



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

Area Tecnica

ALLEGATO 3

Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 108 del 20/12/2001 in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto *“Modalità per la determinazione ed il versamento del costo di costruzione, di cui all’art. 6 della L. n. 10/1977, dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione, aggiornato in seguito alla delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999 ed adeguamento in Euro dei valori di cui alla deliberazione del C.C. n. 45 del 31/05/2001”*.



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Deliberazione Consiglio Comunale n. 108 del 20.12.2001

OGGETTO: Modalità per la determinazione ed il versamento del costo di costruzione, di cui all'art.6 della L.n.10/77, dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione, aggiornato in seguito alla delibera del Consiglio Regionale n.1108 del 29.03.1999 ed adeguamento in euro dei valori di cui alla deliberazione del C.C. n.45 del 31.05.2001 "Indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. n. 10/77, aggiornate in seguito alla delibera del consiglio regionale n. 849 del 04/03/1998 ed integrazioni relative al versamento del contributo di concessione – modalità di corresponsione – Approvazione".

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visto il documento predisposto dal Settore Urbanistica – Edilizia inerente "Modalità per la determinazione ed il versamento del costo di costruzione, di cui all'art.6 della l.n.10/77, dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione, aggiornato in seguito alla delibera del Consiglio Regionale n.1108 del 29.03.1999 ed Adeguamento all'euro dei valori di cui alla deliberazione C.C. n.45 del 31.05.2001 "Indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della legge n.10/77, aggiornate in seguito alla delibera del Consiglio Regionale n.849 del 04.03.1998 ed integrazioni relative al versamento del contributo di concessione – Modalità di corresponsione", con il quale:
 - Premesso:
 - che il rilascio delle concessioni edilizie, ai sensi dell'art.3 della L. n. 10/77, comporta la corresponsione al Comune di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;
 - che, ai sensi dell'art.6 della L. n. 10/77, il costo di costruzione è determinato annualmente dal Ministero dei LL.PP., sulla base del costo dell'edilizia agevolata di cui all'art.8, comma 3, del D.L. 06/09/1965 n. 1022 convertito, con modifiche, nella L. n. 1179 del 01/11/1965 e succ. modif. ed integr.;
 - che con delibera del Consiglio Comunale n.239 del 26.10.1978 venivano definite le modalità di calcolo nonché le modalità di corresponsione del contributo afferente al costo di costruzione ;
 - che, ai sensi dell'art.7 della L. n. 537/93, il costo di costruzione è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art.4 della L. n. 457/78;
 - che con le delibere del Consiglio Regionale n. 2218/94 e 2375/95, di prima attuazione della Legge n.537/93 è stato determinato in £ 460.000/mq. di superficie complessiva (Sc) il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali ai fini del contributo di concessione, recepito con delibera di Giunta Comunale n.470 del 06.06.1995;
 - che con delibera della Giunta Comunale n.408 del 18.06.1998 veniva aggiornato il costo di costruzione in £ 469.000/mq;
 - che con delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999, la Regione, ha ritenuto necessario riordinare la normativa regionale sul contributo di concessione relativa al costo di costruzione, in un unico provvedimento, abrogando la previgente normativa;
 - Considerato:



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

- che, nel riordinare la normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione, occorre anche introdurre le modifiche previste dall'art.7 della L. n. 537/93;
- che ciò significa, per l'edilizia residenziale, stabilire quote del costo di costruzione (da applicare come contributo di concessione) variabili tra un minimo del 5% ed un massimo del 20%, in rapporto alle caratteristiche e tipologie delle costruzioni ed alla loro destinazione e ubicazione;
- che, per quanto riguarda il disposto della L. n. 537/93 per l'articolazione delle quote in rapporto alle caratteristiche delle costruzioni, la Regione ha ritenuto opportuno applicare la quota massima del 20% del costo di costruzione solo agli edifici di pregio di cui agli artt.3 e 4 del D.M. 02/08/1969 (corrispondenti ad abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2.000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati; e abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650mq.) mentre per i restanti edifici (che costituiscono la maggior parte degli interventi edilizi), ha ritenuto invece opportuno applicare una quota massima del 10%;
- che, per quanto riguarda l'esigenza della L. n. 537/93 di articolare le quote in rapporto alle tipologie delle costruzioni, la Regione ha ritenuto opportuno applicare ulteriori riduzioni per favorire la realizzazione di edifici plurifamiliari piuttosto che tipologie caratterizzate da maggiore consumo di risorse naturali disponibili;
- che, per quanto riguarda l'articolazione delle quote in rapporto all'ubicazione delle costruzioni (piuttosto che far riferimento alle classi dei Comuni – di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 1098/77 e succ. modif. ed integr. – rappresentative di situazioni territoriali modificate nel tempo) la Regione ha ritenuto opportuno applicare un coefficiente di riduzione in caso di ubicazione entro il perimetro dei centri abitati (così come definito dai Comuni ai sensi dell'art.18 della L. 865/71 o dall'art.13, comma 1, punto 3, della L. R. n. 47/78 e succ. modif. o dall'art.4 del D. Lgs. 30/04/1992 n. 285) al fine di favorire un contenimento degli attuali fenomeni di diffusione degli insediamenti ed al fine di preservare il paesaggio naturale e le attività agricole;
- che la Regione ha ritenuto opportuno adottare criteri semplificati, rispetto a quelli utilizzati dal D.M. n. 801/77, per identificare gli edifici di nuova costruzione con caratteristiche superiori, per i quali il costo di costruzione deve essere maggiorato fino al 50%, in particolare ha ritenuto necessario eliminare l'incremento relativo alle caratteristiche particolari di cui all'art.7 del D.M. n. 801/77 poiché l'articolazione delle quote stabilita ai sensi dell'art.7 della L. n. 537/93, descritta ai punti precedenti, già tiene conto di analoghe caratteristiche delle costruzioni;
- che per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali di cui al comma 2, art.10 della L. n. 10/77, la Regione ha ritenuto opportuno consentire la determinazione del costo di costruzione in due modalità alternative e cioè o come costo documentato dell'intervento ovvero applicando coefficienti correttivi variabili tra 0,8 (per le attività commerciali) ed 1,1 (per le attività turistiche) al costo base per l'edilizia residenziale così come derivante dall'applicazione delle disposizioni regionali;
- che, anche a seguito delle semplificazioni procedurali introdotte dalla legislazione nazionale sui procedimenti edilizi, è opportuno semplificare il calcolo del costo di costruzione per gli interventi su edifici esistenti accorpando in un'unica voce le opere di finitura e assumendo l'incidenza delle stesse pari all'incidenza complessiva delle opere strutturali;
- che le delibere regionali n.1108 del 29.03.99 e n. 522 del 20.04.99:



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

- 1) stabiliscono ai sensi del primo comma dell'art.6 della L. n. 10/77, modificato dall'art.7 della L. n. 537/93, che il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali sia di £ 900.000 per mq. di superficie complessiva (Sc), definita come all'art.2 del D.M. n. 801/77, fatta comunque salva l'applicazione dell'art.4 del D. Lgs. n. 213/98 per la conversione in Euro degli importi in Lire;
 - 2) consentono ai Comuni l'applicazione di un coefficiente correttivo del costo di costruzione, di cui al precedente punto, definito in base alle caratteristiche del Comune anche tenuto conto delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, variabile tra un minimo di 0,8 ed un massimo di 1,2;
 - 3) stabiliscono che i Comuni debbano recepire con proprio atto deliberativo il costo di costruzione determinato al precedente punto 1) con il coefficiente correttivo di cui al punto 2);
 - 4) stabiliscono che il costo di costruzione così determinato dai Comuni resti valido fino al 31/12/1999 e che dall'1/01/2000 il costo sia da adeguare annualmente ed autonomamente dai Comuni, 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 (ad esempio, nel gennaio 2000 si considera la variazione intervenuta tra il 30 giugno 1998 ed il 30 giugno 1999);
 - 5) ridefiniscono l'intera normativa per il contributo di concessione relativo al costo di costruzione nel modo indicato agli allegati A, B, C, D, che formano parte integrante della delibera regionale n.1108 citata;
- che con Comunicato del Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 30 ottobre 2001 si definiscono i valori in Euro delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione;
- Si ritiene opportuno:
 - Stabilire/confermare, nel rispetto della normativa statale e regionale, i criteri generali per l'applicazione del costo di costruzione;
 - Stabilire il **coefficiente correttivo 1** del costo di costruzione definito in base alle caratteristiche del Comune, tenuto conto delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
 - Stabilire il costo di costruzione, ai fini del calcolo del contributo di concessione per l'anno 2002, in **501,0251 Euro al Mq (£ 970.120/mq.)**;
 - Stabilire che il costo di costruzione così definito sia da adeguare annualmente facendo riferimento all'intervenuta variazione dei costi accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno con scadenza 30 giugno dell'anno precedente;
 - Adottare come metodo per la determinazione del costo di costruzione per gli interventi sull'esistente la tabella C allegata alle delibere regionali n.1108/99 e n.522/99;
 - Adottare una norma transitoria che consente per le pratiche presentate prima della data del 31.12.2001 di utilizzare come metodo per il calcolo del costo di costruzione per gli interventi sull'esistente il computo metrico estimativo, al fine di non aggravare il procedimento;
 - Aggiornare in Euro e adeguare i valori degli oneri di urbanizzazione nelle tabelle approvate con delibera di Consiglio Comunale n.45 del 31.05.01, in base alle disposizioni del Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica della Regione (Bollettino Ufficiale del 30 ottobre 2001), utilizzando n.4 cifre decimali per i valori unitari e riducendoli a n.2 nel valore totale complessivo attraverso anche le approssimazioni per eccesso (quando la terza cifra è uguale o superiore a 5) o per difetto (quando la terza cifra è inferiore a 5);



