

COMUNE DI SAN LEO

PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

ADEGUAMENTO RIDETERMINAZIONE E ALLA NORMATIVA REGIONALE DEGLI IMPORTI DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

Nr. Progr.

10

Data 29/02/2016

Seduta NR.

2

Cod. Materia:

Cod. Ente:

CCD/41053

Adunanza STRAORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA Convocazione in data 29/02/2016 alle ore 18:00.

Il SINDACO ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE nella sala della delegazione comunale di Pietracuta., oggi 29/02/2016 alle ore 18:00 in adunanza STRAORDINARIA di PRIMA Convocazione previo invio di invito scritto a domicilio, nei modi e termini di cui all'art. 30 del reg. per il funzionamento del consiglio.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
GUERRA MAURO	S	GUERRA VALENTINA	S	CAMPIDELLI GIANLUCA	S
BINDI LEONARDO	S	MASCELLA FRANCESCA	S		
DIOTALEVI GIANCARLO	S	SACCANI ELENA	N		
BINDI GIOVANNI	N	CARLETTI GIOVANNI	S		
CARDELLI MASINI PALAZZI GUIDO	S	BARONI CLARA	S		
Totale Presenti: 9 Totale Assenti: 2					

Assenti Giustificati i signori:

BINDI GIOVANNI; SACCANI ELENA

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE, DOTT. PISACANE ALFONSO.

In qualità di SINDACO, il sig. GUERRA MAURO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta designando a scrutatori i Consiglieri:

L'ordine del giorno, diramato ai Sigg. Consiglieri ai sensi dell'art. 30 del reg. per il funzionamento del consiglio, porta la trattazione dell'oggetto a retro indicato. Nella segreteria sono depositate le relative proposte relative, con i documenti necessari, da 24 ore.

		-7.
		.,
		is.
		r
		¥-

e e

OGGETTO:

RIDETERMINAZIONE E ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA REGIONALE DEGLI IMPORTI DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

Premesso che la L.R. 15/2013, nel titolo III rubricato "Contributo di costruzione" (testo integralmente riportato all'allegato "H" della presente proposta di deliberazione) dispone che:

- il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione (art. 29 comma 1);
- Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) un mutamento della destinazione d'uso degli immobili nei casi previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 28;
- c) un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g); (art. 30 comma 1);
 - Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa (regionale, n.d.r.) provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche. Le tabelle sono articolate tenendo conto della possibilità per i piani territoriali di coordinamento provinciali di individuare diversi ambiti subprovinciali, ai sensi degli articoli 13 e A-4 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ed in relazione:
- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;
- c) ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;
- d) alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dall'articolo A-24 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 ovvero stabilite dai piani territoriali di coordinamento provinciali. (art. 30 comma 3)
 - Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni cinque anni dall'Assemblea legislativa (regionale, n.d.r.) con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata con l'atto dell'Assemblea legislativa in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione. (art. 31 comma 1);
- che la predetta regolamentazione è presente nell'ordinamento sin dall'approvazione della legge 10/1977, come modificata dal T.U. Edilizia approvato con DPR 380/2001, ed il Comune di San Leo si è adeguato alle relative disposizioni regionali, mediante adozione di tabelle di parametrazione le quali necessitano di aggiornamento;
- che il Comune di San Leo è transitato nel territorio della regione Emilia Romagna nell'anno 2009 (legge 117/2009) e pertanto il predetto aggiornamento postula il recepimento della normativa regionale dell'Emilia Romagna;
- che, pur nelle more dell'adozione del PTCP e delle altre forme di pianificazione sovraordinata, si ritiene comunque necessario procedere all'adeguamento della disciplina in materia di contributi concessori;
- che, per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione, la regione Emilia Romagna ha pubblicato le tabelle di parametrazione assunte a paradigma per le incombenze che ci occupano le quali, per la classe di appartenenza del Comune, determinata come di seguito precisato, constano secondo quanto riportato in calce all'allegato "A" della presente proposta di deliberazione: nel merito è doveroso precisare che, in assenza di una nuova rideterminazione

delle classi di appartenenza dei Comuni che comprenda anche il Comune di San Leo e gli altri sei Comuni recentemente trasferiti nel territorio della Regione Emilia Romagna, tuttora non classificati, si ritiene di applicare la tabella inerente la classe VII, tenuto conto delle dimensioni demografiche dei comuni contermini della vallata già facenti parte della regione Emilia Romagna alla data di adozione della D.C.R. 850/1999 che approvò le tabelle di parametrazione stesse;

Ritenuto necessario procedere alla rideterminazione degli oneri concessori, nelle due componenti costituite da oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, secondo la normativa in vigore nella regione Emilia Romagna;

Ritenuto altresì, quanto agli oneri di urbanizzazione:

- di perseguire scelte finalizzate a valorizzare l'impegno alla realizzazione dei servizi e delle urbanizzazioni comunali contenendo la tendenza al generale aumento degli oneri connessi;
- di assentire la riduzione del 10% gli oneri di U1 e U2, incentivando le attività artigianali, le strutture socio-assistenziali sanitarie convenzionate e di promozione sociale, culturali e ricreative, il recupero edilizio in generale, il risparmio energetico, l'eliminazione delle barriere architettoniche, le attività sportive e favorendo gli interventi di edilizia residenziale, applicando a tali interventi le riduzioni massime consentite in conformità alla deliberazione regionale nº 849/98 (artt. 1 e 2 "parametrazione degli oneri"),;
- di prevedere il valore del contributo D "smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi" pari a € 3,00 (tre euro) e € 1,00 (un euro) il valore del contributo S " sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche";

Vista, nel merito della disciplina del contributo commisurato al costo di costruzione, la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 4/3/1998 in virtù della quale:

