



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

**COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO **RUE**

Adottato con Del. C.C. n° 229 del 11/12/2006

Riadottato con Del. C.C. n° 145 del 20/10/2008

Approvato con Del. C.C. n° del

Il Sindaco

**Sergio Graziosi**

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica

**dott. Lorenzo Turci**

Il Responsabile del Procedimento

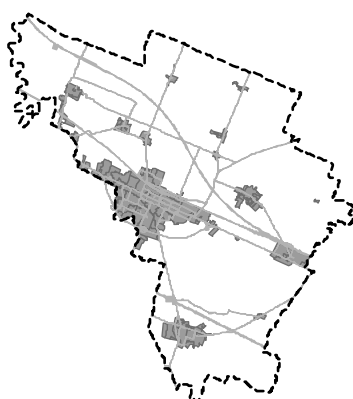
**ing. Carlo Mario Piacquadio**

I Progettisti

**arch. Piergiorgio Rocchi, Ufficio di Piano**

Coordinamento interno

**geom. Gianluigi Masetti**



**Allegato A al RUE**

**Regolamento per la determinazione  
ed il versamento  
del contributo di costruzione**



## INDICE

<b>CAPO 1 - PREMESSA</b> .....	1
<b>CAPO 2 - MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE</b> .....	2
ART.2.1 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ART. 29 L.R. N° 31/2002).....	2
ART.2.2 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI .....	3
ART.2.3 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI O IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.....	3
ART.2.4 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI. ....	3
ART.2.5 - INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI .....	4
ART.2.6 - MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE .....	4
ART.2.7 - ESONERO O RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	5
ART.2.8 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA .....	6
ART.2.9 - CONCESSIONE IN SANATORIA/TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA RELATIVI A ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO .....	6
ART.2.10 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (DENUCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA) - ARTT. 36 E 37 DPR N° 380/2001 E ART. 17 L.R. N° 23/2004 .....	6
ART.3.1 - CRITERI GENERALI.....	8
ART.3.2 - INTERVENTI GRATUITI .....	8
ART.3.3 - VARIAZIONE DELL'ONERE .....	8
ART.3.4 - INTERVENTI DI RILOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI INTERESSATI DALLA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE STRADALI, FERROVIARIE E IDRAULICHE .....	10
ART.3.5 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	10
ART.3.6 - AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	11
ART.3.7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	12
ART.3.8 - PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI .....	12
ART.3.9 - INCIDENZA DEGLI ONERI.....	13
ART.3.10 - SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI .....	13
ART.3.11 - RILASCIO DI PERMESSO DO COSTRUIRE O DIA PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI.....	15
ART.3.12 - APPLICAZIONE DELL'ONERE - METODO DI CALCOLO.....	15
ART.3.13 - ONERI NECESSARI AL TRATTAMENTO E ALLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI LIQUIDI E GASSOSI (D).....	18
ART.3.14 - DETERMINAZIONE E APPLICAZIONE DELL'ONERE .....	18
ART.3.15 - ONERI RELATIVI ALLA SISTEMAZIONE DEI LUOGHI OVE NE SIANO ALTERATE LE CARATTERISTICHE.....	19
ART.3.16 - CONCESSIONE IN SANATORIA/TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA RELATIVI A ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO .....	19
ART.3.17 - DEFINIZIONE DI "EDIFICIO UNIFAMILIARE" AI FINI DELLE AGEVOLAZIONI DI CUI ALL'ART. 30 DELLA L.R. N° 31/2002.....	19
ART.3.18 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (DENUCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA) (ARTT. 36 E 37 DPR N° 380/2001 E ART. 17 L.R. N° 23/2004).....	19
ART.4.1 - PREMESSE.....	21
ART.4.2 - CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI DI PARCHEGGIO .....	21
ART.4.3 - DETERMINAZIONE DELL'ONERE MONETARIO EQUIVALENTE .....	22

ART.5.1 - GARANZIE E MODALITÀ DI VERSAMENTO IN RIFERIMENTO AD INTERVENTI EDILIZI ASSOGGETTATI AL REGIME DI PERMESSO DI COSTRUIRE .....	23
ART.5.2 - GARANZIE E MODALITÀ DI VERSAMENTO IN RIFERIMENTO AD INTERVENTI EDILIZI ASSOGGETTATI AL REGIME DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	24
ART.5.3 - SANZIONI.....	25
ART.5.4 - RATEIZZAZIONE DI SANZIONI PECUNIARIE .....	25
ART.6.1 - DOCUMENTAZIONE OBLIGATORIA .....	26
ART.6.2 - ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI .....	26
ART.6.3 - ABBREVIAZIONI E SIGNIFICATI DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	27
Allegati: tabelle oneri di urbanizzazione e modelli	

**CAPO 1 - PREMESSA**

1 - In recepimento delle Deliberazioni di Consiglio regionale n° 1108 del 29/3/1999 e n° 522 del 20/4/1999, il Comune di Castelfranco Emilia, con propria Deliberazione di C.C. n° 87 del 23/5/2000 ha definito le modalità di ***determinazione e versamento della quota di contributo di concessione afferente il costo di costruzione*** (artt. 6 e 10 della L. n° 10/77; art. 7 comma 2° L. 537/93 e s.m. e i.; Titolo V° L.R. n° 31/2002).

2 - In recepimento delle Deliberazioni di Consiglio regionale n° 849 e n° 850 del 4.3.1998, il Comune di Castelfranco Emilia, con propria Deliberazione di C.C. n° 53 del 31/3/1999, ha definito le modalità di ***determinazione della quota di contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione*** (artt. 5 e 10 della L. n° 10/77 e s.m. e i - Titolo V° L.R. n° 31/2002).

3 - Il Consiglio comunale del Comune di Castelfranco Emilia ha inoltre introdotto, con propria deliberazione n° 344 del 26/10/1988, successivamente modificata ed intergrata con delibera di C.C. n° 105 del 27/4/2004, i ***criteri generali per i casi conversione degli standards di parcheggio in oneri monetari equivalenti***.

