32 comma 4 L.R. 15/2013).

ART. 4.1 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (art. 33 L.R. 15/2013 e s.m.i.)

- 1.** - Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 33 della L.R. 15/13, la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni;
- 2.** - Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal Comune .
- 3.** - Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati devono essere rispondenti ad uno dei 3 seguenti tipi:
 - 1) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata**, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e s.m. ;
 - 2) interventi residenziali con le seguenti caratteristiche:**
 - a) la superficie utile (Su) di ogni alloggio, non potrà essere inferiore a mq. 45 e superiore a mq. 95;
 - b) la superficie accessoria Snr di ogni alloggio, non potrà essere superiore al 50% della Su ;
 - c) ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno una autorimessa pertinenziale coperta di almeno 18 mq. la cui superficie sarà ricompresa entro la Snr ammissibile;

3) interventi residenziali su edifici con certificazione energetica di classe A, A+ e B:

- a) la superficie utile (Su) di ogni alloggio, non potrà essere superiore a mq. 120
- b) la superficie accessoria Snr di ogni alloggio, non potrà essere superiore al 50% della Su.
- c) ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno una autorimessa pertinenziale coperta di almeno 18 mq. la cui superficie sarà ricompresa entro la Snr ammissibile;

Le tipologie edilizie convenzionabili sono:

- edifici e/o palazzine, edifici a schiera, di nuova costruzione, comprendenti 2 o più alloggi;
- edifici esistenti da recuperare e/o rifunzionalizzare
- nelle zone PEEP edifici di nuova costruzione, anche monofamiliare;

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 previsti dell'atto abilitativo.

5. - Lo schema di convenzione è aggiornato dal comune quando sia necessario o richiesto da leggi nazionali o atti amministrativi regionali.

6. – Ulteriori condizioni:

- la richiesta di convenzione deve avvenire contemporaneamente alla richiesta di permesso di costruire o del deposito della denuncia di inizio attività. Non sono ammesse richieste di convenzionamento successivamente a tali momenti;
- qualora nel corso dell'intervento venga commesso un abuso edilizio, la convenzione decade automaticamente;

- nei casi di richiesta di permesso di costruire in sanatoria non sarà concessa la possibilità di convenzionarsi.

Art. 4.2 VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE

1. - Il contributo relativo al costo di costruzione é determinato all'atto del rilascio del titolo abilitativo e può essere corrisposto in unica soluzione entro 30 giorni dall'inizio dei lavori, o rateizzato, su richiesta dell'avente titolo, in 2 rate:

- 50% entro 30 giorni dall'inizio dei lavori;

- 50% entro 30 giorni dall' ultimazione lavori e comunque entro 3 anni dalla data del P.d.C. o dall'inizio lavori indicato nella SCIA.

2. - A garanzia del pagamento della seconda rata, all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della SCIA, il titolare dovrà presentare fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione regolarmente autorizzate per un importo pari al 100% della somma ancora da versare maggiorato del 10% quale sanzione prevista dall'art. 20 della L.R. 23/2004.

3. - In casi di ritardo del pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. 21-10-2004 n. 23.

4. - In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art. 20 della L. R. 23/04.

ART. 4.3 - TABELLE DI CALCOLO ALIQUOTE ED INCREMENTI COSTO BASE

Per il calcolo delle aliquote e del contributo di costruzione e degli incrementi del costo base si fa riferimento alle tabelle contenute nella delibera regionale citata, nominati come:

ALLEGATO B (calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per l'edilizia residenziale);

ALLEGATO D (determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione);

ART. 4.4 - CONVENZIONI TIPO

Vengono altresì allegati al presente testo gli schemi indicativi delle convenzioni tipo contenute nella delibera regionale n. 1108/99, con le opportune integrazioni, ed aggiornamenti normativi di cui alla L.R. 15/13 e L.R. 23/04, denominati come:

Allegati E, E/1, E/2 F, G.

ART. 4.5 - VERSAMENTO DELLA QUOTA DI MONETIZZAZIONE STANDARDS E RATEIZZAZIONE .

Il versamento della quota di monetizzazione degli standard può essere rateizzato, su richiesta dell'avente titolo, in 2 rate:

- 50% all'atto del ritiro del permesso di costruire o all'atto della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
- 50% entro il termine dei lavori e comunque entro 3 anni dalla data del rilascio del permesso di costruire o dall'efficacia della SCIA .

A garanzia del pagamento della seconda rata, all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della SCIA, il titolare dovrà presentare fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione regolarmente autorizzate per un importo pari al 100% della somma ancora da versare maggiorato del 10% quale sanzione per il mancato pagamento entro i termini previsti.