- è stabilito che, "ai sensi del primo comma dell'art. 6 della Legge 10/77, così come modificato dall'art. 7 della Legge 537/93, il costo di costruzione dei nuovi edifici 900.000 per mq. di superficie complessiva Sc, definita come residenziali in Lire dall'art. 2 del DM 801/77" ovvero pari agli attuali Euro 464,81;
- è consentito ai Comuni l'applicazione di un coefficiente correttivo del costo di costruzione di cui al precedente punto 1), 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;
- è stabilito di ridefinire l'intera normativa per il contributo di concessione relativo al costo di costruzione nel modo indicato agli allegati sub. C, che formano parte integrante della presente proposta di deliberazione;
- stabilito di aggiornare la convenzione tipo di cui agli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 ed i collegati atti unilaterali d'obbligo (art.7) nei modi indicati agli allegati sub. D, facenti parte integrante della Deliberazione in parola;

Dato atto, in relazione al contributo commisurato al costo di costruzione, che:

- che il costo di costruzione base da applicarsi alle nuove costruzioni può essere assunto, per il Comune di San Leo - ma più in generale per tutti i Comuni di recente trasferimento nella Regione Emilia Romagna - pari all'importo orginariamente fissato con la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1108/99 rivalutato con coefficienti ISTAT anno per anno così come stabilito dalla citata Deliberazione di Consiglio Regionale;
- che l'importo così maggiorato risulta, per l'anno 2016, pari ad € 695,54;

Considerato che ai sensi dell'allegato A della Deliberazione Consiglio Regionale n. 1108/1999, per le parti oggetto di possibile valutazione discrezionale da parte dei singoli Comuni si ritiene:

a) per quanto punto 1.1 di applicare un coefficiente correttivo al costo di costruzione base pari a 0,8 (riduzione del 20%) in rapporto delle caratteristiche intrinseche del territorio comunale, della ridotta attività edilizia e della opportunità di non frustrare le ambizioni dei titolari di aree edificabili e/o PP.UU.AA. già convenzionati;

- b) per quanto al punto 1.4, per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti, si sceglie la modalità di determinazione del costo dell'intervento come previsto dalla lettera a) (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) utilizzando la tabella di cui all'ALLEGATO C della citata Deliberazione di C.R.
- c) al punto 3.1, per la determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, si sceglie quanto previsto dalla lettera b), ovvero:
- "b) determinazione del costo di costruzione al mq di Sc con riferimento al costo di cui al punto 1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di attività	Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, secondo l'attività
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

- d) al punto 3.2, per gli interventi sugli edifici od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali esistenti, si sceglie la modalità di determinazione del costo dell'intervento come previsto dalla lettera a) di detto punto utilizzando la tabella dell'allegato C, come per la residenza;
- e) per quanto al punto 4.1 relativamente alla "QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI" è stabilito che la stessa non superi il 10% del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto "c" in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati al medesimo punto;
- f) per quanto al punto 6.2, in merito alle modalità di versamento della quota di contributo connessa al costo di costruzione, si farà esclusivo riferimento al vigente regolamento comunale per la riscossione di tributi e altre entrate. Nel caso in cui il concessionario opti per la corresponsione rateizzata della quota di contributo sul costo di costruzione, contestualmente al versamento della prima rata deve prestare garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di importo doppio rispetto alla quota residua.

Precisato che, residualmente, si recepisce il testo della delibera di consiglio regionale n.1108 del 29.3.1999 dando atto che la precedente disciplina comunale in materia di applicazione del

contributo connesso al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione risulta priva di effetto e sostituita dalla presente deliberazione e che, generalmente, per quanto concerne definizioni di indici e parametri edilizi recepite nel presente provvedimento, le medesime dovranno risultare congruenti con il vigente strumento urbanistico generale, laddove, per espressa volontà legislativa o per manifesta incompatibilità, le disposizioni di quest'ultimo non debbano recedere;

Visto l'art. 42 D.lgs. 267/2000;

Visti gli atti di Ufficio;

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.lgs. 267/2000;

PROPONE

A) DI ADEGUARE le tabelle per la determinazione degli oneri concessori, nelle componenti costituite da oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, recependo le normativa regionale dell'Emilia Romagna contenuta nelle deliberazioni del consiglio regionale Progr. n. 849 del 4/3/1998 e Progr. n. 1108 del 29/3/1999, fatta eccezione per le voci rideterminabili a discrezione dell'amministrazione comunale, indicate in narrativa.

B) DI STABILIRE, QUANTO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE:

- 1. l'adozione della regolamentazione di cui all'allegato "A" della presente proposta di deliberazione, recante la disciplina per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, preso atto delle tabelle regionali unite all'allegato medesimo per le finalità esposte in narrativa;
- 2. di perseguire scelte finalizzate a valorizzare l'impegno alla realizzazione dei servizi e delle urbanizzazioni comunali contenendo la tendenza al generale aumento degli oneri connessi;
- 3. di assentire la riduzione del 10% gli oneri di U1 e U2, incentivando le attività artigianali, le strutture socio-assistenziali sanitarie convenzionate e di promozione sociale, culturali e ricreative, il recupero edilizio in generale, il risparmio energetico, l'eliminazione delle barriere architettoniche, le attività sportive e favorendo gli interventi di edilizia residenziale, applicando a tali interventi le riduzioni massime consentite in conformità alla deliberazione regionale n° 849/98 (artt. 1 e 2 "parametrazione degli oneri");
- 4. di prevedere il valore del contributo D "smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi" pari a € 3,00 (tre euro) e € 1,00 (un euro) il valore del contributo S " sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche";
- 5. di adottare, generalmente, nell'adozione nella determinazione degli oneri di urbanizzazione, le norme procedurali previste dalla delibera regionale 04/03/98 n° 849, con le modalità elencate nei relativi allegati alla presente proposta di deliberazione.
- C) DI DARE ATTO che i precedenti atti in contrasto con quanto approvato con la presente deliberazione sono da considerarsi privi di effetto dalla data in cui la stessa acquisterà efficacia.