4 - Le suddette Deliberazioni di C.C., insieme alle disposizioni regionali in materia edilizia (L.R. n° 31/2002), costituiscono il riferimento per definire la determinazione e le modalità di versamento del ***contributo di costruzione e della monetizzazione dello standard di parcheggio***.

5 - Questo Regolamento costituisce l'Allegato "A" del RUE.

## CAPO 2 - MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

### Art.2.1 - Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale (art. 29 L.R. n° 31/2002)

1 - Per i nuovi edifici il Costo di costruzione al mq. di Superficie complessiva (SC) è determinato dalla Regione con atto amministrativo ai sensi dell'art. 7 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 L. 457/1978 e dall'art. 28 della L.R. n° 31/2002, ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo.

2 - Il costo sarà adeguato annualmente dal Comune con Determina del Responsabile del Settore Pianificazione Economico-Territoriale, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente (ad esempio nel gennaio 2009 si considera la variazione intervenuta tra il 30 giugno 2007 e il 30 giugno 2008).

3 - Con Determina n° 11 del 03/01/08 il Responsabile del Settore Pianificazione Economico-Territoriale ha aggiornato per l'anno 2009 il costo base di costruzione in 647,2126 €/mq.

4 - Per interventi di nuova costruzione e/o ampliamenti di edifici esistenti, il costo di cui al comma precedente è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni del **Modello 1** allegato al presente Regolamento.

5 - Sia per le nuove costruzioni che per gli interventi sull'esistente, il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo base ovvero il costo maggiorato per la superficie complessiva di intervento di cui all'art. 2.6.4

6 - Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il Comune il costo è determinato utilizzando la Tabella di cui al **Modello 3** allegato, 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 di nuova costruzione.

7 - 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 art. 2.7, il costo base di costruzione, al lordo delle eventuali maggiorazioni, si applica alla sola superficie dell'ampliamento.

### **Art.2.2 - Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti**

1 - La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui alla art 29 co. 1 della L.R. 31/02, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui all'allegato **Modello 2**.

### **Art.2.3 - Determinazione del costo di costruzione per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali**

1 - Per le nuove costruzioni od impianti, il Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, ha adottato il seguente metodo di determinazione del costo dell'intervento:

Il Costo di costruzione al mq. di St è determinato con riferimento al costo base di costruzione, modificato con coefficienti (Y) diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente Tabella:

<b>Tipo di attività</b>	
coefficienti di applicare al costo base di costruzione in funzione dell'attività	
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

2 - Il costo di costruzione dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie totale di cui al successivo art. 2.6

3 - Per gli interventi sugli edifici esistenti, il Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, individua, sulla base dei progetti presentati per ottenere l'idoneo titolo edilizio abilitativo, il seguente modo di determinazione del costo dell'intervento: il Costo è determinato utilizzando la tabella di cui all'allegato **Modello 3**. Il costo così determinato, è ridotto al 50%.

### **Art.2.4 - Quota del costo di costruzione per la determinazine del contributo di costruzione per edifici od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.**

1 - La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita dal Comune in misura non superiore al 10% del costo base di costruzione, determinato con le modalità indicate al precedente art. 2.1, in funzione dei diversi tipi di attività, così come specificati al successivo comma (art. 32 L.R. 31/02) e di cui all'allegato **Modello 4**.

2 - In particolare si adottano le seguenti aliquote (P) percentuali, articolate in base agli usi previsti nei progetti edilizi:

Attività direzionali	8%
Attività commerciali al dettaglio	6%
Attività alberghiera	6,5%
Attività commerciali all'ingrosso	5%
Attività turistiche e pubbl. esercizio	4,5%

### **Art.2.5 - Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli**

1 - Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/77, nel caso di titoli edilizi abilitativi relativi ad interventi unitari che prevedono destinazioni d'uso multiple, vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.

2 - Per i titoli edilizi abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferme restando le gratuità di legge o regolamento, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

### **Art.2.6 - Modalità di calcolo del contributo di costruzione relativo al costo di costruzione**

1 - Le modalità di calcolo del contributo afferente il costo di costruzione, relativo ai titoli edilizi abilitativi, sono riportate in calce alle tabelle dei Modelli 1, 2, 3 e 4, predisposti ed aggiornati dallo Sportello Unico per l'edilizia.

2 - Le unità di superficie per l'applicazione del costo dei precedenti punti, sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del DM 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:

#### **3 - INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE:**

La superficie complessiva è data da **SC = Sua + 60% Snr**, dove:

**Sua** = superficie utile abitabile. (è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dalle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale;

**Snr** = superficie non residenziale. (è costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre) costituiscono Snr: le logge, i balconi, le scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta, cantine e soffitte, le pertinenze dell'organismo abitativo quali: androni di ingresso, porticati liberi, scale comuni la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr: i locali avente altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a mt. 1.70 e i porticati liberi di uso pubblico.

#### **4 - INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI:**

La superficie di riferimento è la superficie totale (Snt), che risulta dalla somma delle superficie utile (Sn) e dal 60% della superficie accessoria (Sap) ovvero:

**Snt = Sn + 60 % Sap**, dove:

**Sn** = superficie utile. (è 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);

**Sap** = superficie accessoria. (è 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).



**Art.2.7 - Esonero o riduzione del contributo di costruzione**

1 - Fermo restando quanto disciplinato dal Capo 8.8 del RUE, in recepimento della L.R. n° 31/2002, il contributo di costruzione non è dovuto per:

- a) interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo e restauro che non comportino aumento di carico urbanistico, ai sensi dell'art. 28, comma 1 della L.R. n° 23/2004;
- d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e) modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- f) installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- g) realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi stabiliti dalla normativa specifica in materia, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- h) interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- i) interventi di ristrutturazione o di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- j) impianti, attrezzature ed opere pubbliche o di interesse generale, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti (diversi dal Comune) e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS);
- k) opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- l) interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- m) interventi riguardanti nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, 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 e ambientali;
- n) le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994 n. 153;
- o) le opere di edilizia funeraria;
- p) gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 1/12/98 n. 38, a parità di superficie utile e di volume.

