

**COMUNE DI PIACENZA**

---

**Sindaco** : Paolo Dosi

**Assessore** : Silvio Bisotti

**Dirigente della D.O. Riqualificazione e Sviluppo del Territorio** : arch. Taziano Giannessi

**Tecnici** : arch. Alessandra Balestrazzi e arch. Marina Mezzadri

**RUUE**  **REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
EDILIZIO  
DI PIACENZA**

**Disciplina del contributo di costruzione**

**allegato B**

*adottato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n.6 del 10.03.2014, n.7 del 17.03.2014, n.9 del 31.03.2014, n.10 del 1.04.2014, n.11 del 7.04.2014, n.12 del 14.04.2014, n.13 del 15.04.2014*

*approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 06.06.2016*

## **ALLEGATO B - DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **INDICE**

#### **TITOLO 1. DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE 2**

ART. 1. ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	2
ART. 2. ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI .....	5
ART. 3. RILASCIO DI TITOLI ABILITATIVI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTI MULTIPLI .....	5
ART. 4. CATEGORIE DI INTERVENTO SU EDIFICI ESISTENTI .....	5
ART. 5. DEFINIZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE AI FINI DELLE AGEVOLAZIONI DI CUI ALL'ART. 32 DELLA L.R. 15/2013 .....	6
ART. 6. NORME GENERALI .....	6

#### **TITOLO 2. TABELLE DI PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE 7**

#### **TITOLO 3. DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE ..... 11**

ART. 7. COSTO DI COSTRUZIONE .....	11
ART. 8. QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI - (L. 537/93, art. 7, comma 2) .....	11
ART. 9. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI .....	11
ART. 10. QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI. ....	12
ART. 11. INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI .....	12
ART. 12. MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'OTTENIMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO .....	12
ART. 13. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (art. 33, L.R. 15/2013) .....	13

#### **TITOLO 4. ALLEGATI ..... 14**

# TITOLO 1. DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

## ART. 1. ONERI DI URBANIZZAZIONE

### 1.1. **Opere di urbanizzazione**

Sono opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui all'art. 30 della L.R. 15/2013, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, definite dal punto 1.1 della Deliberazione di Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n. 849

### 1.2. **Parametrazione degli oneri**

Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri sono raggruppate in cinque categorie funzionali definite dal punto 1.2 della succitata Deliberazione di Consiglio Regionale n. 849/1998.

Le tariffe per la parametrazione degli oneri diversificate in relazione alle zone territoriali omogenee, alle destinazioni d'uso degli immobili, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio sono riportate nelle relative tabelle allegate.

### 1.3. **Scomposizione degli oneri**

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, l'onere parametrato e tariffato come al punto 1.2 viene scomposto secondo quanto stabilito dal punto 1.4 della Deliberazione di Consiglio Regionale n. 849/1998

### 1.4. **Applicazione dell'onere**

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono determinate dal punto 1.5 della Deliberazione di Consiglio Regionale n. 849/1998

1.4.1 Quanto agli Insedimenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi di cui al punto 1.5.3 della DCR 849/1998, non si applica la riduzione del 50% della superficie (Ai) prevista dal medesimo punto.

1.4.2 Sono gratuite le opere previste al punto 1.5.4 della DCR 849/1998 e quelle di cui all'art.32 comma 1 della L.R. 15/2013.

### 1.5. **Variazione dell'onere**

1.5.1 Secondo quanto previsto al punto 1.6.1 della DCR 849/1998, tutte le variazioni di cui al presente punto 1.6 sono state deliberate dal Consiglio comunale con proprio atto n. 41 del 5 ottobre 1998.

1.5.2 Gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 30% dei valori di incidenza previsti dalle seguenti tabelle, unicamente per interventi residenziali nelle zone di BORGOTREBBIA, CAPITOLO e ANSELMA e nelle zone costituite dai centri frazionali e comunque esterne al perimetro dell'area urbana individuata nella Tav. P 2.0 di RUE

1.5.3 Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al

massimo del 50%, previa valutazione del grado di risultato ottenuto e secondo quanto contenuto nell'Allegato A – Documento Energetico Ambientale al RUE

- 1.5.4 Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie alle quali l'Amministrazione riconosca un significativo carattere di pubblica utilità, 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, si applicano gli oneri della Tabella A, mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli delle Tabelle B.
- 1.5.5 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% del valore di incidenza previsto dalla Tabella C; l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Per i magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti al servizio di attività produttive o artigianali produttive gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 30%.
- 1.5.6 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 al punto 1.4 della DCR 849/1998 e con le modalità di cui al successivo punto 1.6.2
- 1.5.7 Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione.
- 1.5.8 Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 32 e 33 della L.R. 15/2013 e dell'art. 35 della legge 865/71, come modificato dall'art. 3, comma 63, legge n. 662 del 1996, non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) possono essere ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq di superficie utile abitabile.
- 1.5.9 Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali per la parte di SU minore a mq 200, gli oneri di urbanizzazione (U2) sono ridotti del 30%.
- 1.5.10 Per gli interventi di edilizia residenziale dotati di impianto termico ed energia solare od altro sistema di analogo risparmio energetico, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20% previo accertamento della funzionalità dell'impianto secondo le norme vigenti e secondo quanto contenuto nell'Allegato A – Documento Energetico Ambientale al RUE
- 1.5.11 Per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%.