D) DI STABILIRE QUANTO AL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE:

1) l'adozione della regolamentazione di cui all'allegato "B" della presente proposta di

deliberazione, recante la disciplina per l'applicazione del contributo commisurato al costo di costruzione;

- 2) che, ai sensi del primo comma dell'art. 6 della Legge 10/77, cosi' come modificato dall'art. 7 della Legge 537/93, il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali è fissato in euro in € 695,54 per mq. di superficie complessiva Sc, definita come dall'art. 2 del DM 801/77, ovvero pari al valore fissato dalla Deliberazione di C.R. 1108/99 maggiorato dalla data di emanazione di detto atto fino al 2016 con applicazione di coefficenti correttivi ISTAT;
- 3) che il coefficiente correttivo del costo di costruzione previsto dall'art. 2 della citata deliberazione regionale n. 1108/99, da applicare nel Comune di San Leo è pari a 0,80;
- 4) che il costo di costruzione sia adeguato annualmente ed autonomamente dal Comune, 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;
- 5) che l'intera normativa per il contributo di concessione relativo al costo di costruzione si atteggerà nel modo indicato agli allegati sub. B1, C e D, che formano parte integrante della presente deliberazione;
- 6) che la convenzione tipo di cui agli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 ed i collegati atti unilaterali d'obbligo (art. 7 comma 4, della Legge 10/77 ed art. 40, comma 11, della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni) sono adottati nei testi indicati agli allegati E, E1, E2, F, e G, che formano parte integrante della presente deliberazione con la precisazione che tali testi costituiranno la base tecnico/normativa per redigere i futuri provvedimenti di questa amministrazione ma saranno suscettibili di variazioni in ragioni di preminenti interessi pubblici o per particolari tipologie di interventi;
- 7) **che** il costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attivita' turistiche, commerciali, direzionali è aggiornato come di seguito riportato:

b) determinazione del costo di costruzione al mq di Sc con riferimento al costo di cui al punto 1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di attività	Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, secondo l'attività
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

- 8) di dare atto che per quanto concerne la rateizzazione si farà esclusivo riferimento al vigente regolamento comunale per la riscossione di tributi e altre entrate.
- E) DI DARE ATTO che, nelle more della ridefinizione delle classi di appartenenza dei Comuni da parte della Regione Emilia Romagna comportante la classificazione anche del Comune di San Leo si ritiene che quest'ultimo appartenga alla classe 7°^, in analogia a quella attribuita dal Consiglio Regionale n° 2351 del 18/01/84 ai territori confinanti già appartenenti nella medesima data alla regione Emilia Romagna.
- F) DI PREVEDERE che, trattandosi di modifiche sostanziali e di elevata complessità alla

disciplina previgente della materia, le tariffe approvate con il presente provvedimento entrino in vigore dal 1[^] aprile 2016 e, a tutela delle situazioni giuridiche già consolidate, non si applichino alle pratiche in corso alla data di approvazione della presente deliberazione.

G) DI CONSIDERARE le premesse e gli allegati parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

Il Responsabile del Settore (Geom. Rierdomenico Gambuti)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la su estesa proposta di deliberazione corredata dei pareri espressi ai sensi dell'art 49 - comma 1 - del D.Lgs. 267/2000;

Visto il D. Lgs. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Udita l'introduzione dell'argomento da parte del Sindaco il quale chiarisce che è un atto dovuto per adeguarsi alla normativa dell'Emilia Romagna, diversa da quella della Regione Marche.

Udito l'intervento del Responsabile settore tecnico geom. Gambuti Pierdomenico che chiarisce che è stato applicato lo sconto massimo possibile, inoltre sono state salvaguardate le pratiche in corso.

Udite le precisazioni dei Consiglieri Bindi Leonardo e Diotalevi Giancarlo che evidenziano come l'adeguamento si rende necessario perché sollecitato da organi di controllo; il Comune aveva atteso ad adeguarsi visto la situazione di crisi del settore.

Udito l'intervento conclusivo del Sindaco il quale anticipa che è in corso una riflessione nell'ambito dei 7 comuni ex marchigiani per eventuali azioni in grado di sostenere il settore edile.

Preso atto del seguente risultato della votazione:

Presenti	n.	9
Votanti	n.	9
Voti favorevoli	n.	9
Contrari	n.	0
Astenuti	n.	0

Precisato che la relazione intervenuta è stata acquisita mediante registrazione vocale MP3, il cui file viene trasferito su supporto informatico CD o DVD e conservato agli atti dell'ufficio segreteria;

DELIBERA

1) Di approvare integralmente la su estesa proposta di deliberazione.

INOLTRE

IL CONSIGLIO COMUNALE

stante l'urgenza di provvedere, con successiva e separata votazione resa con i seguenti risultati:

Presenti n. 9
Votanti n. 9
Voti favorevoli n. 9
Contrari n. 0
Astenuti n. 0

DICHIARA

⁻ il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

ALLEGATO A

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Alla Deliberazione del Consiglio Comunale nº 10 del 29/02/2016

TESTO COORDINATO DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI DEFINIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTICOLI DA 27 A 32 DELLA LEGGE REGIONALE 25.11.2002 N° 31 E S.M.I.

1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.1 Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui agli artt. da 27 a 32 della Legge Regionale 31/2002, 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 (U 1):
 - 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 (U 2):
 - a) gli asili nido e le scuole materne;
 - b) le scuole dell'obbligo;
 - c) i mercati di quartiere;
 - d) le delegazioni comunali;
 - e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - g)gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - h)i parcheggi pubblici.

1.2 Parametrazione degli oneri

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

- interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) Tabelle A;
- funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi

di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali - Tabelle B

- funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo Tabelle C;
- funzioni agricole svolte da non aventi titolo Tabelle D;
- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo Tabelle E.

1.3 Incidenza degli oneri

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

1.4 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 e tariffato come al punto 1.2 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

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

U2 - opere di urbanizzazione secondaria.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), è così indicata:

RESIDENZA

Or	pere	(% 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 distr. dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefon	o 24
-	la pubblica illuminazione	10
-	il verde attrezzato	16
		100

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Op	pere (% 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
- 100

L'incidenza degli oneri urbanizzazione secondaria (U2), è così indicata:

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

		100

1.5 Applicazione dell'onere

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

1.5.1 - Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, 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 "abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, guinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi".

1.5.2 - 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.

1.5.3 - 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 del vigente PRG.

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

La superficie Ai è ridotta, ai fini del calcolo degli oneri di U1 e U2 come segue:

- si computa al 60% del reale per tutte quelle attività nelle quali l'area destinata alle medesime attività è prevalente (almeno 80%) rispetto a quella dedicata al pubblico;
- si computa al 50% della reale per le funzioni che non determinano aumento di CU.