2 - Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso di costruire, o della denuncia di inizio attività, si impegni, stipulando una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione, determinati secondo la convenzione - tipo prevista dall'art.31 della L.R. 31/2002 e approvata dalla Regione, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri, ai quali devono uniformarsi le convenzioni comunali.

### **Art.2.8 - Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia abitativa convenzionata**

1 - Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 30 e 31 L.R. 31/02 e s.m. e i., la convenzione tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita all'"ALLEGATO E" di cui alla delibera C.C. n. 198 del 30.11.1999.

2 - Può tener luogo della convenzione di cui al comma 1, un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto attuatore si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal Comune (vedi ALLEGATO C di cui alla Delibera C.C. n. 198 del 30/11/1999);

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.);

b) altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 160 mq. di Sua (superficie utile abitabile definite ai sensi del D.M. 801/77, art. 3);

4 - 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.

5 - E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi interessati dall'intervento edilizio.

6 - Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da Leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

### **Art.2.9 - Concessione in sanatoria/titolo abilitativo in sanatoria relativi a istanze di Condonò edilizio**

1 - In riferimento alle istanze di condono edilizio in applicazione della L. n° 47/1985 e L. n° 724/1994, il contributo relativo al costo di costruzione sarà calcolato sulla base di computo metrico estimativo asseverato da tecnico abilitato o nel caso di nuove costruzioni, secondo il D.M. 801/77 relativamente al costo di costruzione vigente al momento della presentazione della domanda.

2 - Il contributo relativo alle istanze presentate in applicazione (della L. n° 326/2003) della L.R. n° 23/2004, verrà calcolato sulla base del costo di costruzione vigente alla data di presentazione delle istanze e secondo le procedure ordinarie previste dal presente Regolamento.

### **Art.2.10 - Accertamento di conformità (Denuncia di inizio attività e Permesso di costruire in sanatoria) - artt. 36 e 37 DPR n° 380/2001 e art. 17 L.R. n° 23/2004**

1 - Il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 23/2004 e la Denuncia di inizio attività in sanatoria, sono subordinati al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, del contributo calcolato secondo il presente Capo 2 e quanto stabilito dagli artt. 7.6.5 (relativamente alla DIA) e 8.7.17 (relativamente al P. di C.) del RUE, in applicazione di quanto disposto dalla L.R. n° 23/2004.

2 - Nei casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

3 - Il pagamento degli oneri per il ritiro del Permesso di costruire in sanatoria od in riferimento alla DIA, deve essere effettuato entro 15 giorni dalla data di notifica della determinazione dell'oblazione.

### **CAPO 3 - DETERMINAZIONE QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ONERI RELATIVI AL D+S**

#### **Art.3.1 - Criteri generali**

1 - Fatti salvi gli interventi gratuiti successivamente specificati, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici, costruzioni o impianti esistenti, nel caso in cui non comportino aumento di C.U. e siano limitati ad alcune parti interne, la superficie utile cui applicare gli oneri di urbanizzazione é quella relativa ai vani interessati dagli interventi.

2 - Nel caso che detti interventi riguardino intere unità immobiliari la superficie cui applicare gli oneri di urbanizzazione é quella relativa all'intera unità immobiliare.

3 - Per quanto concerne gli interventi onerosi, come criterio generale, si precisa che per interventi parziali su edifici esistenti, gli oneri di concessione sono corrisposti per le sole parti oggetto dell'intervento.

4 - Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, che comportino aumento di CU, la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione é quella riferita alla parte in aumento.

5 - Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie a cui applicare l'onere é quella relativa alla/alle Unità immobiliare/i minore/minori.

6 - Nel caso di ristrutturazione edilizia con aumento di superficie utile interna alla sagoma dell'edificio, per effetto dell'abbassamento di solai o creazione di soppalchi o creazione di nuove unità immobiliari, mediante il recupero di superfici accessorie, l'onere sarà RE+CU come da Tabella allegata.

7 - Nel caso di interventi anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere é relativa ai soli vani interessati dagli interventi.

8 - Nell'onere complessivo  $U=U1+U2$  non é compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione.

9 - In caso di monetizzazione degli standards, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con deliberazione della Giunta Comunale.

#### **Art.3.2 - Interventi gratuiti**

1 - Il contributo di costruzione aferente gli oneri di urbanizzazione, non è dovuto per gli interventi previsti dall'art. 30 della L.R. n° 31/2002 e comunque quelli elencati al precedente art. 2.7 del presente Regolamento.

#### **Art.3.3 - Variazione dell'onere**

1 - Il contributo di costruzione aferente gli oneri di urbanizzazione può essere ridotto in base a particolare condizioni di intervento, che di seguito si vanno ad elencare.

2 - Per particolari ambiti, indicati nel POC, soggetti a riqualificazione urbana, si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al 70%.

3 - Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50% nei limiti stabiliti nell'allegato B "Regolamento energia" al RUE.

4 - Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati senza scopo di lucro, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%; fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generali promossi da enti istituzionalmente competenti.

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

6 - 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 produttivo di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti alle Tabelle "C", l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Per i magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti si applica una riduzione del 60%;

7 - 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 successivo art. 3.9 e con le modalità di cui al successivo art. 3.11.

8 - Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 e s.m. e i., e dell'art. 35 della legge 865/71 non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile.

9 - Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali, gli oneri di urbanizzazione (U2) sono ridotti del 25%.