- 1.5.12 Ai fini della gratuità del titolo abilitativo relativo ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera b) dell'art.32 della L.R. 15/2013 da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il richiedente è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 del 1a Legge 9 maggio 1975, n. 153.
- 1.5.13 Per gli interventi di ristrutturazione di edifici che prevedono rispetto a quanto imposto dal D.M. 4 giugno 1989 n. 236, l'accessibilità come livello di qualità dello spazio costruito, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20%.
- 1.5.14 Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato si applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria RE (Ristrutturazione Edilizia) senza aumento di CU.
- 1.5.15 La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di costruzione. Il ripristino dell'attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utile, non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di costruzione. Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994, n. 153.
- 1.5.16 Le opere di edilizia funeraria non sono soggette al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferenti il costo di costruzione.
- 1.5.17 Le riduzioni dell'onere contenute nelle presenti tabelle e indicazioni procedurali sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.
- 1.6. **Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione**
- 1.6.1 I criteri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono previsti ai punti 1.7.1, 1.7.2, 1.7.3 della DCR 849/1998.
- 1.6.2 In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità indicate al punto 1.7.4 della DCR 849/1998, ferme restando le seguenti precisazioni assunte dal Comune con deliberazione di Consiglio Comunale n.41/1998:
- a. per le opere di urbanizzazione primaria, afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere è dovuto, nella misura commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione per gli interventi sugli immobili di proprietà dello Stato (comma 5 art. 32 della L.R. 15/2013);
  - b. per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere è dovuto, nella misura commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione per gli interventi sugli immobili di proprietà dello Stato (comma 5 art. 32 della L.R. 15/2013);

1.7. **Versamento della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione**

1.7.1 Il versamento degli oneri di urbanizzazione è stabilito come segue:

- una quota del 50% deve essere corrisposta al ritiro del titolo abilitativo subordinatamente alla presentazione di polizza assicurativa o fidejussione bancaria di un importo corrispondente al doppio del debito residuo
- una quota del 25% deve risultare già versata alla data di inizio lavori;
- una quota del 25% (saldo) deve risultare già versata alla data di ultimazione dei lavori e comunque entro tre anni dalla data di rilascio del titolo abilitativo

In caso di ritardato pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 6 giugno 2001, n.380

1.7.2 Le modalità contenute nel precedente punto 1.7.1 valgono anche per le quote di contributo afferente il costo di costruzione. Per quanto concerne le opere eseguite mediante Enti Pubblici (TELECOM, ENEL, Aziende Municipalizzate ecc.) il Richiedente potrà impegnarsi a presentare, entro un anno dall'inizio dei lavori, copia del contratto stipulato con gli Enti stessi per la realizzazione delle opere (Delibera di Consiglio Regionale n. 2792 del 21.04.1980).

1.8. **Aggiornamento delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione**

1.8.1 la Regione provvede all'aggiornamento delle tabelle parametriche per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondo quanto stabilito dall'art.30 commi 3 e 4 della L.R. 15/2013.

## ART. 2. ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI

2.1. il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto 1.4 della DCR 849/1998 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, secondo quanto stabilito al punto 2.1 della medesima deliberazione.

## ART. 3. RILASCIO DI TITOLI ABILITATIVI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTI MULTIPLI

3.1. Relativamente all'incidenza degli oneri in caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple, il titolo abilitativo, deve contenere le indicazioni di cui al punto 3 della DCR 849/1998.

## ART. 4. CATEGORIE DI INTERVENTO SU EDIFICI ESISTENTI

4.1. Nella delibera di determinazione degli oneri sul proprio territorio, il Comune, conformandosi alle disposizioni vigenti, definisce la onerosità o gratuità per ognuna delle categorie di intervento previste dal TITOLO 2, CAPO 7 delle norme di RUE

**ART. 5. DEFINIZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE AI FINI DELLE AGEVOLAZIONI DI CUI ALL'ART. 32 DELLA L.R. 15/2013**

- 5.1. Ai fini delle agevolazioni previste all'art. 32 comma 1 punto f) della L.R. 15/2013, la definizione di edificio unifamiliare è quella richiamata al punto 5 della DCR 849/1998.

**ART. 6. NORME GENERALI**

- 6.1. Il Comune, può ulteriormente articolare le presenti norme secondo quanto previsto ai punti 6.1 e 6.2 della DCR 849/1998
- 6.2. Ai fini di una corretta lettura ed applicazione delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri, il significato delle abbreviazioni è specificato al punto 6.3 della DCR 849/1998
- 6.3. Con l'approvazione del PSC in conformità alla L.R. 20/2000, la classificazione del territorio in zone omogenee così come prevista all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m., è stata modificata. Pertanto, ai fini dell'applicazione delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione, viene stabilita la seguente corrispondenza:

<b>Art. 13 - L.R. 47/78</b>	<b>PSC</b>
Zona omogenea A	Città storica
Zona omogenea B	Tessuto consolidato (produttivo e residenziale)
Zona omogenea C	Territorio potenzialmente urbanizzabile destinato a nuovi insediamenti residenziali
Zona omogenea D	Territorio potenzialmente urbanizzabile destinato a nuovi insediamenti produttivi
Zona omogenea E	Territorio rurale