1.5.4 - Criteri generali

Sono gratuite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, di occupazione del 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, l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e la realizzazione di volumi tecnici, indispensabili per nuove disposizioni, i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo, le varianti a concessione 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.

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 con le modalità definite nel presente punto 1.5.

Non sono tuttavia soggetti al pagamento degli oneri di U1 e U2 gli interventi sulla parte preesistente quando i lavori siano limitati alle sole aperture, chiusure o traslazioni di porte e finestre con esclusione quindi di lavori interni e realizzazione di nuovi vani.

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa alla unità immobiliare minore o minori.

Nell'onere complessivo U=U1+U2, non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione.

In caso di monetizzazione degli standards, tale costo è fissato con apposito provvedimento soggetto a revisione periodica da parte dell'Amministrazione Comunale.

1.6 Variazione dell'onere

- 1.6.1 Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio assistenziali sanitarie gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti.
- 1.6.2 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.

- 1.6.3- Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente punto 1.4 e con le modalità di cui al successivo punto 1.7.4.
- **1.6.4** Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione, al momento della effettiva attivazione degli interventi.
- 1.6.5 Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) possono essere ridotti fino all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile. L'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta la riduzione al momento della approvazione della convenzione.
- **1.6.6** Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali di servizio e le funzioni produttive laboratoriali fino a 200 mq.di S.U.L., gli oneri di urbanizzazione U2 sono ridotti del 50%.
- 1.6.7- Per gli impianti relativi ad attività commerciali, svolte da Cooperative di consumo o da dettaglianti in forma associata, comprese nei piani di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita di cui alla Legge 11 giugno 1971 n. 426 e s.m.i., il Comune, sentita la commissione di cui alla suddetta legge, applica di volta in volta una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) al massimo del 50 % dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche.
- 1.6.8 Per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico rispondente alle norme della legge 10/91 e s.m.i., gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20%. La riduzione verrà accordata in sede di rilascio dell'atto abilitativo e previa presentazione di certificazione preliminare del progettista sul rispetto delle normative, e di idonea polizza fidejussoria che dovrà avere efficacia fino alla certificazione sul rispetto dei requisiti, emessa dal Direttore dei Lavori.
- **1.6.9-** 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%.

- 1.6.10 Ai fini della gratuità degli atti abilitativi relativi ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il richiedente è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 della Legge 9 maggio 1975 n. 153 e s.m.i.
- 1.6.11- Si applica una riduzione massima del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236. La riduzione, fino al massimo del 50%, si applica in misura direttamente proporzionale alla percentuale di superficie accessibile del fabbricato, oltre a quella presente per legge, rispetto alla superficie totale sulla quale vengono calcolati gli oneri.
- 1.6.12 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 concessione. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di concessione.

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

- 1.6.13 Per le opere di edilizia funeraria il relativo atto abilitativo non è soggetto al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferente il costo di costruzione.
- **1.6.14** Le riduzioni dell'onere contenute nelle presenti tabelle e indicazioni procedurali sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

1.7 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione.

- **1.7.1** Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.
- 1.7.2 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.
- 1.7.3 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 secondarie non realizzate.

Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto 1.4.

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

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

- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto, nella misura stabilita dal Comune con deliberazione consiliare, per gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 9 della Legge 10/77; e s.m.i.
- 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 Legge 10/77 e s.m.i.

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 1.7. 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, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto nella misura stabilita dal Comune per gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 9 della Legge 10/77 e s.m.i.,
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art.9, lettere a), b), c), d), e), f) e g) della Legge 10/77 e s.m.i.

1.8 Versamento della quota di contributo di concessione relativa agli oneri di urbanizzazione.

1.8.1 – A richiesta del Concessionario, quando il totale degli oneri U1+U2 superi € 516,46, il 50% degli oneri U1 e U2 può essere corrisposto in corso d'opera con le seguenti condizioni.:

- dovrà essere presentata idonea garanzia secondo le modalità definite al successivo punto 8;
- la rateizzazione sarà così suddivisa:
- prima rata pari al 25% del totale, entro 12 mesi dall'inizio lavori;
- seconda rata pari al 25% del totale, alla fine lavori;
- In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate, si applicano le seguenti sanzioni:
 - a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
 - b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni:
 - c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere a), b), c) non si cumulano.

Le misure si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito secondo le norme vigenti in materia.

1.8.2 — Le garanzie personali o reali devono essere richieste anche per le quote di contributo afferente il costo di costruzione da corrispondersi con le modalità dello scomputo. Le garanzie sono prestate con polizza assicurativa o fidejussione bancaria.

2- RILASCIO DI ATTI ABILITATIVI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTI MULTIPLI

Nel caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple, l'atto abilitativo edilizio è unico, con specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione:

- per la eventuale parte residenziale devono risultare gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ovvero l'impegno a stipulare la convenzione, da limitarsi alla sola parte residenziale;
- per la eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ad essi relativi;
- per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono risultare 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 sugli edifici esistenti gli oneri sono corrisposti, per le sole parti
oggetto dell'intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di
intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalle tabelle
parametriche.

3 - CATEGORIE DI INTERVENTO SU EDIFICI ESISTENTI

3.1 – Interventi non onerosi.

Manutenzione ordinaria – Riguarda le piccole riparazioni dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, secondo le definizioni del vigente REC.

Manutenzione straordinaria – Riguarda tutte le opere di rinnovamento o sostituzione anche di parti strutturali degli edifici, semprechè non alterino la consistenza fisica, la struttura tipologica e le destinazioni d'uso, secondo le definizioni del vigente REC.

Restauro e risanamento conservativo a fini di recupero abitativo – Riguarda gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano l'uso abitativo anche come destinazione finale di mutamento di quella originaria. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ristrutturazioni edilizie di tipo "minore" per le parti che non comportano aumento dei vani e/o unità immobiliari.

3.2 – Interventi onerosi

Ristrutturazione – Riguarda le modifiche tipologiche delle singole parti immobiliari, le opere di restauro di alcune parti di un edificio, la demolizione e la ricostruzione di alcune parti, per ottenere un complesso edilizio diverso da quello originario, secondo le definizioni del vigente REC.