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

- Aggiornare con i medesimi arrotondamenti tutti gli altri importi relativi a procedimenti gestiti dal settore Edilizia e Urbanistica (es: diritti di segreteria, costo base per monetizzazione opere di urbanizzazione, importo minimo rateizzazione, sanzioni forfetarie, oblazione minima, ecc.);
- Stabilire che tali disposizioni, compresi i valori di oneri e di costo di costruzione vengano applicati a partire dalla data del 1 gennaio 2002;
- Stabilire, con norma transitoria, rispetto alla decorrenza stabilita per l'applicazione dei nuovi valori e delle nuove modalità, di cui al punto precedente, che, al fine di evitare disparità di trattamento e considerati i tempi previsti dalla legge per il rilascio dei provvedimenti edilizi, per tutte le istanze assunte al protocollo entro il 30 novembre 2001, indipendentemente dalla data di rilascio delle concessioni edilizie, il contributo venga calcolato facendo riferimento ai valori in vigore nell'anno 2001;

Udita la relazione del Sindaco-Presidente che:

- Illustra con dovizia di dettaglio i contenuti della proposta di deliberazione relativa alle modalità di determinazione e versamento del costo di costruzione dei nuovi edifici
- che propone l'approvazione del documento proposto, facendo presente che esso è stato esaminato dalla Commissione Consiliare programmazione ed uso del territorio, ambiente, lavori pubblici, patrimonio, in data 11.12.2001;

Entra il consigliere Borsari: presenti n. 18

Sentito l'intervento dei consiglieri:

Malaguti Matteo (Capogruppo Forza Italia): dichiara l'astensione del proprio gruppo motivandola col fatto che l'entrata andrà a finanziare il bilancio.

Baccolini Tiziana (Solidarietà è Progresso): dichiara di essere in linea con i contenuti dell'atto in esame in quanto li trova conformi alla politica del proprio partito in questa materia.

- Vista la legge 28.01.1977 n.10;

- Visto il parere favorevole del responsabile del servizio per la regolarità tecnica, rilasciato ai sensi dell' art.49 del Dlgs 18 agosto 2000 n.267 ed agli atti del Comune;

- Sentito il Segretario Generale il quale ritiene che la proposta della presente deliberazione sia conforme alle vigenti norme di legge, di Statuto e di Regolamento;

- Dopo breve discussione da cui emerge il convincimento maggioritario della opportunità dell'approvazione del documento proposto;

- Con voti 14 favorevoli e 4 astenuti (Malaguti, Costanzo, Nora Giovanni, Guarise) espressi in forma palese dai N. 18 consiglieri presenti e votanti;



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

DELIBERA

1) Di approvare il documento, ivi compresa la relazione al Consiglio Comunale con le proposte di approvazione, inerente “ Modalità per la determinazione ed il versamento del costo di costruzione, di cui all’art.6 della l.n.10/77, dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione, aggiornato in seguito alla delibera del Consiglio Regionale n.1108 del 29.03.199 ed Adeguamento all’euro dei valori di cui alla deliberazione C.C. n.45 del 31.05.2001 “Indicazioni procedurali per l’applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della legge n.10/77, aggiornate in seguito alla delibera del Consiglio Regionale n.849 del 04.03.1998 ed integrazioni relative al versamento del contributo di concessione – Modalità di corresponsione”, predisposto dal Settore Urbanistica – Edilizia che, composto da n.31 facciate, è allegato alla presente deliberazione e ne forma parte integrante e sostanziale;

2) Di evidenziare che conformemente a quanto proposto ed approvato:

- per le pratiche presentate prima della data del 31.12.2001 verrà utilizzato, come metodo per il calcolo del costo di costruzione per gli interventi sull'esistente, il computo metrico estimativo, al fine di non aggravare il procedimento;
- le disposizioni di cui al documento approvato, compresi i valori di oneri e di costo di costruzione, verranno applicati a partire dalla data del 1 gennaio 2002;
- al fine di evitare disparità di trattamento e considerati i tempi previsti dalla legge per il rilascio dei provvedimenti edilizi, per tutte le istanze assunte al protocollo entro il 30 novembre 2001, indipendentemente dalla data di rilascio delle concessioni edilizie, il contributo verrà calcolato facendo riferimento ai valori in vigore nell'anno 2001.

Hanno presenziato anche gli assessori esterni Mara Monari e Aldo Imperiale.

- Ufficio che segue il procedimento: Settore Urbanistica - Edilizia
- il Funzionario Istruttore: Ida Guerra
- il Direttore del Settore Urbanistica - Edilizia: arch. Francesca Sorricaro



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

Prot. N. 83
del 03/01/2002

U.T.

ESTRATTO

COMUNE DI NONANTOLA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale N. 108 del 20/12/2001

OGGETTO

MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE ED IL VERSAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE, DI CUI ALL'ART. 6 L. N. 10/77, DEI NUOVI EDIFICI AI FINI DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE, AGGIORNATO IN SEGUITO ALLA DELIB. CONS. REG.LE N. 1108 DEL 29.03.99 E ADEGUAMENTO IN EURO DEI VALORI DI CUI ALLA DELIB. C.C. N. 45 DEL 31.5.2001

L'anno duemilauno addì venti del mese di dicembre nella sala delle adunanze consiliari, convocato con avvisi scritti per le ore 18 e minuti 30 e recapitati a norma di legge si è riunito in sessione STRAORDINARIA ed in seduta Pubblica di 1a convocazione il Consiglio Comunale per la trattazione degli argomenti iscritti all'o.d.g.

In aula risultano:

COGNOME e NOME	CARICA	Pr.	As.
VACCARI STEFANO	PRESIDENTE	X	
BORSARI PIER PAOLO	CONSIGLIERE ANZIANO		X
GUALANDI ROSSANO	ASSESSORE	X	
BACCOLINI TIZIANA	CONSIGLIERE	X	
GUERRA FRANCESCO	ASSESSORE	X	
PANZETTI GIAN LUCA	CONSIGLIERE	X	
PICCININI UMBERTO	CONSIGLIERE	X	
ANNOVI ROBERTO	CONSIGLIERE	X	
PICCININI MASSIMILIANO	ASSESSORE	X	
BIANCHI WALTER	CONSIGLIERE	X	
NORA DANIELA	CONSIGLIERE	X	
TONOLO RENZO ANTONIO	ASSESSORE	X	
PRANDINI TIZIANA	CONSIGLIERE	X	
ACERBI MARCO	CONSIGLIERE	X	
MALAGUTI MATTEO	CONSIGLIERE	X	
MORANI FLAVIO	CONSIGLIERE		X
COSTANZO LUIGI	CONSIGLIERE	X	
GUARISE RENZA	CONSIGLIERE	X	
TAROZZI GIORGIO	CONSIGLIERE		X
NORA GIOVANNI	CONSIGLIERE	X	
ZUCCHI GIOVANNI	CONSIGLIERE		X
	TOTALE	17	04

Assiste alla adunanza il Segretario Comunale Signor CRISO DOTT. MARIO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo i consiglieri presenti in numero legale il signor VACCARI STEFANO nella sua qualità di SINDACO-PRESIDENTE introduce la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Svolgono le funzioni di scrutatori i sigg.ri COSTANZO LUIGI, GUARISE RENZA NORA DANIELA.