## TITOLO 2. TABELLE DI PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

### **TABELLA A** - Edilizia residenziale.

Le corrispondenti categorie catastali sono da A/1 a A/9-B1

Nuova costruzione				
Zone omogenee		A-B-D	C	E
IF = da 0 a 1 mc/mq	U1	€ 39,35	€ 47,18	-
	U2	€ 62,94	€ 62,94	-
IF = da 1,01 a 2 mc/mq	U1	€ 39,35	€ 43,27	-
	U2	€ 62,94	€ 62,94	-
IF = da 2,01 a 3 mc/mq	U1	€ 39,35	€ 39,35	-
	U2	€ 62,94	€ 62,94	-

Zone omogenee	A-B-D-C	
Nuova costruzione in FRAZIONE	U1	vedi sopra
	U2	€ 18,80

Zone omogenee	A-B-D	C	
Ristrutturazione edilizia con aumento di C.U.	U1	€ 31,53	€ 31,53
	U2	€ 50,35	€ 50,35
Ristrutturazione edilizia con aumento di C.U. in frazione	U1	€ 31,53	€ 31,53
	U2	€ 15,11	€ 15,11
Ristrutturazione edilizia senza aumento di C.U.	U1	€ 7,88	€ 7,88
	U2	€ 12,59	€ 12,59
Ristrutturazione edilizia senza aumento di C.U. in frazione	U1	€ 7,88	€ 7,88
	U2	€ 3,78	€ 3,78
Ristrutturazione edilizia convenzionata con aumento di C.U.	U1	€ 7,88	€ 7,88
	U2	€ 12,59	€ 12,59
Ristrutturazione edilizia unifamiliare con aumento del 20%	U1	€ 0,00	€ 0,00
	U2	€ 0,00	€ 0,00
Risanamento conservativo	U1	€ 0,00	€ 0,00
	U2	€ 0,00	€ 0,00

**TABELLA B** - Funzioni Direzionali, Finanziarie, Assicurative. Funzioni commerciali, ivi compresi gli Esercizi Pubblici. Funzioni Produttive di tipo manifatturiero, Artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di S.U. fino a mq 200, Artigianali di servizio per la parte di S.U. fino a mq 200. 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. 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

<b>Zone omogenee</b>		<b>A-B-D</b>	<b>C</b>
Risanamento conservativo	U1	€ 0,00	€ 0,00
	U2	€ 0,00	€ 0,00
nuova costruzione Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, 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.	U1	€ 39,35	€ 39,35
	U2	€ 62,94	€ 62,94
nuova costruzione artigianato di servizio fino a 200 mq	U1	€ 39,35	€ 39,35
	U2	€ 44,00	€ 44,00
nuova costruzione artigianato di servizio oltre i 200 mq (ovvero dai 201 mq in poi)	U1	€ 13,44	€ 13,44
	U2	€ 3,91	€ 3,91
nuova costruzione commerciale all'ingrosso	U1	€ 13,44	€ 13,44
	U2	€ 3,91	€ 3,91
ristrutturazione edilizia con aumento di C.U. (Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, 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).	U1	€ 39,35	€ 39,35
	U2	€ 62,94	€ 62,94
ristrutturazione edilizia con aumento C.U. fino a 200 mq	U1	€ 39,35	€ 39,35
	U2	€ 44,00	€ 44,00
ristrutturazione edilizia con aumento di C.U. artigianato di servizio oltre i 200 mq (ovverosia dai 201 mq in poi)	U1	€ 10,69	€ 10,69
	U2	€ 3,12	€ 3,12
ristrutturazione edilizia senza aumento C.U. fino a 200 mq	U1	€ 15,77	€ 15,77
	U2	€ 17,60	€ 17,60
ristrutturazione edilizia senza aumento C.U. artigianato di servizio oltre i 200 mq (ovverosia dai 201 mq in poi)	U1	€ 6,72	€ 6,72
	U2	€ 1,96	€ 1,96
ristrutturazione edilizia con aumento C.U. commercio all'ingrosso	U1	€ 10,69	€ 10,69
	U2	€ 3,12	€ 3,12
ristrutturazione edilizia senza aumento C.U. funzioni commerciali all'ingrosso	U1	€ 6,66	€ 6,66
	U2	€ 1,96	€ 1,96
ristrutturazione edilizia senza aumento C.U. (Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, 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)	U1	€ 15,77	€ 15,77
	U2	€ 25,18	€ 25,18
nuovi insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto	U1	€ 0,39	€ 0,39
	U2	€ 0,32	€ 0,32

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

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

Zone omogenee		A-B-D	C
Risanamento conservativo	U1	€ 0,00	€ 0,00
	U2	€ 0,00	€ 0,00
nuova costruzione Funzioni produttive di tipo manifatturiero comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali e artigianali di servizio per la parte di S.U. oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo	U1	€ 13,44	€ 13,44
	U2	€ 3,91	€ 3,91
ristrutturazione edilizia con aumento di C.U. Funzioni produttive di tipo manifatturiero comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali e artigianali di servizio per la parte di S.U. oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo.	U1	€ 10,69	€ 10,69
	U2	€ 3,12	€ 3,12
ristrutturazione edilizia senza aumento di C.U. Funzioni produttive di tipo manifatturiero comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali e artigianali di servizio per la parte di S.U. oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo e commercio all'ingrosso.	U1	€ 6,72	€ 6,72
	U2	€ 1,96	€ 1,96

**Tabella D** Funzioni agricole svolte da non aventi titolo ( esclusa residenza).

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.