10 - Per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20%, per tutti gli altri interventi è del 10%. Il Comune stabilisce le modalità per l'accertamento della funzionalità dell'impianto secondo le norme vigenti I criteri per l'attuazione dello scomputo sono definiti nello specifico allegato B "Regolamento energia" al RUE.

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

12 - Ai fini del rilascio del Permesso di costruire relativo ad opere residenziali o non residenziali, da realizzare in ambiti agricoli, di cui alla lettera a) dell'art. 30 della L.R. n° 31/2002, da rilasciare all'imprenditore agricolo professionale, il richiedente il P. di C. è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio, dalla quale risulti il possesso dei requisiti di Imprenditore agricolo professionale.

13 - Per quegli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989 n. 236, si applica una riduzione del 30% agli oneri di urbanizzazione secondaria (U2).

14 - Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato o presentato, il Comune, su richiesta dell'interessato, può applicare l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria RE senza aumento di CU.

15 - La trasformazione di una sala cinematografica ad un unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non é soggetta al pagamento degli oneri di concessione. Il ripristino della attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utile, non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed é esente dal pagamento del contributo di costruzione. Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994 n. 153.

16 - Per le opere di edilizia funeraria il relativo titolo edilizio abilitativo non é soggetto al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferente il costo di costruzione.

17 - Per gli interventi edilizi da realizzarsi nelle frazioni di Recovato, Riolo e Rastellino, si applica una riduzione del 30% agli oneri di urbanizzazione secondaria (U2).

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

19 - Per le varianti essenziali a Permessi o DIA, il contributo di costruzione deve essere rideterminato per intero. Le eventuali somme dovute per effetto del titolo edilizio originario devono essere detratte dall'importo sopra determinato. Qualora la variante essenziale sia riferita ad una porzione chiaramente identificabile rispetto all'intervento complessivo, il contributo di costruzione deve essere commisurato alla sola porzione, procedendo al conguaglio delle somme dovute nel titolo originario.

#### **Art.3.4 - Interventi di rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche**

1 - Per gli interventi di rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche, ai sensi della L.R. n° 38 del 1.12.1998, gli oneri di urbanizzazione sono così disciplinati:

- a) in caso di rilocalizzazione di fabbricato già utilizzato come abitazione, a parità di Superficie utile ricostruita, nessun onere di U1 e U2 dovrà essere versato;
- b) nel caso di rilocalizzazione di edificio con previsione di mutamento della destinazione d'uso originaria e/o frazionamento in più Unità Immobiliari che comportano aumento del carico urbanistico, a parità di SU ricostruita, si applicano gli oneri di U1 e U2 corrispondenti alla Tabella dell'uso in progetto e categoria di intervento RE+CU, per le porzioni di edificio interessate dagli interventi;
- c) nel caso di rilocalizzazione di edificio con previsione di mutamento della destinazione d'uso originaria che non comporta aumento del carico urbanistico, a parità di SU ricostruita, si applicano gli oneri di U1 e U2 corrispondenti alla Tabella dell'uso in progetto e categoria di intervento RE;
- d) nel caso di rilocalizzazione di edificio ad uso abitativo e non con Superficie utile abitabile ricostruita eccedente quella preesistente, si applicano gli oneri di U1 e U2 corrispondenti alla Tabella dell'uso in progetto e categoria di intervento NC alla porzione di superficie in eccedenza.

#### **Art.3.5 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione**

1 - Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai titolari dell'idoneo titolo edilizio, secondo le modalità e garanzie stabilite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

2 - Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, il titolare dell' idoneo titolo edilizio é tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

3 - Nel caso in cui il titolare realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell' insediamento, il Comune provvederà ad applicare al titolare stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l' onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al paragrafo 5.4 seguente.

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:

- é dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal soggetto attuatore nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
- é dovuto, nella misura stabilita dal Comune con deliberazione consiliare, per gli interventi di cui al comma 2 dell' art. 9 della legge 10/77 e s.m. e i.;
- é dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- non é dovuto per gli interventi di cui all' art. 30 della L.R. n° 31/2002.

A scomputo totale o parziale dell' onere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le relative opere. Qualora l' importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l' onere dovuto per corrispondenti opere, il Comune può applicare uno scomputo fino alla concorrenza dell' intero onere dovuto.

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

- é dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
- é dovuto dal soggetto attuatore finale, per la realizzazione degli interventi nelle 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 all' applicazione delle tabelle parametriche;
- é dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- é dovuto nella misura stabilita al Comune per gli interventi di cui al comma 2 dell' art. 9 Legge 10/77 e s.m. e i.;
- non é dovuto per gli interventi di cui all' art. 30 della L.R. n° 31/2002.

### **Art.3.6 - Aggiornamento delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione**

1 - Ogni cinque anni la Regione, sulla base dell' indice revisionale previsto dal DM 22 Giugno 1968 per le opere edilizie, aggiorna le allegate tabelle parametriche.

2 - Il Comune é tenuto al recepimento dei nuovi valori degli oneri entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione del Consiglio Regionale.

3 - Le tabelle di cui alla presente delibera sono aggiornate al settembre ad aprile 1998 in base al criterio indicato.

4 - In caso di aggiornamento che comporti aumenti superiori al 15% il Comune può determinare regimi transitori di graduazione dell' aggiornamento per le istanze presentate

entro 12 e 24 mesi dalla deliberazione comunale di recepimento dei nuovi valori degli oneri.

### **Art.3.7 - Opere di urbanizzazione**

1 - Sono **opere di urbanizzazione**, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui all'art. 28 della L.R. n° 31/2002; le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, definite come segue.

2 - Sono **opere di urbanizzazione primaria**, poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):

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

3 - Sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):

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

### **Art.3.8 - Parametrazione degli oneri**

1 - Le tabelle di parametrazione d'incidenza degli oneri, sono state raggruppate nelle cinque seguenti categorie funzionali:

- interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) tabella "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 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 - tabella "E";



2 - Le tariffe per la parametrizzazione degli oneri sono riportate nelle tabelle di cui appresso, differenziate secondo l'appartenenza alle diverse classi di Comuni individuate dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. 2351 del 18.1.1984.