Restauro ai fini non abitativi – Riguarda gli immobili di interesse storico – artistico e consiste in un insieme sistematico di opere tendenti a ripristinare e ad adeguare all'uso attuale gli immobili stessi, secondo le proprie possibilità di trasformazione, secondo le definizioni del vigente REC.

La variazione d'uso con opere è da considerarsi come ristrutturazione edilizia ovvero restauro e risanamento conservativo, a seconda del tipo di intervento attuato.

Pertanto, se vengono richiesti, in momenti diversi, interventi di mutamento d'uso e opere interne, sullo stesso immobile, dallo stesso proprietario, entro 3 anni dal rilascio del primo atto abilitativo, ovvero dalla data di comunicazione di inizio lavori, per quanto concerne opere interne, o denuncie di inizio attività i due interventi vengono ricondotti, al momento della seconda richiesta, al tipo di intervento oneroso corrispondente.

4 - DEFINIZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE

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.

5 – DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER TRATTAMENTO E SMALTIMENTO RIFIUTI.

In tutte le tabelle ove sia previsto il contributo "D" per il trattamento e smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi, si applica un valore pari a € 3,00 ogni metroquadro di superficie, con le stesse modalità di conteggio come U1.

6 – DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER SISTEMAZIONE DEI LUOGHI

In tutte le tabelle ove sia previsto il contributo "S" per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, si applica un valore pari a ϵ 1,00 ogni metroquadro di superficie, con le stesse modalità di conteggio come U1.

7 - ABBREVIAZIONI E SIGNIFICATI DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE:

- C.U. = carico urbanistico;
- Aumento di C.U. = aumento della superficie utile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 16 della L.R. 6/95, o tra i sottogruppi individuati dalle N.T.A. che comporti una maggior quota di standards urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari.
- Zone omogenee A-B-C-D-E-F: corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche;
- D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- S = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

8 – MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE GARANZIE FIDEJUSSORIE

Tutte le polizze fidejussorie per cauzioni a garanzia degli obblighi ed oneri derivanti dagli atti abilitativi rilasciati, dovranno contenere le clausole di seguito precisate:

- a) che si faccia menzione della rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. . L'Ente fidejussore si impegna ad effettuare il versamento della somma garantita presso la tesoreria comunale entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta da parte della Amministrazione Comunale. Si precisa che la norma citata prevede il beneficio solo in caso di espresso accordo tra le parti, sembra comunque opportuno, per eliminare ogni residuo dubbio, fare in ogni caso riferimento esplicito alla rinuncia della preventiva escussione.
- b) Che la fidejussione contenga una esplicita rinuncia ai termini di decadenza previsti dall'art. 1957 c.c.
- c) che la fidejussione, prestata a favore del Comune garantito, abbia efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri ed obblighi per il pagamento del contributo. Conseguentemente non si accetteranno fidejussioni limitate al termine di scadenza dell'obbligazione principale.
- d) che la polizza preveda espressamente, in caso di garanzia prestata in favore di obbligato imprenditore o società, che la garanzia stessa è prestata a prima richiesta anche in caso di fallimento o sottoposizione dell'obbligato ad una qualunque procedura concorsuale;
- e) che la polizza sia prestata da primaria società bancaria e/o assicurativa, espressamente autorizzata al ramo cauzioni e che sia inserita nell'elenco previsto dal T.U. Bancario e Creditizio tra le impresa che possono fornire garanzie in favore di enti pubblici

La liberazione del contraente dovrà essere comprovata in uno dei due seguenti modi:

1) a mezzo dell'originale della polizza restituito dal Comune garantito con annotazione di svincolo,

oppure

 a mezzo di una dichiarazione rilasciata dal Comune garantito che liberi il fidejussore da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata

- f) espressa specificazione da cui risulti che l'obbligazione del Contraente (intendendosi per tale il soggetto tenuto alla stipulazione della fidejussione), è unica, e che la eventuale divisione in rate costituisce soltanto una modalità di pagamento.
- g) che la polizza garantisca anche la copertura della misura massima delle sanzioni applicabili per ritardato od omesso versamento del contributo. Conseguentemente la fidejussione dovrà essere prestata fino alla concorrenza di una somma che tenga conto non soltanto del contributo dovuto, ma anche del massimo delle sanzioni applicabili per ritardato od omesso versamento del contributo medesimo.
- h) Il fidejussore ed il concessionario garantito devono dichiarare di accettare le presenti clausole facendo esplicito riferimento al presente atto;

Potranno essere accettate le sole polizze che contemplino le clausole sopra descritte mediante riferimento al presente atto, o mediante trascrizione delle clausole medesime; A far data dal 241° giorno successivo a quello in cui scade l'obbligo del pagamento (dell'intero contributo, o di singole rate dello stesso), sono dovuti gli interessi moratori, dal concessionario inadempiente o comunque dal suo fidejussore, nella misura stabilita con atto di Giunta.

E' consentita la variazione in diminuzione delle somme garantite dalle polizze per cui siano già state incassate delle somme da questo Comune, soltanto su richiesta scritta dell'interessato e per la somma corrispondente all'ammontare già incassato da questo Comune.

ALLEGATO B

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

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

- 1.1- 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.
- 1.2- Il costo di cui al punto 1.1 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'ALLEGATO B. 1.3- Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva di cui al successivo punto 6.1 a) (ALLEGATO B).
- 1.4- Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il Comune di San Leo adotta il seguente modo di determinazione del costo dell'intervento sulla base dei progetti presentati per ottenere il titolo abilitativo:
- a) 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;
- 1.5- Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 6.4, il costo di costruzione di cui al punto 1.1, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 sopracitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.
- 2 QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI (L. 537/93, art.7, comma 2).

2.1- La quota del costo di costruzione 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 D.

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

3.1- Per le nuove costruzioni od impianti il costo dell'intervento è determinato in base al costo di costruzione al mq di Sc con riferimento al costo di cui al punto 1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come

indicato nella seguente tabella:

Tipo di attività	Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, secondo l'attività
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 6.1.b).