Per gli aventi titolo è sempre gratuita

Zona omogenea		E
Risanamento conservativo	U1	€ 0,00
	U2	€ 0,00
nuova costruzione	U1	€ 13,44
	U2	€ 3,91
ristrutturazione edilizia con aumento di C.U.	U1	€ 10,69
	U2	€ 3,12
ristrutturazione edilizia senza aumento di C.U.	U1	€ 6,72
	U2	€ 1,96

**Tabella E** - Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

Zone omogenee		A-B-D	C
nuova costruzione attività alberghiere	U1	€ 22,31	€ 22,31
	U2	€ 6,48	€ 6,48
ristrutturazione edilizia attività alberghiere con aumento di C.U.	U1	€ 17,84	€ 17,84
	U2	€ 5,19	€ 5,19
ristrutturazione edilizia attività alberghiere senza aumento di C.U.	U1	€ 8,92	€ 8,92
	U2	€ 25,91	€ 25,91
insediamenti per le attività turistiche temporanee ( €/mq di area di insediamento)	U1	€ 0,39	€ 0,39
	U2	€ 0,32	€ 0,32
nuova costruzione per residenze turistiche	U1	€ 39,35	€ 39,35
	U2	€ 62,94	€ 62,94
ristrutturazione edilizia con aumento di C.U. per residenze turistiche	U1	€ 35,44	€ 35,44
	U2	€ 56,83	€ 56,83
ristrutturazione edilizia senza aumento di C.U. per residenze turistiche	U1	€ 11,79	€ 11,79
	U2	€ 18,94	€ 18,94
Monetizzazione parcheggi		€ 102,66 mq	

mutamento delle destinazioni d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U. (differenza oneri tra N.C. delle diverse categorie)

#### TARIFFE DI ESCAVAZIONE

I Gruppo: materiali per inerti e per opere in genere	€/mc
– sabbia e ghiaia di provenienza alluvionale	0,58
– materiale di cava di monte	0,47
– altri materiali di provenienza alluvionale	0,47
– molasse della formazione marnoso-arenacea (tufo)	0,26
II Gruppo: materiali per usi industriali	
– calcari e marne	0,53
– sabbie per usi industriali	0,58
– argille per laterizi	0,47
– argille per ceramiche	0,53
– gesso	0,58
III Gruppo: pietre da taglio	
– pietre da taglio	0,26
IV Gruppo: torbe	
– torbe	1,05

#### COSTO DI COSTRUZIONE

COSTO BASE DI COSTRUZIONE ANNO 2013	666,71 €/MQ
Coefficienti da applicare al costo di costruzione secondo l'attività	
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

## TITOLO 3. DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

### ART. 7. COSTO DI COSTRUZIONE

- 7.1. Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva SC è stato determinato in € 666,71. Tale costo resta valido fino al 31.12.2013, dal 01.01.2014 il costo dovrà essere adeguato 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.
- 7.2. in relazione alla determinazione del costo di costruzione di cui all'art. 31 della L.R. 15/2013, sono richiamati i punti 1.2, 1.3 e 1.5 dell'allegato A alla Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1108/1999.
- 7.3. Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti la determinazione del costo dell'intervento sulla base dei progetti presentati per ottenere il titolo abilitativo, è il costo determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione.

### ART. 8. QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI - (L. 537/93, ART. 7, COMMA 2)

- 8.1. La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'art. 31 della L.R. 15/2013, è variabile secondo quanto previsto al punto 2.1 dell'Allegato alla DCR 1108/1999.

### ART. 9. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

- 9.1. Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione viene determinato al mq di Sc con riferimento al costo di cui al punto 7.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

	Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 7.1
Turistica, alberghiera, impianti sportivi privati (solo quelli al coperto)	1,10
Direzionale, attività di servizio (es. scuole private, sanitarie private, sedi associazioni, ecc.)	0,90
Commerciale, pubblico spettacolo, discoteche, depositi e magazzini non connessi all'attività produttiva	0,80

- 9.2. Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo 12.2 lettera b).
- 9.3. Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo di costruzione, è il costo determinato sulla base dei progetti presentati per ottenere il titolo abilitativo utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C
- 9.4. Il costo così determinato è ridotto al 50%

**ART. 10. QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.**

- 10.1. La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita secondo la seguente tabella:

<b>n.</b>	<b>Descrizione categoria</b>	<b>%</b>
1	Destinazione direzionale, pubblico spettacolo, discoteche e commerciale al dettaglio con tipologia non a capannone	10
2	Destinazione commercio al dettaglio, pubblico spettacolo e discoteche con tipologia a capannone	8
3	Destinazione alberghiera	7
4	Destinazione commercio all'ingrosso, depositi e magazzini	7
5	Destinazione turistica e impianti sportivi privati	3,50
6	Destinazione a servizi	9

**ART. 11. INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI**

- 11.1. nel caso di titoli abilitativi relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple si applicano i principi di cui ai punti 5.1 e 5.2 dell'Allegato alla DCR 1108/1999.