### **Art.3.9 - Incidenza degli oneri**

1 - Le tariffe di cui al punto 5.2 sono diversificate in relazione agli Ambiti territoriali di cui alla LR. n°20/2000 e successive modifiche, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto degli interventi, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

### **Art.3.10 - Scomposizione degli oneri**

1 - Ai fini della determinazione del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al punto 5.2 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- **U.1** - opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;
- **U.2** - opere di urbanizzazione secondaria.

2 - L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, è così di seguito indicata:

RESIDENZA

Opere	(% di U1)
le strade	22
gli spazi di sosta e di parcheggio	10
le fognature	8
gli impianti di depurazione	3
il sistema di distribuzione dell'acqua	7
il sistema di distribuzione dell'energia elettrica forza motrice, gas, telefono	24
la pubblica illuminazione	10
il verde attrezzato	16
Totale	100

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Opere	(% di U1)
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
Totale	100

3 - L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale é così di seguito indicata:

PER OGNI ATTIVITÀ

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

**Art.3.11 - Rilascio di Permesso di costruire o DIA per interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti con destinazione d'uso e/o tipi di intervento multipli**

1 - Nel caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple, nella determinazione del Responsabile del provvedimento relativa al contributo di costruzione, afferente a DIA o Permesso di costruire, sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione.

2 - Per la eventuale parte residenziale devono risultare nell'atto di determinazione o nel Permesso di costruire, gli oneri di urbanizzazione ad essa relativi e la quota afferente il costo di costruzione ovvero l'impegno a stipulare la convenzione di cui all'art. 7 della L. 10/77 e s.m. e i., da limitarsi alla sola parte residenziale.

3 - Per la eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare nell'atto di gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ad essi relativi;

4 - per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono risultare nell'atto di determinazione o nel Permesso di costruire, gli oneri di urbanizzazione e quelli necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti (D+S), nonché alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

**Art.3.12 - Applicazione dell'onere - METODO DI CALCOLO**

1 - Il Comune di Castelfranco Emilia è stato individuato come Comune di 1° classe dalle Direttive Regionali.

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

- **Funzione abitativa permanente e temporanea - Tabella A3:**
- **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 - Tabella B3:**

L'unità di superficie (Sua) é il mq. utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del D.M. 10.5.77 n. 801 che recita testualmente: "*per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squinci, vani di porte e finestrate, di eventuali scale interne, di logge e di balconi*";

**Definizione di attività di Artigianato di Servizio**

E' da considerarsi artigianato di servizio assimilabile al commercio e al direzionale, ai fini dell'applicazione degli oneri di tabella B le attività artigianali di servizio sotto elencate:

Servizi alla persona e all'igiene della persona :

- *odontotecnici e ottici*
- *parrucchieri e barbieri*
- *estetisti, pedicure, manicure, visagista e tatuatori*
- *altri servizi per l'igiene personale*

Servizi all'abbigliamento :

- *calzolai*
- *sarti e modisterie*
- *pellicciai*
- *lavanderie (non industriali)*

Servizi dell'alimentazione :

- *produzione di pasta fresca*
- *rosticcerie e friggitorie*
- *forni e pasticcerie*
- *pizzerie da asporto*
- *gelaterie*

Altri servizi:

- *taxi e noleggio con conducente*
- *scuola guida*
- *gioiellerie, riparazione orologi*
- *studi e laboratori fotografici*
- *decorazioni ceramiche, artistiche e restauratori*
- *tosatura e pulizia animali*
- *servizi vari non altrove classificabili*

Servizi alle imprese:

- *contabilità e consulenza*
- *servizi tecnici e disegnatori tecnici*
- *traduttori*
- *pubblicità*
- *consulenza organizzativa*
- *servizi di informatica*
- *noleggio di beni mobili*

**Definizione di funzione produttiva di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale**

Si considerano artigianato produttivo, o assimilabile al produttivo, di tipo manifatturiero laboratoriale, ai fini dell'applicazione degli oneri corrispondenti alla tabella "B" per i primi 200 mq e in tabella "C" per i successivi mq, le attività sotto elencate:

Servizi alla casa e ai beni della casa :

- *riparazioni varie*
- *riparazione elettrodomestici, radio-TV e affini*
- *laboratori di falegnameria e da tappezziere*
- *lavorazione e assemblaggio articoli tecnici*
- *imbianchini e installatori carta da parati*
- *messa in opera di parquets e levigatori pavimenti*
- *idraulici, installatori impianti di riscaldamento*
- *elettricisti, antennisti*
- *muratori, pavimentatori, rivestitori e lavorazioni affini all'edilizia*
- *lattonieri e fabbri*
- *impermeabilizzatori*
- *corniciai e vetrai*
- *restauro e doratura mobili*
- *giardinieri*
- *pulizia ambienti, caldaie, camini e riparazione caldaie*
- *ascensoristi*

- *espurgo pozzi neri*
- *impagliatori e materassai*
- *appalto pulizie*

Servizi all'auto :

- *riparazione autoveicoli*
- *riparazione cicli e motocicli*
- *elettrauti*
- *gommisti*
- *autorimesse e stazioni di soccorso*
- *carrozzeri*

Altri servizi :

- *facchini, traslochi*

Servizi alle imprese :

- *tipografie, litografie*
- *legatorie*
- *trasporto merci*
- *copisterie*

- **Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Tabella C3**
- **Funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabella D3**
- **Funzioni Alberghiere - Tabella E3**

L'unità di superficie (Su) é il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superficie lorde di tutti i piani fuori e 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 sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

- **Insedimenti per attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono dotazione territoriale ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m. e i. - Tabella E3**

L'unità di superficie (Ai) é il mq. dell'area individuata nell'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 per determinare attività in cui l'area destinata alle stesse é prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (esempio: piste da sci, campi da golf, ecc.) o per quelle funzioni che non determinano aumento di CU (esempio: punti di servizio all'interno dei campings, ecc.) é ridotta del 25%.