- 3.2- Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo di intervento è determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C, assumendo che l'incidenza delle opere di finitura sia convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali, di modo che il costo totale dell'intervento (strutture + finiture) non possa mai superare quello della nuova costruzione;
- 3.3- Il costo determinato con una delle modalità di cui al punto 3.2 è ridotto al 50%.

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

- 4.1- La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è stabilita in misura non superiore al 10% del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 3 in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati ai sensi del precedente punto 3.1 (L.28/1/77, n.10, art.10, comma 2 e s.m.i.).
- 5 INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI.

5.1- Ferma restando la disposizione dell'art.9 del D.M. 801/1977, nel caso di titoli abilitativi relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di concessione afferenti il costo di costruzione.

La convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della legge 10/1977 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

5.2- 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.

6 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO.

6.1- Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio del titolo abilitativo sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI B e C. Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nello schema di Regolamento edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n. 593 del 28/2/1995, come di seguito riportate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

La superficie complessiva è data da Sc=Su+6o%Snr dove:

<u>Su = Superficie utile abitabile</u>. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

Snr = Superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di 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 Snr 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 (Sn) e dal 60% della superficie accessoria (Sa), ovvero St=Sn+60%Sa dove:

<u>Sn = Superficie utile</u>. 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;

<u>Sa = Superficie accessoria</u>. 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.

LA DETERMINAZIONE DELLE DEFINIZIONI SOPRA INDICATE RECEDE A FRONTE DI DIVERSE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLA NTA DEL P.R.G., LADDOVE ED IN QUNTO COMPATIBILI CON LE FINALITA' DELLA PRESENTE REGOLAMENTAZIONE.

- 6.2- Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio del titolo abilitativo ed è corrisposto in un'unica soluzione o, a richiesta dell'interessato, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune in ordine alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.
- 6.3- In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art.3 della L. 47/85 e s.m., salvo altre e/o diverse.

6.4- Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare in zona agricola in esecuzione delle relative norme di settore;
- b) per gli interventi per i quali ai sensi della Legge Regionale 15/2013 e s.m.i. anche in combinato disposto con norme statali laddove applicabili il contributo non risulti dovuto;
- c) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20%;
- d) per gli interventi esentati da norme speciali;
- e) per gli interventi manutenzione straordinaria e/o 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 strettamente necessari per le esigenze delle abitazioni, 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 a scomputo dei relativi oneri, opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità:
- f) per gli interventi costituenti 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)
- g) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89, art.7);
- h) per le opere di edilizia funeraria;
- i) 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);

7 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt.7 e 8, L.10/77 e s.m.i.).

- 7.1- Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/1977 e s.m.i. la convenzione- tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita all'ALLEGATO E.
- 7.2- A mera discrezione dell'amministrazione comunale può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegni a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal comune (L. 10/1977, art.7, comma 4 e s.m.i.) (vedi ALLEGATO F).
- 7.3- Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:
- a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e s.m.i.; b) altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 160 mq di Su

(superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M. 801/77, art.3 e s.m.i.).

- Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.
- 7.4- E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionati.
- 7.5- Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali, salvo quanto previsto nella deliberazione di approvazione della presente regolamentazione.

		,
		r
		£
		•
		v.

ALLEGATO B

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

Classi di	Alloggi (n)	Superficie utile	Rapporto rispetto al	% di incremento	% di]
superfici		abitabile (m²)	totale di Su	(art. 5 – D.M.	incremento per	
(m^2)		(art. 3 – D.M.		10/5/1977, n. 801)	classi di	
		10/5/1977, n.			superfici	
		801)				
(1)	(2)	(3)	(4) = (3):Su	(5)	$(6) = (4) \times (5)$	
≤95				0		
> 95 → 110				5		
>110 \rightarrow 130				15		
>130 → 160				30		
>160				50		
	^	Totale Su =			SOMMA →	i1 =
			•			Į.

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

Tot. Su=	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) (Snr : Su) x100	Ipotesi che ricorre	% di incremento (art. 6 – D.M. 10/5/1977, n. 801)
(Sm : Su) X100(70) -7	< 50		0
	> 50 → 75		10
	> 75 → 100		20
	> 100		30

i2=(%)

Classe VII \rightarrow M = 30

Classe XI \rightarrow M = 50

\longrightarrow		\longrightarrow	→	
i 1+i 2 = i		Classe edificio	Maggiorazione M (*)	
	%	(art.8 - D.M. 10/5/1977, n. 801)	 (art.8 – D.M. 10/5/1977, n. 801)	

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali (art.8-D.M. 10/5/77, n.801):

% di i fino a 5 inclusa: Classe $I \rightarrow M = 0$ % di i da 5 a 10 inclusa:

% di i da 30 a 35 inclusa: % di i da 35 a 40 inclusa: Classe II \rightarrow M = 5

Classe VIII \rightarrow M = 35 Classe III \rightarrow M = % di i da 40 a 45 inclusa: Classe IX \rightarrow M = 40 % di i da 10 a 15 inclusa: Classe IV \rightarrow M =15 % di i da 45 a 50 inclusa; Classe $X \rightarrow M = 45$ % di i da 15 a 20 inclusa:

Classe $V \rightarrow M = 20$ % di i oltre a 50: % di i da 20 a 25 inclusa:

% di i da 25 a 30 inclusa: Classe VI →M =25

Costo di costruzione definito dal Comune in base All'ALLEGATO A, punto 1.1, della presente delibera:

A = Euro/mq

Costo di costruzione maggiorato:

 $B = A \times (1+M/100) =$ B = Euro/mq

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

 $Cc = B \times (Sc+St) \times q =$ = euro

- Sc(superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/5/77, n.801.

- q è definito in base all'ALLEGATO A, punto 2 e all'allegato D.