**ART. 12. MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'OTTENIMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO**

- 12.1. Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per l'ottenimento del titolo abilitativo sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI B e C
- 12.2. Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate alle lettere a) e b) punto 6.1 dell'allegato alla DCR 1108/1999

- 12.3. Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ed è corrisposto in corso d'opera con le seguenti modalità e garanzie:

Al ritiro del PdC	50% dell'onere dovuto
All'inizio dei lavori	25% dell'onere dovuto
Alla fine dei lavori	25% dell'onere dovuto

All'atto del ritiro del titolo abilitativo deve essere presentata garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa pari al doppio dell'importo residuo tale da garantire la somma dovuta maggiorata delle sanzioni previste all'art. 42 del DPR 6 giugno 2001, n.380.

- 12.4. In caso di SCIA il contributo deve risultare già versato all'atto della presentazione della stessa.
- 12.5. In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste all'art. 42 del DPR 6 giugno 2001, n.380
- 12.6. Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto nei casi previsti dall'art.32 comma 1 della L.R. 15/2013.

#### ART. 13. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (ART. 33, L.R. 15/2013).

- 13.1. gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 33 della L.R. 15/2013, sono disciplinati dal punto 7 dell'allegato alla DCR 1108/1999.
- 13.2. Al presente documento sono allegati:
- a. la convenzione-tipo di cui al punto 7.1 dell'allegato alla DCR 1108/1999 (ALLEGATO E)
  - b. lo schema dell'atto unilaterale d'obbligo di cui al punto 7.2 dell'allegato alla DCR 1108/1999 (ALLEGATO F)

## TITOLO 4. ALLEGATI

### ALLEGATO B - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)

**TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE – i1**

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq) D.M. 801 art. 3	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento (art. 5 D.M. 801)	% di incremento per classi di superficie	
(1)	(2)	(3)	(4)=(3):Su	(5)	(6)=(4)x(5)	
< 95				0		
>95 fino a 110				5		
>110 fino a 130				15		
>130 fino a 160				30		
> 160				50		
		Totale Su			Somma	i1=.....%

**TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - i2**

Tot. Su = ..... (art. 3 D.M. 801)	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) (Snr:Su) x 100	Ipotesi che ricorre	% di incremento (art. 6 D.M. 801)
Tot. Snr= ..... (art. 2 D.M. 801)			
(Snr : Su) =.....%			
	< 50		0
	da >50 a 75		10
	da >75 a 100		20
	> 100		30
			i2=.....%

i1 + i2= i	.....%	Classe edificio (Art. 8 D.M. 801)	.....	Maggiorazione M	M = .....
------------	--------	-----------------------------------	-------	-----------------	-----------

% di i fino a 5 inclusa : Classe I M = 0  
 % di i da 5 a 10 inclusa : Classe II M = 5  
 % di i da 10 a 15 inclusa : Classe III M = 10  
 % di i da 15 a 20 inclusa : Classe IV M = 15  
 % di i da 20 a 25 inclusa : Classe V M = 20  
 % di i da 25 a 30 inclusa : Classe VI M = 25

% di i da 30 a 35 inclusa: Classe VII M = 30  
 % di i da 35 a 40 inclusa: Classe VIII M = 35  
 % di i da 40 a 45 inclusa: Classe IX M = 40  
 % di i da 45 a 50 inclusa: Classe X M = 45  
 % di i oltre a 50: Classe XI M = 50

Costo di costruzione definito dal Comune	<b>A = €/mq</b> .....
--	-----------------------

Costo di costruzione maggiorato: <b>B= A x (1+M/100)</b> ..... <b>B = €/mq</b> .....
---

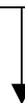
<b>CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) relativo al costo di costruzione:</b> Cc: B x (Sc + St) x q = .....€= .....
--

Nota:

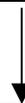
- **Sc** = (superficie complessiva) e **St** (Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del DM 10/5/1977 n.801
- **q** è definito in base all'allegato D

**ALLEGATO C - 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	20%											.....%
Solai e 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) = .....%
-----------------------------------	------------------------



Incidenza totale dei lavori da eseguire	(i) = (i 2) = (i 1) = .....%
---	------------------------------

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

- **A** è il costo di costruzione definito da Comune ;
- **Sc** (superficie complessiva) e **St** (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2, 3, 9 del DM 10/5/1977, n. 801;
- **(i)** è l'incidenza totale (%) dell'intervento.

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

$$Cc = A \times (Sc + St) \times (i) \times q, \text{ dove:}$$

**q** è definito:

- per la residenza in base all'allegato D
- per le altre destinazioni in base al precedente TITOLO 3.ART. 10

**ALLEGATO D - DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE (ART. 31 L.R. 15/2013 – ART 7 L. 537/93)**

<b>% max</b> art. 7 L. 537/93	<b>Coefficiente in funzione delle caratteristiche</b>	<b>(%)</b>	<b>Coefficiente in funzione della tipologia</b>	<b>%</b>	<b>Coefficiente in funzione dell'ubicazione rispetto al perimetro</b> art. 28 c.2 L.R. 20/2000 art. 4 D.lgs 295/92	<b>Quota q (%)</b>
(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. t. 3 e 4 del D.M. 2/08/1969:

*art. 3*

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

*art. 4*

*le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie o campi da tennis a sottofondo drenante con superficie non inferiore a mq 650*

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

**ALLEGATO E** - CONVENZIONE TIPO PER IL PERMESSO RELATIVO AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 30/07/2013 n.15 art. 33.