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

DELIBERA

1) Di approvare il documento, ivi compresa la relazione al Consiglio Comunale con le proposte di approvazione, inerente " Modalità per la determinazione ed il versamento del costo di costruzione, di cui all'art.6 della l.n.10/77, dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione, aggiornato in seguito alla delibera del Consiglio Regionale n.1108 del 29.03.199 ed Adeguamento all'euro dei valori di cui alla deliberazione C.C. n.45 del 31.05.2001 "Indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della legge n.10/77, aggiornate in seguito alla delibera del Consiglio Regionale n.849 del 04.03.1998 ed integrazioni relative al versamento del contributo di concessione - Modalità di corresponsione", predisposto dal Settore Urbanistica - Edilizia che, composto da n.31 facciate, è allegato alla presente deliberazione e ne forma parte integrante e sostanziale;

2) Di evidenziare che conformemente a quanto proposto ed approvato:

- per le pratiche presentate prima della data del 31.12.2001 verrà utilizzato, come metodo per il calcolo del costo di costruzione per gli interventi sull'esistente, il computo metrico estimativo, al fine di non aggravare il procedimento;
- le disposizioni di cui al documento approvato, compresi i valori di oneri e di costo di costruzione, verranno applicati a partire dalla data del 1 gennaio 2002;
- al fine di evitare disparità di trattamento e considerati i tempi previsti dalla legge per il rilascio dei provvedimenti edilizi, per tutte le istanze assunte al protocollo entro il 30 novembre 2001, indipendentemente dalla data di rilascio delle concessioni edilizie, il contributo verrà calcolato facendo riferimento ai valori in vigore nell'anno 2001.

Hanno presenziato anche gli assessori esterni Mara Monari e Aldo Imperiale.

- Ufficio che segue il procedimento: Settore Urbanistica - Edilizia
- il Funzionario Istruttore: Ida Guerra
- il Direttore del Settore Urbanistica - Edilizia: arch. Francesca Sorricaro



COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

IL MEMBRO ANZIANO
GUALANDI ROSSANO

Letto, confermato e sottoscritto
IL PRESIDENTE
VACCARI STEFANO

IL SEGRETARIO
CRISO DOTT. MARIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente delibera viene affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 09/01/2002 al 24/01/2002, ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 18 Agosto 2000 N. 267.

F.to IL SEGRETARIO GENERALE
CRISO DOTT. MARIO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo
Nonantola, 04/01/2002



IL SEGRETARIO GENERALE

Visto per l'assunzione dell'impegno di spesa

IL RAGIONIERE CAPO

Ricevuto dal CO.RE.CO il

REGIONE EMILIA ROMAGNA

Comitato di Controllo Sez..... Prot.n.....
Controllata senza rilievi ai sensi dell'art. 134 comma 1 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 N. 267 nella
seduta del.....

Il Presidente

F.to
Bologna li,.....

p.c.c. Il Segretario
F.to.....

Divenuta esecutiva in data..... per decorrenza dei termini prescritti ai sensi
dell'art. 134 comma 3 del D:Lgs 18 Agosto 2000 N. 267.
Nonantola li,.....

IL SEGRETARIO GENERALE



ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL C. C.
N. 108 IN DATA 20.12.2001

COMUNE DI NONANTOLA

Direttore
Settore Edilizia e Urbanistica
arch. Francesca Sorricaro

Nonantola 10 dicembre 2001

Al Consiglio Comunale

Premesso:

- Che il rilascio delle concessioni edilizie, ai sensi dell'art. 3 della L. n. 10/77, comporta la corresponsione al Comune di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;
- Che, ai sensi dell'art. 6 della L. n. 10/77, il costo di costruzione è determinato annualmente dal Ministero dei LL.PP., sulla base del costo dell'edilizia agevolata di cui all'art. 8, comma 3, del D.L. 06/09/1965 n. 1022 convertito, con modifiche, nella L. n. 1179 del 01/11/1965 e succ. modif. ed integr.;
- Che con delibera del Consiglio Comunale n.239 del 26.10.1978 venivano definite le modalità di calcolo nonché le modalità di corresponsione del contributo afferente al costo di costruzione ;
- Che, ai sensi dell'art. 7 della L. n. 537/93, il costo di costruzione è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della L. n. 457/78;
- Che con le delibere del Consiglio Regionale n. 2218/94 e 2375/95, di prima attuazione della Legge n.537/93 è stato determinato in £ 460.000/mq. di superficie complessiva (Sc) il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali ai fini del contributo di concessione, recepito con delibera di Giunta Comunale n.470 del 06.06.1995;
- Che con delibera della Giunta Comunale n.408 del 18.06.1998 veniva aggiornato il costo di costruzione in £ 469.000/mq;
- Che con delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999, la Regione, ha ritenuto necessario riordinare la normativa regionale sul contributo di concessione relativa al costo di costruzione, in un unico provvedimento, abrogando la previgente normativa;

Considerato:

- che, nel riordinare la normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione, occorre anche introdurre le modifiche previste dall'art. 7 della L. n. 537/93;
- che ciò significa, per l'edilizia residenziale, stabilire quote del costo di costruzione (da applicare come contributo di concessione) variabili tra un minimo del 5% ed un massimo del 20%, in rapporto alle caratteristiche e tipologie delle costruzioni ed alla loro destinazione e ubicazione;
- che, per quanto riguarda il disposto della L. n. 537/93 per l'articolazione delle quote in rapporto alle caratteristiche delle costruzioni, la Regione ha ritenuto opportuno applicare la quota massima del 20% del costo di costruzione solo agli edifici di pregio di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 02/08/1969 (corrispondenti ad abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2.000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati; e abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650mq.) mentre per i restanti edifici (che costituiscono la maggior parte degli interventi edilizi), ha ritenuto invece opportuno applicare una quota massima del 10%;