### **Art.3.13 - Oneri necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi (D)**

1 - Le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi, di cui all'art. 32, 2° comma della L.R. n° 31/2002, vengono così di seguito individuate:

- a) piattaforma di trattamento dei fanghi industriali;
- b) impianto di trattamento dei rifiuti solidi urbani (inceneritore);
- c) impianto di depurazione delle acque;
- d) discariche controllate.

#### **2 - TARIFFA**

La tariffa é fissata in €/mq. di Su (vedasi definizione per applicazione degli oneri di cui alle Tabelle C3, D3 ed E3) = **€ 3,87343/mq**

#### **3 - INCIDENZA DELL'ONERE**

Ai fini della determinazione dell'onere "D", la tariffa corrispondente all'incidenza media dei costi, come determinata al precedente comma, viene indicizzata in aumento o in diminuzione secondo la seguente tabella dei coefficienti di inquinamento connessi al tipo di attività produttiva e alla dimensione aziendale.

**K1** = coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività

Tipo di attività	coefficiente
a) funzioni produttive di tipo manifatturiero	K1 = 1,2
b) attività per l'industria zootecnica, casearia per gli allevamenti di tipo agro-industriale	K1 = 2,0

**K2** = coefficiente inquinamento connesso alla dimensione della azienda e al numero degli addetti

Dimensione e numero addetti	coefficiente
a) Aziende con meno di 10 addetti o di superficie inferiore a 2500 mq. per le altre attività	K2 = 1,0
b) Aziende da 10 a 100 addetti o di superficie da 2.500 a 20.000 mq. per le altre attività	K2 = 1,5
c) Aziende con numero di addetti o di superficie superiore ai limiti massimi di cui al punto precedente	K2 = 2,0

### **Art.3.14 - Determinazione e applicazione dell'onere**

1 - La determinazione dell'onere avviene in applicazione della seguente formula:

$$D = T * K1 * K2 * Su$$

Dove:

D = é l'onere;

T = é la tariffa corrispondente all'incidenza media dei costi (€ 3,87343/mq);

K1 = é il coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività;

K2 = é il coefficiente di inquinamento connesso alla dimensione dell'azienda e al numero degli addetti;

Su = é la superficie utile lorda così come definita all'art. precedente.

2 - In caso di interventi su edifici esistenti, l'onere dovrà essere corrisposto integralmente; in caso di presentazione di idoneo impianto di depurazione autonomo da approvarsi da parte dell'USL, l'onere potrà essere ridotto al 50%, previa autorizzazione della Giunta comunale.

3 - Gli oneri relativi al disinquinamento sono versati nei modi e con le formalità previste al successivo Capo 5.

#### **Art.3.15 - Oneri relativi alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche**

1 - Tali oneri sono da applicarsi al settore di attività estrattive e verranno assolti mediante l'esecuzione delle opere previste dall'art. 7 della Legge Regionale 26.1.76 n. 8 e succ. modif. e integraz., relative alla sistemazione agrogeopedologica dell'area di cava, in conformità alle specifiche indicazioni dei progetti di recupero e di ripristino ambientale, approvati o da approvarsi, costituenti parte integrante delle convenzioni da sottoscrivere da parte degli esercenti l'attività produttiva.

#### **Art.3.16 - Concessione in sanatoria/titolo abilitativo in sanatoria relativi a istanze di Condono edilizio**

1 - Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da versare a fronte delle Concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi dell'art. 35 della L. n° 47/85 e L. n° 724/1994, sono quelli in vigore alla data di scadenza per la presentazione delle istanze. Non è ammessa la rateizzazione.

2 - Il contributo relativo alle istanze di sanatoria presentate in applicazione della L. n° 326/2003 e L.R. n° 23/2004, verrà calcolato secondo le procedure ordinarie previste dal presente Regolamento e sulla base degli oneri vigenti alla data di presentazione delle istanze.

#### **Art.3.17 - Definizione di "EDIFICIO UNIFAMILIARE" ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 30 della L.R. n° 31/2002**

1 - Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli, con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad uno unico alloggio per un solo nucleo familiare.

2 - Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella.

3 - Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

#### **Art.3.18 - Accertamento di conformità (Denuncia di inizio attività e Permesso di costruire in sanatoria) (artt. 36 e 37 DPR n° 380/2001 e art. 17 L.R. n° 23/2004)**

1 - Il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 23/2004 e la Denuncia di inizio attività in sanatoria, sono subordinati al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, del contributo calcolato secondo il presente Capo 3 e quanto stabilito dagli artt. 7.6.5 (relativamente alla DIA) e 8.7.17 (relativamente al P. di C.) del RUE, in applicazione di quanto disposto dalla L.R. n° 23/2004. Eventuali rateizzazioni potranno essere concesse, sulla base di motivata richiesta, dalla Giunta Comunale.

2 - Nei casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

3 - Il pagamento degli oneri per il ritiro del Permesso di costruire in sanatoria od in riferimento alla DIA, deve essere effettuato **entro 15 giorni** dalla data di notifica della determinazione dell'oblazione.



## **CAPO 4 - DETERMINAZIONE DELL'ONERE MONETARIO EQUIVALENTE DI CONVERSIONE DEGLI STANDARDS DI PARCHEGGIO**

### **Art.4.1 - Premesse**

1 - Il RUE definisce al Capo 5.4 le quantità minime di dotazioni di parcheggi, sia pertinenziali che d'uso pubblico.

2 - All'art. 5.4.15 il RUE stabilisce inoltre i casi, i criteri e le modalità per la monetizzazione delle dotazioni minime di parcheggio, in relazione agli usi e la tipologia di intervento.