Ai sensi dell'art. 33 della L.R. 15/2013, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata, ai fini della riduzione del contributo di concessione alla sola quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per il rilascio di titoli abilitativi di edilizia abitativa per interventi di nuova costruzione o recupero. Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.17 del DPR 380/2001 con i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata con le modifiche e con le integrazioni specificate all'ALLEGATO E/1.

Per le casistiche previste all'art.17 del DPR 380/2001 e s.m., la presente convenzione-tipo può essere utilizzata con le avvertenze di cui all'ALLEGATO E/2.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI .....  
E .....

Il giorno..... del mese di..... dell'anno.....  
in.....  
avanti a me dott. ....

sono presenti:

il signor.....nato a .....  
il..... c.f. .... residente a.....  
via..... n.....  
e  
il signor.....nato a .....  
il .....il quale interviene nella sua qualità di.....  
del Comune di .....c.f.....  
in esecuzione della delibera consiliare n. ....del .....

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

- che il signor .....ha presentato in data.....al Dirigente del SUEAP del Comune di..... istanza per ottenere il Permesso di Costruire, ai sensi della legge 30 luglio 2013, n. 15;
- che l'immobile oggetto della richiesta è distinto nel catasto del Comune di..... al foglio.....particella/e n....., come indicato negli elaborati di progetto presentati per richiedere il Permesso di Costruire ed allegati alla presente convenzione;
- che il signor ....., che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato Richiedente intende convenzionarsi ai sensi dell'art. 33 della L.R. 15/2013, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi medesimo articolo di legge;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 29 della L.R. 15/2013 è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione così come indicato nei successivi artt. 4, 5 e 6;
- che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:  
.....  
.....  
.....

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue.

#### **ART.1**

##### **Conferma delle premesse**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

#### **ART.2**

##### **Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi**

Le caratteristiche dei nuovi alloggi risultano dagli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di

costruzione relativo al costo di costruzione. Il numero degli alloggi totali autorizzati e di quelli convenzionati è indicato negli elaborati di progetto.

### **ART.3**

#### **Termine di inizio ed ultimazione dei lavori**

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sulla concessione edilizia.

Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

### **ART.4**

#### **Opere di urbanizzazione primaria**

A titolo esemplificativo si riportano alcune casistiche da inserire alternativamente nella convenzione, salvo che non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali valgono le specifiche discipline (vedi punto 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.R. 1706/78 e s.m.)

(1° caso : opere esistenti)

Poiché il lotto è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (non realizzate dal Richiedente) così come sono descritte al punto 1.1 della delibera di C.r. n.1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, recepita dal Comune con delibera n..... del ....., il Richiedente si obbliga a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in euro ....., ai sensi del punto 1.7.3 della medesima delibera regionale, in unica soluzione ovvero in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera comunale in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale sul contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione.

(2° caso : opere mancanti). Possono verificarsi due casi:

#### 2.a) Realizzazione delle opere da parte del Comune.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Richiedente è tenuto a:

- cedere gratuitamente le aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in euro ....., ai sensi della delibera C.r. n.1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, così come recepita con delibera comunale n. .... del ..... (ovvero determinato dal Comune nel caso di interventi in area PEEP o PIP).

#### 2.b) Realizzazione delle opere da parte del Richiedente.

Poiché il lotto è privo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1.1 della delibera di C.r. n.1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, esse saranno costruite direttamente dal Richiedente alle seguenti condizioni:

- cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
- sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- eseguire le opere così come sono state approvate;
- allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici servizi.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimati entro il ..... Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del Richiedente.

Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti Uffici tecnici comunali;

- mediante il controllo delle opere, da parte dei suddetti Uffici per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori; il controllo è diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

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

Ai soli effetti dell'utilizzo delle opere di urbanizzazione, ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, gli Uffici tecnici comunali potranno attestare il regolare funzionamento delle opere medesime.

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

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

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il Richiedente, prima del rilascio del Permesso di Costruire, produrrà fideiussione dell'importo di euro....., corrispondente al valore attribuito alle opere di urbanizzazione da realizzare a sua cura e spese.

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

In caso di inosservanza da parte del Richiedente dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

## **ART.5**

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

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

## **ART.6**

### **Opere di urbanizzazione secondaria**

A titolo esemplificativo si riporta una possibile soluzione applicabile qualora non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali si rimanda ai punti 1.6.2, 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.r. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del10/4/1998.

Il Richiedente si impegna a:

- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria e quantificato in euro ..... ai sensi della delibera C.r. n.1706/78 e s.m., nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, così come recepito con delibera comunale n. .... del ..... Il versamento è da effettuarsi in unica soluzione o in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera comunale in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale che stabilisce la normativa relativa agli oneri di urbanizzazione;
- cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (o a corrispondere la somma monetizzata nei limiti previsti dal Comune, secondo le disposizioni della vigente pianificazione e sulla base di valori determinati con apposita delibera comunale.