- che, per quanto riguarda l'esigenza della L. n. 537/93 di articolare le quote in rapporto alle tipologie delle costruzioni, la Regione ha ritenuto opportuno applicare ulteriori riduzioni per favorire la realizzazione di edifici plurifamiliari piuttosto che tipologie caratterizzate da maggiore consumo di risorse naturali disponibili;
- che, per quanto riguarda l'articolazione delle quote in rapporto all'ubicazione delle costruzioni (piuttosto che far riferimento alle classi dei Comuni - di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 1098/77 e succ. modif. ed integr. - rappresentative di situazioni territoriali modificate nel tempo) la Regione ha ritenuto opportuno applicare un coefficiente di riduzione in caso di ubicazione entro il perimetro dei centri abitati (così come definito dai Comuni ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71 o dall'art. 13, comma 1, punto 3, della L. R. n. 47/78 e succ. modif. o dall'art. 4 del D. Lgs. 30/04/1992 n. 285) al fine di favorire un contenimento degli attuali fenomeni di diffusione degli insediamenti ed al fine di preservare il paesaggio naturale e le attività agricole;
- che la Regione ha ritenuto opportuno adottare criteri semplificati, rispetto a quelli utilizzati dal D.M. n. 801/77, per identificare gli edifici di nuova costruzione con caratteristiche superiori, per i quali il costo di costruzione deve essere maggiorato fino al 50%, in particolare ha ritenuto necessario eliminare l'incremento relativo alle caratteristiche particolari di cui all'art. 7 del D.M. n. 801/77 poiché l'articolazione delle quote stabilita ai sensi dell'art. 7 della L. n. 537/93, descritta ai punti precedenti, già tiene conto di analoghe caratteristiche delle costruzioni;
- che per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali di cui al comma 2, art. 10 della L. n. 10/77, la Regione ha ritenuto opportuno consentire la determinazione del costo di costruzione in due modalità alternative e cioè o come costo documentato dell'intervento ovvero applicando coefficienti correttivi variabili tra 0,8 (per le attività commerciali) ed 1,1 (per le attività turistiche) al costo base per l'edilizia residenziale così come derivante dall'applicazione delle disposizioni regionali;
- che, anche a seguito delle semplificazioni procedurali introdotte dalla legislazione nazionale sui procedimenti edilizi, è opportuno semplificare il calcolo del costo di costruzione per gli interventi su edifici esistenti accorpando in un'unica voce le opere di finitura e assumendo l'incidenza delle stesse pari all'incidenza complessiva delle opere strutturali;
- che le delibere regionali n. 1108 del 29.03.99 e n. 522 del 20.04.99:
 - 1) stabiliscono ai sensi del primo comma dell'art. 6 della L. n. 10/77, modificato dall'art. 7 della L. n. 537/93, che il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali sia di £ 900.000 per mq. di superficie complessiva (Sc), definita come all'art. 2 del D.M. n. 801/77, fatta comunque salva l'applicazione dell'art. 4 del D. Lgs. n. 213/98 per la conversione in Euro degli importi in Lire;
 - 2) consentono ai Comuni l'applicazione di un coefficiente correttivo del costo di costruzione, di cui al precedente punto, definito in base alle caratteristiche del Comune anche tenuto conto delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, variabile tra un minimo di 0,8 ed un massimo di 1,2;
 - 3) stabiliscono che i Comuni debbano recepire con proprio atto deliberativo il costo di costruzione determinato al precedente punto 1) con il coefficiente correttivo di cui al punto 2);
 - 4) stabiliscono che il costo di costruzione così determinato dai Comuni resti valido fino al 31/12/1999 e che dall'1/01/2000 il costo sia da adeguare annualmente ed autonomamente dai Comuni, 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 (ad esempio, nel gennaio 2000 si considera la variazione intervenuta tra il 30 giugno 1998 ed il 30 giugno 1999);
 - 5) ridefiniscono l'intera normativa per il contributo di concessione relativo al costo di costruzione nel modo indicato agli allegati A, B, C, D, che formano parte integrante della delibera regionale n. 1108 citata;
- che con Comunicato del Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna del 30 ottobre 2001 si definiscono i valori in Euro delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione;

Si ritiene opportuno:

- Stabilire/confermare, nel rispetto della normativa statale e regionale, i criteri generali per l'applicazione del costo di costruzione;
- Stabilire il coefficiente correttivo 1 del costo di costruzione definito in base alle caratteristiche del Comune, tenuto conto delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Stabilire il costo di costruzione, ai fini del calcolo del contributo di concessione per l'anno 2002, in 501,0251 Euro al Mq (€ 970.120/mq.);
- Stabilire che il costo di costruzione così definito sia da adeguare annualmente facendo riferimento all'intervenuta variazione dei costi accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno con scadenza 30 giugno dell'anno precedente;
- Adottare come metodo per la determinazione del costo di costruzione per gli interventi sull'esistente la tabella C allegata alle delibere regionali n.1108/99 e n.522/99;
- Adottare una norma transitoria che consente per le pratiche presentate prima della data del 31.12.2001 di utilizzare come metodo per il calcolo del costo di costruzione per gli interventi sull'esistente il computo metrico estimativo, al fine di non aggravare il procedimento;
- Aggiornare in Euro e adeguare i valori degli oneri di urbanizzazione nelle tabelle approvate con delibera di Consiglio Comunale n.45 del 31.05.01, in base alle disposizioni del Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica della Regione (Bollettino Ufficiale del 30 ottobre 2001), utilizzando n.4 cifre decimali per i valori unitari e riducendoli a n.2 nel valore totale complessivo attraverso anche le approssimazioni per eccesso (quando la terza cifra è uguale o superiore a 5) o per difetto (quando la terza cifra è inferiore a 5);
- Aggiornare con i medesimi arrotondamenti tutti gli altri importi relativi a procedimenti gestiti dal settore Edilizia e Urbanistica (es: diritti di segreteria, costo base per monetizzazione opere di urbanizzazione, importo minimo rateizzazione, sanzioni forfettarie, oblazione minima, ecc.);
- Stabilire che tali disposizioni, compresi i valori di oneri e di costo di costruzione vengano applicati a partire dalla data del 1 gennaio 2002;
- Stabilire, con norma transitoria, rispetto alla decorrenza stabilita per l'applicazione dei nuovi valori e delle nuove modalità, di cui al punto precedente, che, al fine di evitare disparità di trattamento e considerati i tempi previsti dalla legge per il rilascio dei provvedimenti edilizi, per tutte le istanze assunte al protocollo entro il 30 novembre 2001, indipendentemente dalla data di rilascio delle concessioni edilizie, il contributo venga calcolato facendo riferimento ai valori in vigore nell'anno 2001.

Nonantola, 4.12.2001

Tecnici:

arch. Francesca Sorricaro - Direttore del Settore Urbanistica
geom. Cinzia Piccinini - istruttore tecnico

Servizio Amministrativo:
dott.ssa Ida Guerra



COMUNE DI NONANTOLA
Settore Edilizia e Urbanistica

MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE ED IL VERSAMENTO
DEL COSTO DI COSTRUZIONE, DI CUI ALL'ART. 6 DELLA L. N. 10/77,
DEI NUOVI EDIFICI AI FINI DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE,
AGGIORNATO IN SEGUITO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE
N. 1108 DEL 29/03/1999

INDICAZIONI PROCEDURALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
DI CUI AGLI ARTT. 5 E 10 DELLA L. N. 10/77,
AGGIORNATE IN SEGUITO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE
N. 849 DEL 04/03/1998
ED INTEGRAZIONI RELATIVE AL VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE
MODALITÀ DI CORRESPONSIONE
(delibera CC n.45 del 31.05.01)
Adeguamento dei valori in Euro

Dicembre 2001



COMUNE DI NONANTOLA
Settore Edilizia e Urbanistica

Deliberazione

**MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE ED IL VERSAMENTO
DEL COSTO DI COSTRUZIONE, DI CUI ALL'ART. 6 DELLA L. N. 10/77,
DEI NUOVI EDIFICI AI FINI DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE,
AGGIORNATO IN SEGUITO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE
N. 1108 DEL 29/03/1999**

Dicembre 2001

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (L. 10/77, art.6; L.537/93, art.7, comma 2)

Legenda

A	costo di costruzione
$B = A \times (1+M/100)$	costo maggiorato
$C = B \times Sc = B \times (Sc + St)$	costo dell'intervento
q	quota del costo di costruzione
$Cc = B \times (Sc + St) \times q$	contributo di concessione
i	incidenza tot lavori da eseguire

1. Nuovi edifici

- a) Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato dalla Regione con atto amministrativo ai sensi dell'art.7 della L. 537/93, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art.4 della L. 457/1978 ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo; è consentito ai Comuni modificare tale costo applicando un coefficiente correttivo variabile da 0,80 a 1,20, definito in base alle caratteristiche del Comune e tenuto conto del Piano territoriale di coordinamento provinciale. Per il comune di Nonantola il coefficiente correttivo è di 1,00; il costo di costruzione (A) è fissato a 501,0251 Euro al Mq (€ 970.120/mq.);
- b) Il costo di cui al punto 1.a è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni del "Prospetto per la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici" inserito nella modulistica di richiesta di Concessione edilizia
 $B = A \times (1+M/100)$.
- c) Il costo dell'intervento (C) si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato (B) per la superficie complessiva data da $Sc=Su+60\%Snr$ e/o dalla superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali St.
 $C = B \times Sc$ oppure $C = B \times (Sc + St)$
- d) La quota del costo di costruzione (q) (L. 537/93, art.7, comma 2) per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L. 10/77, art.6, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo ALLEGATO A.
(Per il coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro si fa riferimento alla definizione di centro abitato art.4 DLgs 285/92).
- e) Il contributo di concessione (Cc) relativo al costo di costruzione è dato da:
 $Cc = B \times (Sc + St) \times q$

2. Edifici residenziali esistenti

- a) Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti la modalità di determinazione del costo dell'intervento (C) sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione è individuata dal:
- costo determinato utilizzando la tabella di cui all'ALLEGATO B;
 $C = A \times (Sc + St) \times i$
La tabella di cui l'Allegato B è concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento non può mai superare quello della nuova costruzione.
- b) La quota del costo di costruzione (q) (L. 537/93, art.7, comma 2) per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L. 10/77, art.6, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo ALLEGATO A.
(Per il coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro si fa riferimento alla definizione di centro abitato art.4 DLgs 285/92).
- c) Il contributo di concessione (Cc) relativo al costo di costruzione è dato da:
 $Cc = C \times q = A \times (Sc + St) \times (i) \times q$

3. Ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari
- a) Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti, il costo di costruzione A, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.b sopracitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.
 - b) Il costo dell'intervento (C) si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione (A) per la superficie complessiva data da $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$.
 $C = A \times S_c$ di ampliamento.
 - c) La quota del costo di costruzione (q) (L. 537/93, art.7, comma 2) per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L. 10/77, art.6, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo ALLEGATO A.
(Per il coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro si fa riferimento alla definizione di centro abitato art.4 DLgs 285/92).
 - d) Il contributo di concessione (Cc) relativo al costo di costruzione è dato da:
 $Cc = A \times S_c$ di ampliamento $\times q$

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

Legenda

A	costo di costruzione
$B = A \times (1+M/100)$	costo maggiorato
$C = B \times Sc = B \times (Sc + St)$	costo dell'intervento
q	quota del costo di costruzione
$Cc = B \times (Sc + St) \times q$	contributo di concessione
i	incidenza tot lavori da eseguire

1. Nuove costruzioni od impianti

a) Per le nuove costruzioni od impianti la modalità di determinazione del costo dell'intervento sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione è individuata dal:

- costo di costruzione (A') al mq di Sc con riferimento al costo di costruzione stabilito dal Comune (A), modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività (c), come indicato nella seguente tabella:

Coefficienti c da applicare al costo di costruzione a secondo l'attività	
Tipo di attività	c
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

$A' = A \times c$

b) Il costo dell'intervento (C) si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione A' per la superficie totale $St = Sn + 60\%Sa$

$C = A' \times St$

c) La quota del costo di costruzione (q) per la determinazione del contributo di concessione è stabilita dal Comune in misura del 10% del costo in funzione dei diversi tipi di attività (L.28/1/77, n.10, art.10, comma 2).

d) Il contributo di concessione (Cc) relativo al costo di costruzione è dato da:

$Cc = C \times q = A' \times St \times q$

2. Edifici esistenti

a) Per gli interventi sugli edifici esistenti la determinazione del costo di intervento (C), sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione è individuata dal:

- costo determinato utilizzando la tabella di cui all'ALLEGATO B;

$C = A \times St \times i$

b) Il costo determinato con la modalità di cui al punto precedente è ridotto al 50% ($C' = 50\%C$)

c) La quota del costo di costruzione (q) per la determinazione del contributo di concessione è stabilita dal Comune in misura non superiore al 10% del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 3 in funzione dei diversi tipi di attività (L.28/1/77, n.10, art.10, comma 2).

$q = 10\%A' = 10\% (A \times c)$

d) Il contributo di concessione (Cc) relativo al costo di costruzione è dato da:

$Cc = C' \times q = A \times St \times i \times q$

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE

1. Ferma restando la disposizione dell'art.9 del D.M. 801/77, nel caso di concessioni edilizie relative 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 concessione afferenti il costo di costruzione.
La convenzione di cui agli art. 7 e 8 della L. 10/77 è ammessa per le sole parti a destinazioni residenziale.
2. Per le concessioni che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art.9 lettera d della legge 10/77, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

1. Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione sono riportate nei punti precedenti.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate nei 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 28/2/1995, come di seguito riportate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

La superficie complessiva è data da $Sc = Su + 60\% S_{nr}$ 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;

S_{nr} = Superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso 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 S_{nr} i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) 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 (S_n) e dal 60% della superficie accessoria (S_a), ovvero $St = S_n + 60\% S_a$ dove:

S_n = 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;

S_a = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

2. Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposto con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

3. In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art.3 della L. 47/85 e s.m.

4. Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

a) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (L. 10/77, art.9, comma 1, lettera a), sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo (art.40, comma quinto, lettere a e b e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni;

b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;

c) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20% (primo comma, lettera d, art.9, L. 10/77 e s.m.);

d) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della L. 10/1977, art.7;

e) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);

f) per gli interventi di cui all'art.9 della L. 10/1977, lettera c) manutenzione straordinaria, lettera e) modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni, lettera f) impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti

istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici, lettera g) opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

- g) per gli interventi previsti dal 2 comma dell'art. 9 della L. 10/77 (immobili di proprietà dello stato);
- h) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art.10, L. 10/77 e s.m.);
- i) per gli interventi di cui al secondo comma, art.7 della L. 94/82, lettera a) pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art.9 della legge 122/89, lettera b) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, lettera c) opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- l) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89, art.7);
- m) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n.153;
- n) per le opere di edilizia funeraria;
- o) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della L.94/1982;
- p) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L.10/1991, art.1, comma 3 e art.26, comma 1);
- q) 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.

ALLEGATO A

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

(%) Max (art.7 L.537/93)	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro (art. 4, D.Lgs. n.285/92)	Quota q (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
20.00	Edifici di pregio (*) 1.00	20.00	Unifamiliare (**) 1.00	20.00	Esterno = 1.00	20.00
					Interno = 0.85	17.00
			Bifam./schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00
					Interno = 0.85	13.60
			Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno = 1.00	12.00
					Interno = 0.85	10.20
	Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare (**) 0.90	9.00	Esterno = 0.90	8.10
					Interno = 0.80	7.20
			Bifam./schiera 0.75	7.50	Esterno = 0.90	6.75
					Interno = 0.80	6.00
Plurifamiliare 0.625	6.25	Esterno = 0.90	5.65			
		Interno = 0.80	5.00			

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

Art. 3

Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a m³ 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a m³ 25 v.p.p. per ogni m² 100 di superficie asservita ai fabbricati.

Art. 4

Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno m² 80 di superficie o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a m² 650.

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

ALLEGATO B

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

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire	Stima della incidenza dei lavori											
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	Incidenza	
Fondazioni 5%											%
Travi - Pilastri											%
Tamponamenti											%
Muri portanti											%
Solai, balconi 10%											%
Tramezzi interni 5%											%
Coperture 10%											%
Incidenza delle opere strutturali (max 50%) →											SOMMA, (i 1) =	



Incidenza delle opere di finitura: $(i 2) = (i 1) = \dots\dots\dots\%$



Incidenza totale dei lavori da eseguire: $(i) = (i 1) + (i 2) = \dots\dots\dots\%$

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

- A è il costo di costruzione definito dal Comune
- Sc (superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2,3,9 del DM 10/5/77, n.801;
- (i) è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:
 $Cc = A \times (Sc + St) \times (i) \times q$



COMUNE DI NONANTOLA
Settore Edilizia e Urbanistica

INDICAZIONI PROCEDURALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
DI CUI AGLI ARTT. 5 E 10 DELLA L. N. 10/77,
AGGIORNATE IN SEGUITO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE
N. 849 DEL 04/03/1998
ED INTEGRAZIONI RELATIVE AL VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE
MODALITÀ DI CORRESPONSIONE
(delibera CC n.45 del 31.05.01)

Adeguamento dei valori in Euro

Dicembre 2001

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Opere di urbanizzazione

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

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

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

TABELLE DI PARAMETRAZIONE E INCIDENZA DEGLI ONERI attualmente vigenti:

(Si ricorda che l'art. 7 della legge n.537/1993 dispone che gli oneri di urbanizzazione siano aggiornati ogni quinquennio dai Comuni, in conformità alle relative disposizioni regionali)

TABELLE DI PARAMETRAZIONE E INCIDENZA DEGLI ONERI (valori in Euro)

TABELLA A4 PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE						
4a CLASSE DI COMUNI						
EDILIZIA RESIDENZIALE (funzioni abitativa)*		Zone omogenee A	Zone omogenee B	Zone omogenee C	Zone omogenee D	Zone omogenee E
N.C.	U1	25,47896	25,47896	25,47896	25,47896	
	U2	33,23937	33,23937	33,23937	33,23937	
R.E. con aumento C.U.	U1	20,38317	20,38317	20,38317	20,38317	20,38317
	U2	26,59149	26,59149	26,59149	26,59149	26,59149
R.E. senza aumento C.U.	U1	5,09579	5,09579	5,09579	5,09579	5,09579
	U2	6,64787	6,64787	6,64787	6,64787	6,64787
R.E. convenz. con aumento C.U.	U1	15,28738	15,28738	15,28738	15,28738	15,28738
	U2	19,94362	19,94362	19,94362	19,94362	19,94362
MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZA TRASFORMAZIONI FISICHE CON AUMENTO DI C.U.	U1	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
* Le corrispondenti categorie catastali sono: da A/1 ad A/9- B/1.