3 - Il Consiglio Comunale ha stabilito, con propria deliberazione n° 344 del 26/10/1988, successivamente modificata e integrata, i criteri per la determinazione dell'onere monetario equivalente di conversione, parziale o totale, delle dotazioni di parcheggio.

### **Art.4.2 - Criteri per la monetizzazione delle dotazioni di parcheggio**

1 - La conversione parziale o totale della dotazione di **parcheggio P**, in equivalente onere monetario, ai sensi dell'art. 5.4.15 del RUE, limitatamente ai casi appresso specificati, può avvenire esclusivamente a seguito di esplicita richiesta da parte dei privati cittadini, in relazione a richiesta di Permesso di costruire o DIA, con riserva da parte dell'Amministrazione comunale di accettare o meno tale richiesta, in base ai criteri generali di utilità pubblica e di tecnica urbanistica, sentito il parere dei competenti organi tecnici e consultivi comunali.

2 - Fermo restando i criteri vincolanti stabiliti dall'art. 5.4.15 del RUE, i casi nei quali si ritiene ammissibile la presentazione, da parte dell'interessato, di una proposta di monetizzazione sono i seguenti:

- quando l'interessato dimostri l'impossibilità tecnica e materiale di realizzare i parcheggi P nell'ambito delle aree di sua proprietà o comunque disponibili;
- quando la realizzazione di P, in base ai parametri di RUE, comporti la realizzazione di un parcheggio di scarso significato funzionale, in quanto presenti una capienza effettiva inferiore ai 3 posti macchina;
- quando la realizzazione di P, in base all'assetto urbanistico-edilizio della zona, comporti la realizzazione di un parcheggio di scarso significato funzionale, in quanto risulti di disagiata utilizzazione, o per ragioni di posizione, o per ragione di forma;
- quando la realizzazione di P vada a interferire con la viabilità di primario interesse, creando situazioni di accesso o di manovra che possano risultare pericolose per la circolazione;
- quando la realizzazione di P vada a interferire negativamente e inevitabilmente con significative preesistenze ambientali quali, ad esempio, alberature di alto fusto, sistemazioni esterne storicamente consolidate, e simili;
- quando la realizzazione di P si collochi in prossimità di un parcheggio P esistente o previsto dal POC, nel caso risulti conveniente, sul piano funzionale, concentrare le diverse previsioni di parcheggio;
- quando l'interessato avendo comunque soddisfatto lo standard richiesto di P, intende proporre, per attività che non presentano esigenze significative di parcheggi privati, la trasformazione di parcheggi P3 in ulteriori parcheggi di categoria P1;
- quando l'interessato, in sede di Piano urbanistico attuativo (PUA), di attuazione di iniziativa pubblica o privata, o per attività che presentino un utilizzo minore e sfalsato nel tempo degli spazi di parcheggio, intende proporre una riduzione della quota generale di parcheggio, compensando tale riduzione con la monetizzazione equivalente di P;

### **Art.4.3 - Determinazione dell'onere monetario equivalente**

1 - L'entità dell'onere monetario equivalente a mq. di parcheggio di categoria P relativo all'anno **2008** (Determinazione n° 325 del 02/05/2008 del Responsabile del Settore Pianificazione Economico - Territoriale), da corrispondere al Comune in caso di monetizzazione, o da versare su apposito fondo costituito per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di viabilità e di parcheggi, è stabilito, in relazione alla suddivisione territoriale del Comune di Castelfranco Emilia, come di seguito riportato:

- per il **Centro abitato del Capoluogo**, come delimitato dal PSC= **79,40710 €/mq**;
- per il **Centro abitato di Piumazzo** come delimitato dal PSC= **72,19032€/mq**;
- per il **restante territorio Comunale**= **64,96604€/mq**.

2 - Per gli anni successivi, a decorrere dalla data del 1° Gennaio di ciascun anno, è stabilito che tale onere sia automaticamente aggiornato, mediante specifica Determinazione del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, applicando un coefficiente di rivalutazione pari all'indice annuale nazionale ISTAT del costo di costruzione ultimo noto.

3 - Il fondo costituito per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di viabilità e di parcheggio, con gli introiti derivanti dal pagamento degli oneri equivalenti ai parcheggi P di cui sopra, viene utilizzato mediante appositi programmi poliennali i quali, nel rispetto delle esigenze prioritarie riconosciute sul territorio prevedono il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggio P, nonché l'adeguamento delle altre opere di urbanizzazione primaria complementari, con criteri di omogeneità e di equilibrio, tenendo conto delle necessità dei diversi ambiti, anche derivanti dai casi specifici delle monetizzazioni che vi si sono verificate.

## **CAPO 5 - VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELL'ONERE MONETARIO EQUIVALENTE DI CONVERSIONE DELLE DOTAZIONI DI PARCHEGGI**

### **Art.5.1 - Garanzie e modalità di versamento in riferimento ad interventi edilizi assoggettati al regime di Permesso di costruire**

1 - All'avente titolo al rilascio del Permesso di Costruire viene inviata per raccomandata a.r. la determinazione di rilascio del Permesso di Costruire. Entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della determinazione, il titolare (o suo delegato, con delega scritta) deve presentarsi per il ritiro del Permesso di Costruire.

2 - Nell'atto di determinazione di rilascio del Permesso di Costruire, viene determinato il contributo di costruzione e l'onere equivalente di monetizzazione della dotazione di parcheggio dovuti, con le seguenti modalità di versamento:

- a. **IN UNICA SOLUZIONE**, da effettuarsi entro e non oltre 60 GIORNI dalla data di avvenuto ricevimento della determinazione, e comunque prima del ritiro del provvedimento.
- b. **RATEIZZATO**:
  - il 50% dell'intero importo, da effettuarsi entro e non oltre 60 GIORNI dalla data di avvenuto ricevimento della determinazione, e comunque prima del ritiro del provvedimento;
  - il restante 50% dell'intero importo in tre rate:
    - 1^ rata pari al 16,66% dell'intero importo, entro e non oltre **180 GIORNI** dalla data di avvenuto ricevimento della determinazione;
    - 2^ rata pari al 16,67% dell'intero importo, entro e non oltre **365 GIORNI** dalla data di avvenuto ricevimento della determinazione;
    - 3^ rata pari al 16,67% dell'intero importo, entro e non oltre **545 GIORNI** dalla data di avvenuto ricevimento della determinazione.