## ART.7

### Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi

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

- a. euro ....., quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:
  - in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dal Comune con delibera n..... del....., in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione (L.R. 15/2013, art. 33, comma 2);
  - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente la data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del Richiedente, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente (DPR 380/2001 e s.m., art. 18, comma 3);
  - in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del Richiedente ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- b. euro ..... per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico;(\*)  
*(oppure):*  
euro..... per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati;
- c. euro..... quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 30 della L.R. 15/2013, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n..... del.....;
- d. euro ..... per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al...% (\*\*) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

(\*) *Delibera CER 4/11/93, punto 4;*

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

## ART.8

### Prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art.7 per la superficie complessiva Sc, è determinato in euro.....al mq di Sc.

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

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

(\*) *Percentuale definita dal comune orientativamente pari al 10%.*

## **ART.9**

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

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

1. parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione (L.R. 15/2013, art. 33, comma 3);
2. riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno, e invece pari allo 0,5% all'anno, dal 21° anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il 30° anno (L.392/78, art.20, comma 1°);
3. aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1.

## **ART.10**

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

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al ..... % (\*) del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art.8 ed aggiornato ai sensi dell'art.9.

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

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

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

## **ART.11**

### **Formazione dell'utenza**

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

## **ART.12**

### **Durata della convenzione**

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

Il Richiedente può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art.29 della L.R. 15/2013.

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

A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo art. 13.

## **ART.13**

### **Trascrizione della convenzione**

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese del Richiedente.

## **ART.14**

### **Sanzioni**

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 8, 9 e 10 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art. 33, comma 4 della legge 30/07/2013, n. 15.

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

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Richiedente il contributo di cui all'art. 29 della L.R. 30/07/2013, n.15 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del .....% a titolo di penale, oltre agli interessi legali. (\*)

*(\*) Il comune potrà determinare la percentuale della maggiorazione del contributo a titolo di penale, con eventuale riferimento all'art. 42 del DPR 380/2001.*

## ALLEGATO E/1

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.9 della L.94/1982 dai soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la convenzione tipo di cui all'ALLEGATO E è utilizzabile con le seguenti avvertenze:

- il terzo e quarto comma delle premesse vanno adeguati alla casistica della L.94/1982, che non prevede determinazione del prezzo di cessione e di locazione degli alloggi e che prevede di commisurare il contributo di costruzione a quello stabilito per l'edilizia residenziale pubblica. Il Comune accerta inoltre le esigenze familiari del richiedente sulla base dello stato di famiglia;
- le caratteristiche tipologiche e costruttive delle abitazioni (art.2 della convenzione tipo) devono rispondere ai requisiti di cui all'ultimo comma dell'art.16 della L.457/1978, pur tenendo conto anche della subentrata legislazione, ad es. la L.122/1989 sui parcheggi;
- per gli oneri di urbanizzazione (artt.4, 5, 6) si dovrà tener conto delle determinazioni comunali relative all'edilizia residenziale pubblica;
- per quanto riguarda gli artt.7, 8, 9, 10 della convenzione tipo occorre tener conto che l'art.9 della L.94/1982 non definisce criteri per la determinazione del prezzo di cessione o di locazione dell'abitazione;
- per la durata della convenzione (art.12) il privato deve obbligarsi a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori. Il Comune potrà quindi concordare con il Richiedente anche una durata superiore;
- nel caso in cui il Richiedente non adempia agli obblighi di cui al precedente alinea, in luogo delle sanzioni previste dall'art.14, il Comune è tenuto a recuperare la quota del contributo di cui all'art.3 non corrisposta dal Richiedente, maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi nella misura pari al saggio ufficiale di sconto.

## ALLEGATO E/2

La convenzione tipo di cui all'ALLEGATO E, opportunamente modificata nella premessa e negli articoli (sopprimendo quelli non attinenti), può essere altresì utilizzata ai sensi della legge n.549 del 28/12/95, della legge n.662 del 23/12/96 e della legge 448 del 23/12/98 per il:

- riconvenzionamento nel caso di aree ricomprese in piani approvati a norma della L. 167/62 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 o in aree da destinare agli insediamenti produttivi di cui all'art.27 della stessa legge, già concesse in diritto di superficie e trasformate in diritto di proprietà;
- riconvenzionamento nei casi di soppressione dei vincoli decennali o ventennali di godimento nelle aree incluse nei piani di cui sopra già cedute in proprietà e convenzionate ai sensi degli artt. 27 e 35 della L. 865 del 22/10/71 e s.m.;

In particolare, per quanto riguarda l'art. 7 della convenzione, il prezzo di cessione degli alloggi (immobili) edificati (sia su aree già cedute in diritto di superficie e trasformate in diritto di proprietà, sia edificati su aree già cedute in proprietà e per le quali si proceda alla soppressione dei limiti di godimento decennali o ventennali), dovrà tener conto del corrispettivo determinato dal Comune ai sensi del comma 48, art.31 della legge 23/12/98, n.448.