	•		٠
			-

ALLEGATO C

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

Incidenza delle singol di lavori da eseg	Stima della incidenza dei lavori											
di iavori da eseguite		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	Incidenza
Fondazioni	5%											%
Travi-Pilastri Tamponamenti Muri portanti	20%									·		%
Solai, balconi	10%											%
Tramezzi interni	5%											%
Coperture	10%											%
Incidenza delle opere strut	turali (max 50%)	_				>	. :	SOMM	A = (i1)=	%

l

Incidenza delle opere di finitura:

$$(i2) = (i1) = \dots \%$$

ŧ

Incidenza totale dei lavori da eseguire:

$$(i) = (i1) + (i2) = \dots \%$$

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

- -A è il costo di costruzione definito dal Comune in base all'allegato A, punto 1.1, della presente delibera;
- -Sc (superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2,3,9 del D.M. 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 x (Sc + St) x (i) x q, dove:

q è definito: - per la residenza, in base all'allegato A, punto 2, della presente delibera e all'allegato D; - per le altre destinazioni, in base all'allegato A, punto 4.

		e.
		-
		-

ALLEGATO D

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. 18, L.865/71 – art. 13, L.R. 47/78 – art. 4, D.Lgs n. 295/92)	Quota q (%)		
(1)	(2)	$(3) = (1) \times (2)$	(4)	$(5) = (3) \times (4)$	(6)	$(7) = (5) \times (6)$		
			Unifamiliare (**)	20.00	Esterno = 1.00	20.00		
					Interno = 0.85	17.00		
	Edifici	20.00	Bifam./schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00		
	di pregio (*)						Interno = 0.85	13.60
					Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno = 1.00	12,00
					Interno = 0.85	10.20		
20.00			Unifamiliare (**) 0.90	9.00	Esterno = 0.90	8.10		
					Interno = 0.80	7.20		
	Altri edifici	10.00	Bifam./schiera 0.75	7.50	Esterno = 0.90	6.75		
	0.50			·	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 artt. 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969:

Art. 3

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

Art. 4

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

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

		ų
		÷
		-
		br.
		-

ALLEGATO E

CONVENZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALLA LEGGE 28/1/1977 n.10, artt.7 e 8.

Ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 28/1/77, n. 10, 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 concessioni di edilizia abitativa per interventi di nuova costruzione o recupero.

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.9 della L.94/82 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.3 della L.549/95 (commi da 75 a 81), modificato con l'art.3 della L.662/96 (commi da 60 a 65), la presente convenzione-tipo può essere utilizzata con le avvertenze di cui all'ALLEGATO E/2.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI
E
Il giornodel mese di
dell'annoinin,
avanti a me dott sono presenti:
il signor
il residente a
e
il signornato a
ildel Comune dic.c.c.fc.f
in esecuzione della delibera consiliare ndel
Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e
capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo,
assumendone la piena responsabilità, premettono:
- che il signorha presentato
in dataal Sindaco del Comune di
istanza per ottenere la concessione, ai sensi della
legge 28 gennaio 1977, n.10 e s.m.;
- che l'immobile oggetto della richiesta concessione è
distinto nel catasto del Comune di al
foglio particella/e n, come indicato
negli elaborati di progetto presentati per richiedere
la concessione ed allegati alla presente convenzione;
- che il signor,
che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario intende convenzionarsi ai sensi

			e e
			•
			,

dell'art.7 della L. 10/1977, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art.8 della citata legge;

- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art.3 della L. 10/1977 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 concessione
relativo al costo di costruzione.

Il numero degli alloggi totali concessionati 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.) (1º caso : opere esistenti)

Poiché il lotto è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (non realizzate dal concessionario) 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 concessionario si
obbliga a versare il contributo commisurato agli oneri
di urbanizzazione primaria, quantificato in lire/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
concessione relativo agli oneri di urbanizzazione.
(2º 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 concessionario
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 lire/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
concessionario.
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 concessionario alle sequenti 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 concessionario.
Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle
opere di urbanizzazione con le sequenti 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 mesidalla 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 concessionario, 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 concessionario, prima del rilascio della concessione edilizia, produrrà fideiussione dell'importo di lire/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 concessionario 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) Ai sensi del secondo comma, art.31 della L.R. 47/78 e s.m., il concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti е consequenti all'esecuzione 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. (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 del 10/4/1998. Il concessionario si impegna a: di versare i1contributo commisurato agli oneri urbanizzazione secondaria (art.46, L.R. 47/78 e s.m.) e quantificato in lire/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 dell'art.46 della L.R. 47/78 e s.m.), 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 sequenti voci:
a) lire/euro ....., quale valore reale dell'area
determinato con una delle sequenti 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.10/77, art.8, comma 2);
-in misura pari al valore denunciato in occasione
di trasferimenti di proprietà avvenuti nel
quinquiennio antecente alla data di stipula della
convenzione, su richiesta specifica del concessionario,
anche in caso di intervento sul patrimonio
edilizio esistente (L.10/77, art.8, comma 3,
modificato con L.47/88, art.14);
-in misura pari al valore convenuto con il Comune
nel caso in cui il terreno sia di proprietà del
concessionario ovvero si tratti di intervento sul
patrimonio edilizio esistente (L.10/77, art.8,
comma 3; L.179/92, art.23, comma 6; Delibera CER
4/11/93, punto 4);
b) lire/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):
lire/euro..... per gli interventi sugli
edifici esistenti, quale costo di recupero determinato
in base ai progetti presentati;
c) lire/euro..... quale costo delle opere di
urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art.
5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla
normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così
come recepita con delibera comunale n....del.....;
d) lire/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 comples27
sivo 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 concessionario 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

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

ART.9

precedente art. 7.

(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 sequenti 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.10/77, art.8, comma 4);
- 2) riduzione del prezzo rivalutato come al punto 2) 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 cui alle lettere b, c, d, dell'art.31 della L. 457/78, 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 concessionario 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 concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art.3 della L. 10/1977. 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. 12.

ART.13

(Trascrizione della convenzione)

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

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.8, comma 5 della legge 28/1/77, n. 10.

L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia 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 concessionario il contributo di cui all'art.3 della L.28/1/77, n. 10 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. 3 della legge 47/85.