TABELLA B4

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

4a 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 200mq FUNZIONI DI SERVIZIO PRIVATO, PUBBLICO E/O D'USO PUBBLICO, IVI COMPRESI LE SEDI DI ATTIVITÀ CULTURALI E DI ISTRUZIONE, RICREATIVE, SANITARIE E DI STUDI PROFESSIONALI *		Zone omogenee A	Zone omogenee B	Zone omogenee C	Zone omogenee D	zone omogenee E	Zone omogenee F
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 200mq funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali.	U1	25,47896	25,47896	25,47896	25,47896		25,47896
	U2	33,23991	33,23991	33,23991	33,23991		33,23991
N.C. Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	8,43426	8,43426	8,43426	8,43426		8,43426
	U2	1,31800	1,31800	1,31800	1,31800		1,31800
R.E. Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200mq funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U.	U1	25,47896	25,47896	25,47896	25,47896	25,47896	25,47896
	U2	33,23991	33,23991	33,23991	33,23991	33,23991	33,23991
R.E. Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	6,74648	6,74648	6,74648	6,74648	6,74648	6,74648
	U2	1,05409	1,05409	1,05409	1,05409	1,05409	1,05409
R.E. Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200mq 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	10,19158	10,19158	10,19158	10,19158	10,19158	10,19158
	U2	13,29597	13,29597	13,29597	13,29597	13,29597	13,29597
R.E. Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	4,21739	4,21739	4,21739	4,21739	4,21739	4,21739
	U2	0,65848	0,65848	0,65848	0,65848	0,65848	0,65848
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (L/mq di Ai)	U1	0,25513	0,25513	0,25513	0,25513	0,25513	0,25513
	U2	0,16630	0,16630	0,16630	0,16630	0,16630	0,16630
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisica 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

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

TABELLA C4

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

4a CLASSE DI COMUNI

FUNZIONI PRODUTTIVE DI TIPO MANIFATTURIERO, COMPRESSE QUELLE ARTIGIANALI DI TIPO LABORATORIALI PER LA PARTE DI SU OLTRE I 200MQ., INSEDIAMENTI DI TIPO AGRO-INDUSTRIALE E ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO*		zone omogenee A	zone omogenee B	zone omogenee C	zone omogenee D	zone omogenee E	zone omogenee F
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	U1	8,43443	8,43443	8,43443	8,43443	8,43443	8,43443
	U2	1,31788	1,31788	1,31788	1,31788	1,31788	1,31788
		+ D+ S	+ D+ S	+ D+ S	+ D+ S	+ D+ S	+ D+ S
R.E. Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo	U1	4,21721	4,21721	4,21721	4,21721	4,21721	4,21721
	U2	0,65894	0,65894	0,65894	0,65894	0,65894	0,65894
-senza aumento di C.U.		+ D+ S	+ D+ S	+ D+ S	+ D+ S	+ D+ S	+ D+ S
R.E. -Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo	U1	6,74699	6,74699	6,74699	6,74699	6,74699	6,74699
	U2	1,05409	1,05409	1,05409	1,05409	1,05409	1,05409
-con aumento di C.U.		+ D+ S	+ D+ S	+ D+ S	+ D+ S	+ D+ S	+ D+ S
MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZA TRASFORMAZIONI FISICHE CON AUMENTO DI C.U.	U1	VEDI art. 16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96					
	U2						

N.C. = Nuove costruzioni

R.E. = Interventi di ristrutturazione edilizia

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

TABELLA D4

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

4a CLASSE DI COMUNI

FUNZIONI AGRICOLE SVOLTE DA NON AVENTI TITOLO (ESCLUSA LA RESIDENZA)*		Zone omogenee
N.C.	U1	8,43426
	U2	1,31800 + D+ S
R.E. con aumento di C.U.	U1	6,74699
	U2	1,05409 +D+S
R.E. senza aumento di C.U.	U1	4,21739
	U2	0,65848 +D+S
MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZA TRASFORMAZIONI FISICHE CON AUMENTO DI C.U.	U1	VEDI art. 16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96
	U2	

N.C. = Nuove costruzioni

R.E. = Interventi di ristrutturazione edilizia

* 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

TABELLA E 4
4a CLASSE DI COMUNI

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO*		Zone omogenee A	Zone omogenee B	Zone omogenee C	Zone omogenee D	Zone omogenee E	Zone omogenee F
N.C. - Attività alberghiere	U1	14,05744	14,05744	14,05744	14,05744		14,05744
	U2	2,19649	2,19649	2,19649	2,19649		2,19649
R.E. - Attività alberghiere con aumento di C.U.	U1	11,24533	11,24533	11,24533	11,24533	11,24533	11,24533
	U2	1,75750	1,75750	1,75750	1,75750	1,75750	1,75750
R.E. - Attività alberghiere senza aumento di C.U.	U1	5,62318	5,62318	5,62318	5,62318	5,62318	5,62318
	U2	0,87849	0,87849	0,87849	0,87849	0,87849	0,87849
Insediamenti per le attività turistiche temporanee - L/mq. di area di insediamento (AI)	U1	0,25513	0,25513	0,25513	0,25513	0,25513	0,25513
	U2	0,16630	0,16630	0,16630	0,16630	0,16630	0,16630
Insediamenti per residenze turistiche	U1	25,47888	25,47888	30,57476	25,47888		
	U2	33,23968	33,23968	33,23968	33,23968		
R.E. con aumenti di C.U.	U1	22,93120	22,93120	27,51734	22,93100	22,93120	22,93120
	U2	29,91571	29,91571	29,91571	29,91571	29,91571	29,91571
R.E. senza aumento di C.U.	U1	7,64367	7,64367	9,17227	7,64367	7,64367	7,64367
	U2	9,97190	9,97190	9,97190	9,97190	9,97190	9,97190
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

* Le corrispondenti categorie catastali sono: D/2

SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI

Ai fini della determinazione del contributo di concessione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato 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), salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, è così indicata per tutte le classi di Comuni:

Residenza

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

Attività produttive

Opere	(% di U1 = L/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
	<hr/>
	100

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

per ogni attività

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

APPLICAZIONE DELL'ONERE

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2, ai sensi di quanto indicato nella delibera del C.R. n. 849/98, 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/ Maggio 1977, n. 801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e 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 DA NON AVENTI TITOLO, FUNZIONI ALBERGHIERE.

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

3. INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITÀ TURISTICHE TEMPORANEE, PER GLI ESERCIZI PUBBLICI, LE ATTIVITÀ COMMERCIALI, QUELLE DI INTERESSE COLLETTIVO ALL'APERTO E PER GLI IMPIANTI SPORTIVI CHE NON COSTITUISCONO STANDARD URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. N. 47/78 E SUCC. MODIF.

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

4. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTI MULTIPLI

- per la eventuale parte residenziale devono essere applicati gli oneri di urbanizzazione nonché la quota afferente il costo di costruzione;
- per la eventuale parte direzionale o commerciale devono essere applicati gli oneri di urbanizzazione nonché la quota afferente il costo di costruzione;
- per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono essere applicati 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 d'intervento, sulla base dei valori indicati nelle tabelle parametriche.

5. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

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 computata ai sensi del precedente capoverso: nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori.

6. INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLO STATO

Per le opere realizzate dai soggetti di cui al comma 2 dell'art. 4 della legge n.10/1977 (aventi titolo al godimento di immobili di proprietà dello Stato), il contributo per la concessione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione si intendono:

C.U. = carico urbanistico

Aumento di C.U. = aumento della superficie utile (S_u) anche con trasformazioni di superficie accessoria (S_a) e/o superficie non residenziale (S_{nr}) in S_u e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 16 della L.R. 6/95, o tra i sottogruppi individuati dalle N.T.A. che comporti una maggiore quota di standards urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari.