Per quanto riguarda l'art.12 (Durata della convenzione) si precisa che per le convenzioni stipulate in attuazione della L.23/12/98,n.448, art.31, comma 46 (trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali) la durata è di anni 30 diminuiti del tempo trascorso tra la data della convenzione stipulata ai sensi della L.865/71 che ha accompagnato la concessione dell'area e la data della nuova convenzione stipulata ai sensi della L.R. 15/2013. Inoltre non trovano applicazione le clausole di recesso dalla convenzione.

Per quanto riguarda l'art.13 si precisa che le convenzioni stipulate ai sensi della L. 23/12/98 n.448, art. 31, comma 46, sono soggette ai sensi della L.549/95, art.3, comma 81, a registrazione a tassa fissa e non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.

Infine per quanto riguarda l'art.14 si precisa che la sanzione corrispondente al pagamento del contributo di costruzione maggiorato (del .....%) vale solo per le convenzioni che riguardano interventi su suoli di proprietà privata.

SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
(L.R. 15/2013, 1° comma art.33)

Atto unilaterale d'obbligo di cui al 1° comma, art.33, della legge 30 luglio 2013, n.15.

Il sottoscritto.....;

c.f.....; residente in .....

Via .....n.....;

- vista l'avvenuta presentazione dell'istanza per ottenere il Permesso di Costruire ai sensi della L.R. 15/2013 in data..... prot. n.....;
- considerato che intende avvalersi di quanto disposto dal 4° comma dell'art.7 della Legge 10/1977 e s.m.;
- richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;  
si obbliga

per sé e per gli aventi causa, nei confronti del Comune di ....., a quanto di seguito specificato:

1. Il sottoscritto si impegna fin d'ora ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo approvata dal Comune di ....., in data....., con deliberazione n..... (allegata alla presente e qui integralmente richiamata) e dà atto di conoscere le sanzioni relative.
2. Le caratteristiche degli alloggi saranno quelle indicate negli elaborati di progetto allegati al Permesso di Costruire n..... rilasciato in data..... e comunque conformi per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di costruzione.
3. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:
  - a. euro ....., quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:
    - in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dal Comune con delibera n. .... del....., in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione (L.R. 15/2013, art. 33, comma 2) ;
    - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del Richiedente, ed anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente (DPR 380/2001 e s.m., art. 18, comma 3);
    - in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del Richiedente ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L.10/77, art.8, comma 3; L.179/92, art.23, comma 6; Delibera CER 4/11/93, punto 4);
  - b. euro ....., per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come costo effettivo dell'intervento risultante da contratto d'appalto, piano finanziario o da preventivo asseverati da un tecnico; (\*)  
(oppure):  
euro..... per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati;
  - c. euro ..... quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 30 della L.R. 15/2013, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n..... del.....;

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

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui al presente atto unilaterale d'obbligo, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente punto 3 per la superficie complessiva Sc, è determinato in euro.....al mq di Sc. Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.

A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune il Richiedente può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al.....%(\*\*\*) del costo di cui alla lettera b) del precedente punto 3.

Il prezzo di cessione degli alloggi sarà aggiornato con frequenza non inferiore al biennio secondo le procedure previste dalla convenzione-tipo (art.9).

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al.....% (\*\*\*\*) del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi dell'art.8 della convenzione-tipo ed aggiornato ai sensi dell'art.9 della medesima.

Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria:

- ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato (artt. 4 e 5 della convenzione-tipo);
- a cedere gratuitamente le aree, qualora previste (artt. 4 e 6 della convenzione tipo);
- a mantenere la destinazione d'uso indicata in concessione.

Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per la durata di anni ..... (minimo 20 - massimo 30 ) e cioè fino al ....., e sarà trascritto nei registri immobiliari a spese del sottoscritto.

(\*) *Delibera CER 4/11/93, punto 4.*

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

(\*\*\*) *Percentuale definita dal comune orientativamente pari al 10%.*

(\*\*\*\*) *La percentuale è concordata con il Comune ed è eventualmente diversificata in funzione dei vari tipi di utenza e con riferimento ai canoni per l'edilizia convenzionata-agevolata o ad eventuali disposizioni nazionali o locali.*

data  
allegati n.

In fede

**ALLEGATO G**

**SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**  
(Legge 15/2013, art. 32, 1° comma, lettera b)

Atto unilaterale d'obbligo di cui all'art.19, comma 3, DPR 380/2001 e s.m.

Il sottoscritto.....;  
c.f.....; residente in .....  
Via.....n.....;

- vista l'avvenuta presentazione dell'istanza per ottenere il Permesso di Costruire ai sensi della L.R. 15/2013 in data..... prot. n. ....;
- considerato che intende avvalersi di quanto disposto dalla L.R. 15/2013. (art. 32, comma 1, lett. b) per la gratuità della concessione;
- richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;

**si obbliga**

per sé ed aventi causa, nei confronti del Comune di .....,  
a quanto di seguito specificato:

1. a non modificare la destinazione d'uso autorizzata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori.
2. si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato, cedendo altresì le aree previste.
3. il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori e cioè fino al .....; tale termine sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del sottoscritto.
4. In caso venga modificata la destinazione d'uso nel periodo sopra citato il contributo di costruzione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (L.R. 15/2013, art. 34, comma 3).

data

In fede

allegati n.