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 concessione 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 riquarda 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 concessionario anche una durata superiore; - nel caso in cui il concessionario 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 concessionario, 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 della L. n.865 del 22/10/71, artt. 27 e 35;

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.10/77. 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 concessione maggiorato (del%) vale solo per le convenzioni

che riguardano interventi su suoli di proprietà privata.

```
ALLEGATO F
SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
(L. 10/1977 e s.m., art.7, 4^{\circ}comma)
Atto unilaterale d'obbligo di cui al 4º comma, art.7, della
legge 28 gennaio 1977 n.10 e s.m.
Il sottoscritto.....;
c.f....;
-vista l'avvenuta presentazione dell'istanza per
ottenere la concessione di edificare ai sensi della
legge 10/1977 e s.m. 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 qli 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 alla
concessione edilizia n....rilasciata in
data..... e comunque conformi per tipi
costruttivi, tipologie e superfici alla vigente
normativa regionale sul contributo di concessione.
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
sequenti voci:
a) lire/euro ..... quale valore reale
dell'area determinato con una delle seguenti
modalità alternative:
-in misura non superiore al 20% del costo di
costruzione (L.10/77, art.8, comma 2) definito
dal Comune con delibera n. ......
del...., in recepimento della vigente
delibera del Consiglio regionale sul costo di
costruzione;
-in misura pari al valore denunciato in occasione
di trasferimenti di proprietà avvenuti
nel quinquiennio antecedente alla data di
stipula della convenzione, (su richiesta
```

specifica del concessionario ed anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente); -in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L.10/77, art.8, comma 3; L.179/92, art.23, comma 6; Delibera CER 4/11/93, punto 4); b) lire/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): lire/euro..... per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati; c) lire/euro quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n.....del....; d) lire/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). 4) Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, 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 concessionario 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.
- 5) Il prezzo di cessione degli alloggi sarà aggiornato con frequenza non inferiore al biennio secondo le procedure previste dalla convenzionetipo (art.9).
- 6) 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.
- 7) 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 convenzionetipo);
 a mantenere la destinazione d'uso indicata in concessione.
- 8) 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,
 In fede

allegati n.

```
ALLEGATO G
SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI
INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA.
(Legge 10/1977, art.9, 1° comma, lettera a; L.R. 47/78,
art.40, 11° comma)
Atto unilaterale d'obbligo di cui all'art.40, comma 11,
della L.R. 47/78 e s.m.
Il sottoscritto.....;
c.f.........;
-vista l'avvenuta presentazione dell'istanza per
ottenere la concessione di edificare ai sensi della
legge 10/1977 in data..... prot. n. .....;
-considerato che intende avvalersi di quanto disposto
dalla L. 10/1977 e s.m. (art.9, comma 1°, lettera a)
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) Il sottoscritto si impegna a non modificare la
destinazione d'uso concessa nei dieci anni successivi
all'ultimazione dei lavori.
2) Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia
reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa
o fideiussione bancaria, 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 ......
e sarà trascritto nei registri immobiliari a cura
del Comune e a spese del sottoscritto.
37
4) In caso venga modificata la destinazione d'uso
nei periodo sopracitato il contributo per la
concessione sarà dovuto nella misura massima
corrispondente alla nuova destinazione, determinato
con riferimento al momento dell'intervenuta
variazione (L. 10/77, art.10, comma 3).
data,
In fede
allegati n.
```

ALLEGATO H

STRALCIO L.R. 15/2013

TITOLO III CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE Art. 29

Contributo di costruzione

- 1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'articolo 32, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
- 2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.
- 3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.
- 4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
- 5. Una quota parte del contributo di costruzione può essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge.

Art. 30

(sostituita lett. b) comma 1 da art. 35 L.R. 16 luglio 2015, n. 9)

Oneri di urbanizzazione

- 1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) un mutamento della destinazione d'uso degli immobili nei casi previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 28; (1)
- c) un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g).
- 2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'articolo 15, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
- 3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche. Le tabelle sono articolate tenendo conto della possibilità per i piani territoriali di coordinamento provinciali di individuare diversi ambiti sub-provinciali, ai sensi degli articoli 13 e A-4 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ed in relazione:
- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;
- c) ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;
- d) alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dall'articolo A-24 dell'Allegato della <u>legge regionale n. 20 del 2000</u> ovvero stabilite dai piani territoriali di coordinamento provinciali.
- 4. Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche ai sensi del comma 3 continuano a trovare applicazione le deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 (Aggiornamento delle

indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 <u>della legge 28 gennaio 1977, n. 10</u> @¬) e n. 850 (Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 <u>della legge 28 gennaio 1977,</u> n. 10 @¬).

Art. 31

Costo di costruzione

- 1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni cinque anni dall'Assemblea legislativa con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata con l'atto dell'Assemblea legislativa in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.
- 2. Con lo stesso provvedimento l'Assemblea legislativa identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50 per cento.
- 3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.
- **4.** Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

Art. 32

Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

- 1. Il contributo di costruzione non è dovuto:
- a) per gli interventi di cui all'articolo 7;
- b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38 (***), ancorché in quiescenza;
- c) per gli interventi di cui alle lettere a) e c) del comma 1 dell'articolo 13;
- d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989 ^{©*} e all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ^{©*} (Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;
- f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;
- g) per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali; con delibera, da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta definisce le fattispecie oggetto della presente disciplina;
- h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;
- i) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

- l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.
- 2. L'Assemblea legislativa, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli articoli 30 e 31, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate, nonché per edifici e loro aree pertinenziali resi totalmente ed immediatamente accessibili, usabili e fruibili tramite l'applicazione della domotica e della teleassistenza.
- 3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'articolo 33.
- 4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
- 5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

•		
•		
· ·		

COMUNE DI SAN LEO PROVINCIA DI RIMINI

Il presente verbale viene letto, approvato e	sottoscritto;					
IL SINDACO		IL SEGRETARIO COMUNALE				
Mauro Guerra	S (The second s	Dott. Alfordo Pisacane				
ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE						
Si attesta che copia della presente delibera consecutivi dal	A STATE OF THE STA	Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO Sandro Spada Ferri				
ESECUTIVITA'						
La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.						
La presente deliberazione, trascorsi esecutiva il 17 MAR, 2016	10 giorni dalla su indica	ta data di inizio pubblicazione, è divenuta				
Lì, 29/02/2016, 2016 07 MAR.		STRUTTORE AMMINISTRATIVO				
Projected Residence of the Control o						