VARIAZIONE DELL'ONERE

A. GRATUITÀ:

1. sono gratuite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, di occupazione di suolo mediante deposito di materiali, di eliminazione di barriere architettoniche, le recinzioni, le opere interne su singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, la revisione e l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per nuove disposizioni, i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo, le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie, le opere di edilizia funeraria;
2. sono gratuite, ai sensi della lettera a) dell'art. 9 della L. n. 10/77) le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale; per usufruire della gratuità, il richiedente la concessione è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione del Settore Provinciale Agricoltura e Politiche Faunistiche e Venatorie, dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui

all'art. 12 L. n. 153/75 e relazione dimostrante che l'intervento serve alla conduzione dell'attività agricola, specificando il tipo di coltura in atto, il tipo di conduzione dell'azienda, la consistenza dei fabbricati esistenti e le relative destinazioni d'uso;

3. sono gratuite, ai sensi dell'art.9 lett.d) della L.n.10/77, le opere di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari; per "edifici unifamiliari" si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per "edifici unifamiliari" si intendono, altresì, quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente areato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella. Il carattere di "edificio unifamiliare" deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.
4. Sono gratuite le opere per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.

B. RIDUZIONE:

1. riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 50% per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti; le modalità di definizione, l'accertamento dei requisiti nonché le modalità di recupero delle agevolazioni indebitamente godute saranno stabilite dal Comune, con apposita delibera;
2. riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione secondaria per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico; il Comune stabilirà le modalità per l'accertamento dei requisiti della funzionalità dell'impianto secondo le norme vigenti, nonché le modalità di recupero delle agevolazioni indebitamente godute;
3. riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 20% per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/77 e dell'art. 35 della L. 865/71 non compresi nei P.E.E.P., con esclusione degli edifici unifamiliari, a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile;
4. riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali, l'attività si considera artigianale quando i locali raggiungono al massimo i 200 mq. ed inoltre se il richiedente o l'utilizzatore è iscritto al relativo albo; tale documentazione dovrà essere allegata alla richiesta di concessione;
5. riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria per quegli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal D.M. 14/06/1989 n. 236 (da adattabilità a visitabilità oppure da visitabilità ad accessibilità);
6. 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;
7. per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalle Tabelle "C"; l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti.

C. ALTRE VARIAZIONI:

1. per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, tramite la sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, 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 al precedente punto "Scomposizione degli oneri" e con le modalità di cui al punto n.4 del successivo paragrafo "Criteri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione"
2. quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultima concessione edilizia rilasciata per l'uso in atto dell'immobile, il Comune applica l'aliquota ridotta, corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di carico urbanistico, ad esclusione degli interventi realizzati su immobili destinati, al momento della richiesta, a residenza;

Tutte le variazioni e riduzioni dell'onere sopraelencate sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

Qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 10 della L.10/77 nonché di quelle nelle zone agricole di cui all'art. 9 della citata L.10/77, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari 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 concessionario è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie;
3. nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al concessionario stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto precedente "Scomposizione degli oneri".
4. In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità di seguito elencate:

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

* è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;

* è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;

* non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9, lettere a), b), c), d), e), f) e g) della L. n. 10/77.

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

Qualora l'importo delle opere realizzate dal concessionario superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, il Comune può applicare uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere dovuto.

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 concessionario finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, nella misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti urbanistici stessi rivalutata in relazione agli indici 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 d'iniziativa pubblica;

* non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9 lettere a), b), c), d), e), f) e g) della L. n. 10/77.

VERSAMENTO DELLE QUOTA DI CONTRIBUTO DI CONCESSIONE RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, CAUZIONI, RATEIZZAZIONE, SANZIONI.

CONTRIBUTO DI CONCESSIONE – MODALITA' DI CORRESPONSIONE

- a) versamento dell'intero contributo al ritiro della concessione/autorizzazione (nei casi previsti);
- b) versamento in due rate, a condizione che il contributo nel suo insieme (oneri urbanizzazione U1 e U2, parcheggi di U1, costo di costruzione, D+S) sia uguale o superiore a € 2.100,00 (L.4.066.167), nel modo seguente:
 1. prima rata, pari al 50% del contributo, al ritiro della concessione/autorizzazione, previa presentazione di fidejussione bancaria/polizza assicurativa/deposito cauzionale, a garanzia del pagamento del restante 50%;
 2. seconda rata, per il versamento del restante 50%/saldo, entro due anni dal rilascio della concessione/autorizzazione e comunque prima o contemporaneamente alla presentazione, all'ufficio protocollo del comune, della comunicazione di fine lavori (delib. C.C. n.122 del 16/121993)

CAUZIONE E VERSAMENTI RELATIVI A RICHIESTE DI ABITABILITA'/AGIBILITA' PROVVISORIE

- in attesa dell'autorizzazione definitiva (anche sotto forma di silenzio-assenso mediante la procedura semplificata di cui al DPR 425/94), è ammesso il rilascio di un'autorizzazione provvisoria all'uso, anche di una sola parte dell'edificio, purché siano rispettate le condizioni di cui all'art. 50 del Regolamento Edilizio Comunale nonché alla deliberazione del C.C. n.23 del 28/01/1987 e purché venga presentata la cauzione stabilita in € 520,00 (L.1.006.860), da costituire mediante inoltro di fidejussione bancaria/polizza assicurativa/deposito cauzionale (con versamento c/o la Tesoreria Comunale), a garanzia dell'ultimazione completa dei lavori nei termini stabiliti.
- la liberazione della cauzione avverrà mediante apposita lettera sottoscritta dal Comune, in seguito ad avvenuta comunicazione di ultimazione totale dei lavori da parte degli interessati, senza alcuna corresponsione di interessi (delib. Del C.C. n.242 del 3/11/81).
- la comunicazione dell'ultimazione parziale dei lavori, relativa cioè ad una o più unità immobiliari comprese nell'edificio in costruzione, comporta la corresponsione della parte della quota di contributo di concessione, corrispondente alla parte dell'edificio ultimata; assieme alla comunicazione di fine lavori parziale, pertanto, dovrà essere inoltrata al Comune idonea documentazione relativa al calcolo della quota di contributo di concessione da versare a saldo, in rapporto alla parte ultimata (oggetto di richiesta di abitabilità/agibilità). La somma dovrà essere versata entro 60 gg. dalla comunicazione di conferma da parte del Comune (aggiornamento delib. del C.C. 23 del 28/01/1987, tenuto conto di quanto stabilito con deliberazione del C.C. n.122 del 16.12.1993)

SANZIONI PER MANCATO O RITARDATO PAGAMENTO

- il mancato o ritardato pagamento delle somme relative al contributo di concessione (U1+U2+PU1+DS+COSTO COSTRUZ.) comporta l'applicazione delle sanzioni stabilite dalle norme vigenti per il ritardato od omesso versamento (vedi art. 3 L. 47/85).

OBLAZIONE ART. 13 L. 47/85, SANZIONE PECUNIARIA ART. 10, SANZIONI PECUNIARIE ART. 12 L. 47/85, SANZIONE PECUNIARIA ART. 4 L. 493/93 COMMA 13

- da versare sempre in unica soluzione a seconda dei rispettivi casi, in relazione all'esecuzione di opere abusive, qualora non avvenga la rimessa in pristino delle stesse che è da considerarsi comunque la sanzione principe cui riferirsi (CAPO I° L. 47/85, con part. rif. art. 12).
- Gli importi minimi aggiornati in euro sono i seguenti:
 - Y £.500.000 = € 258
 - Y £.1.000.000 = € 516
 - Y £.2.000.000 = € 1033
- in caso di oblazione dovuta in relazione a sanatoria per impianti pubblicitari, la stessa è sostituita dal versamento previsto dalla normativa specifica di cui al codice della strada, qualora venga levato apposito verbale dall'Ufficio di Polizia Municipale.

CAUZIONI A GARANZIA: DELLA CORRETTA ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLA CESSIONE GRATUITA DELLE RELATIVE AREE (MODALITA' E TEMPI DA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO O CONVENZIONE RIFERITI A SPECIFICA CONCESSIONE EDILIZIA)

- mediante inoltro di fidejussione bancaria/polizza assicurativa/deposito cauzionale (con versamento c/o la tesoreria comunale), pari al 100% dell'importo del valore delle opere da eseguire, determinato in base ad idoneo computo metrico estimativo (debitamente sottoscritto da tecnico abilitato) contenente tutte le voci relative all'intervento, con rispettivi prezzi equi, tenuto conto dei valori di mercato o dei prezziari della camera di commercio e pari al 100% del valore delle aree di urbanizzazione da cedere.

CAUZIONI A GARANZIA CESSIONE AREE DI U2, PARI AL VALORE DELL'AREA DA CEDERE AL COMUNE, A TITOLO GRATUITO

- mediante inoltro di fidejussione bancaria/polizza assicurativa/deposito cauzionale (con versamento c/o la tesoreria comunale), pari al valore dell'area oggetto di cessione.

CAUZIONI A GARANZIA DEL CORRETTO RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO INTERESSATO DA INTERVENTO EDILIZIO AD OPERA DI PRIVATI/IMPRESSE

- mediante inoltro di fidejussione bancaria/polizza assicurativa/deposito cauzionale (con versamento c/o la tesoreria comunale), pari al valore delle opere necessarie al ripristino, da determinare in base a computo metrico estimativo o in base a stima dei competenti uffici comunali.

LIBERAZIONE DELLE GARANZIE, RISCOSSIONE DELLE CAUZIONI, RISCOSSIONE COATTIVA

- mediante lettera di svincolo da parte del comune, qualora vi siano i presupposti relativi,

ESEMPIO:

- avvenuto saldo del contributo di concessione,
- avvenuto ripristino opere, con verifica tenuta delle stesse per i successivi 12 mesi dalla ultimazione dei lavori,

- ultimazione totale dei lavori in seguito a richiesta di abitabilità/agibilità provvisoria,
- avvenuta cessione delle aree di U1 e U2,
- avvenuto collaudo attestante che le opere di urbanizzazione sono state correttamente eseguite...

In caso contrario le cauzioni verranno riscosse dal comune e saranno applicate le misure previste dalle vigenti norme, a seconda dei casi (sanzioni per ritardato pagamento, addebiti spese maggiori per ripristini che richiedano un importo superiore alla cauzione prestata... fino alla riscossione coattiva, qualora si debba recuperare la somma dovuta in modo forzoso).

MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGI DI U1

Premesso:

- Che nell'ambito degli interventi regolamentati dal P.R.G. sono da reperirsi quote di parcheggi pubblici e privati in funzione delle diverse zone e delle specifiche destinazioni degli immobili;
- Che, in presenza del Piano dei Servizi – di cui all'art. 13 della L.R. 47/78, si può prevedere, all'interno delle zone B₁, la monetizzazione dei parcheggi di U1, nel caso in cui il reperimento degli stessi risulti difficoltoso per situazioni locali, così come previsto dall'art.11 delle NTA del PRG;
- Che lo standard per parcheggi di U1, previsto dall'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G., è quello riferito alla sola superficie utile oggetto dell'intervento che è quella di nuova realizzazione e/o quella recuperata ad uso residenziale;
- Che nel caso di monetizzazione delle aree relative a opere di urbanizzazione, ovvero nel caso in cui tali opere non siano realizzate, non sarà scorporata la quota di incidenza dell'onere;
- Che tali disposizioni modificano quelle contenute nella delibera del C.C. n.192 del 17.09.1987.

MONETIZZAZIONE

L'importo corrispondente alla monetizzazione, intesa come valore dell'area da destinarsi a parcheggi di U1, è il risultato della moltiplicazione di due fattori quali la superficie da destinarsi a Parcheggi di U.1 ed il costo unitario al mq. determinato come segue:
(S.U. x STANDARD) x 25,8228 Euro (€ 50.000)

dove

S.U. è la superficie utile oggetto d'intervento (calcolata come da Regolamento Edilizio vigente in base alla destinazione del fabbricato);

STANDARD è il parametro da applicare alla S.U. oggetto d'intervento, che varia a seconda della zona omogenea;

25,8228 Euro (€ 50.000) è il costo base a mq. calcolato in base ad una stima derivante dal confronto col valore delle aree edificabili e con i valori applicati nei comuni limitrofi.

Il costo base a mq dovrà essere automaticamente aggiornato ogni anno applicando gli indici del costo medio di costruzione pubblicati dall'ISTAT.

Si precisa inoltre che tale valore verrà applicato in qualsiasi caso si presenti la necessità di monetizzare aree relative alle opere di urbanizzazione; in questo caso le modalità di monetizzazione saranno definite in apposita convenzione allegata alla pratica edilizia.

DIRITTI DI SEGRETERIA

Si riportano nell'allegata tabella, gli importi dei diritti di segreteria, di cui all'art. 10 DL.8/93 coordinato con la legge di conversione 19/3/93 n. 68 ed alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 27/05/1993 avente per oggetto "Disposizioni tariffarie di cui all'art. 10 del D.l. n. 8 del 18/01/93 convertito in legge 19/03/1993 n. 68" e tenuto conto di quanto disposto dall'art. 2 comma 60 D.lgs 662/96.

Tali importi sono stati adeguati all'Euro, con modesti arrotondamenti, per una più agevole gestione dei versamenti e dei controlli relativi.

DIRITTI DI SEGRETERIA

Tipologia atti	Importo attuale deliberato	Conversione Euro	Importo adeguato per gestione versamenti Euro
Certificati previsti dall'art. 18, 2c, L. 47/85 e succ. mod.:Certificati destinazione urbanistica	L. 100.000	€ 51,65	€ 51,00
Denuncia inizio attività -DIA (art.2, c.60 Digs. 662/96)	L. 50.000	€ 25,82	€ 26,00
Opere interne art. 26 l. 47/85	L. 50.000	€ 25,82	€ 26,00
Autorizzazioni previste dall'art. 7 l. 94/82, ed art. 31 lett. b. L. 457/78, anche in sanatoria ed autorizzazioni alla vendita immobili in area P.I.P. e P.E.E.P.	L. 50.000	€ 25,82	€ 26,00
Autorizzazioni previste per l'attuazione di Piani di Recupero di iniziativa dei privati, dall'art. 30 L. 457/78	L. 100.000	€ 51,65	€ 51,00
Autorizzazioni previste per la lottizzazione di aree dell'art. 28 L. 1150/1942 e succ. mod.	L. 1.000.000	€ 516,46	€ 516,00
Varianti ai piani particolareggiati	L. 600.000	€ 309,87	€ 310,00
Piani Organizzazione Urbana-POU E varianti agli stessi	L. 300.000	€ 154,94	€ 155,00
Modifiche ai Piani Particolareggiati	L. 300.000	€ 154,94	€ 155,00
Certificati ed attestazioni previsti in materia urbanistico edilizia in genere, comprese attestazioni su frazionamenti di tipo mappale, di cui all'art. 18, 5comma, L. 47/85	L. 20.000	€ 10,33	€ 10,00
Concessione per intervento di recupero su immobile esistente	L. 100.000	€ 51,65	€ 52,00
Concessione per nuova costruzione fino a quattro alloggi o locali non residenziali fino a 150 mq	L. 200.000	€ 103,29	€ 105,00
Concessione per nuova costruzione a partire da cinque alloggi o locali non residenziali a partire da 151 mq	L. 400.000	€ 206,58	€ 207,00
Concessione per opere di urbanizzazione	L. 300.000	€ 154,94	€ 155,00
Concessione per variante essenziale	L. 200.000	€ 103,29	€ 103,00
Concessione per variante in corso d'opera	L. 100.000	€ 51,65	€ 52,00
Approvazione variante art. 15 L. 47/85	L. 50.000	€ 25,82	€ 26,00
Attestazioni abitabilità mediante formazione silenzio assenso	L. 20.000	€ 10,33	€ 10,00
attestazioni natura interventi art. 31 l. 457/ 78 (lett.f art.10)	L. 50.000	€ 25,82	€ 26,00
Abitabilità, anche parziali, in seguito ad interventi di recupero	L. 50.000	€ 25,82	€ 26,00
Abitabilità, anche parziali, fino a quattro alloggi	L. 70.000	€ 36,15	€ 36,00
Abitabilità, anche parziali, da cinque alloggi	L. 100.000	€ 51,65	€ 52,00
Agibilità fino a 150 mq	L. 70.000	€ 36,15	€ 36,00
Agibilità a partire da 151 mq	L. 100.000	€ 51,65	€ 52,00