**e comunque il tutto entro e non oltre la data effettiva di ultimazione dei lavori.**

3 - Il versamento del contributo di costruzione deve essere effettuato a mezzo assegno circolare intestato al Tesoriere Comunale o in contanti, presso il Servizio Tesoreria Comunale, o presso una qualsiasi filiale Unicredit Banca spa.

4 - Per il ritiro del Permesso di Costruire, fatta salva la possibilità di pagare il contributo di costruzione in un'unica soluzione, i titolari sono tenuti qualora intendano effettuare il pagamento rateale, a presentare al Comune, prima del rilascio del Permesso di Costruire opportuna garanzia fidejussoria.

5 - Tale fidejussione, deve contenere la CLAUSOLA che ne prevede lo svincolo solo quando il Comune, mediante lettera del Dirigente Responsabile del Settore, avrà attestato l'avvenuto pagamento dell'intero importo dovuto.

6 - Non vengono accettate fidejussioni prive della suddetta clausola.

7 - Le procedure relative al rilascio del Permesso di costruire sono disciplinate dal Capo 7.7 del RUE.

**Art.5.2 - Garanzie e modalità di versamento in riferimento ad interventi edilizi assoggettati al regime di Denuncia di inizio attività**

1 - L'avente titolo alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, corredda la stessa con la seguente documentazione:

- ricevuta di versamento dei diritti di segreteria, pari ad €. 52,00 (come previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 223/2001);
- ricevuta di versamento del contributo di costruzione dovuto in unica soluzione, oppure versamento del 50% dell'intero importo unitamente ad una polizza fidejussoria a garanzia del pagamento delle rate successive.

2 - La fidejussione di cui al comma precedente deve contenere la CLAUSOLA che ne prevede lo svincolo solo quando il Comune, mediante lettera del Dirigente Responsabile del Settore, avrà attestato l'avvenuto pagamento dell'intero importo dovuto.

3 - Non vengono accettate fidejussioni prive della suddetta clausola.

- 4 - Il versamento del restante 50% dell'intero importo, dovrà essere effettuato in tre rate:
- 1^ rata pari al 16,66% dell'intero importo, entro e non oltre **180 GIORNI** dalla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività;
  - 2^ rata pari al 16,67% dell'intero importo, entro e non oltre **365 GIORNI** dalla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività;
  - 3^ rata pari al 16,67% dell'intero importo, entro e non oltre **545 GIORNI** dalla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

**e comunque il tutto entro e non oltre la data effettiva di ultimazione dei lavori.**

5 - Il versamento dei diritti di segreteria e del contributo di costruzione deve essere effettuato a mezzo assegno circolare intestato al Tesoriere Comunale o in contanti, presso il Servizio Tesoreria Comunale, o presso una qualsiasi filiale Unicredit Banca spa, oppure tramite bollettino postale intestato a Comune di Castelfranco Emilia – Servizio Tesoreria - C/C Postale n. **13110416**.

6 - Le procedure relative alla Denuncia di inizio attività sono disciplinate dal Capo 7.6 del RUE.

**Art.5.3 - Sanzioni**

1 - Le sanzioni pecuniarie in caso di ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione ed onere monetario di conversione della dotazione di parcheggio, sono disciplinate dall'art. 42 del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), come modificato dall'art.27, comma 17, della Legge 448/2001 (Legge Finanziaria per il 2002).

2 - Il mancato pagamento del contributo di costruzione nei termini comporta:

- l'escussione della fidejussione, in caso di pagamento rateale;
- l'applicazione delle sanzioni, a carico del titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di inizio attività, così determinate:
- l'aumento del contributo in misura pari al 10% della somma dovuta, qualora il versamento sia effettuato nei **120 GIORNI** successivi alla data di scadenza;
- l'aumento del contributo in misura pari al 20% della somma dovuta, qualora il versamento sia effettuato nei **180 GIORNI** successivi alla data di scadenza;
- l'aumento del contributo in misura pari al 40% della somma dovuta, qualora il versamento sia effettuato nei **240 GIORNI** successivi alla data di scadenza.

3 - Il mancato pagamento delle sanzioni comporta, a carico dei titolari, l'attivazione delle procedure volte alla riscossione coattiva.

**Art.5.4 - Rateizzazione di sanzioni Pecuniarie**

1 - Il pagamento di sanzioni pecuniarie, comminate ai sensi della L.R. 23/2004 o DPR 380/01 per opere edilizie eseguite in assenza di titolo, può essere rateizzato, sulla base di motivata richiesta ed a discrezione del Dirigente del Settore, al tasso Euribor (a tre mesi e rilevato il giorno di protocollazione della richiesta della rateizzazione) maggiorato del 2%. La rateizzazione non potrà essere superiore a dodici mesi.

## **CAPO 6 - ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

### **Art.6.1 - Documentazione obbligatoria**

1 - Lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Castelfranco Emilia provvederà a fornire i Moduli per la determinazione del Contributo di costruzione e l'onere monetario equivalente di conversione delle dotazioni di parcheggio.

2 - I Moduli dovranno essere compilati in ogni loro parte e sottoscritti, obbligatoriamente, dal Tecnico progettista, il quale si assume con ciò ogni responsabilità relativa.

### **Art.6.2 - Adempimenti comunali e loro termini**

1 - Ogni anno il Comune, facendo riferimento alla deliberazione di C.C. n° 41 del 22/2/2006, che stabilisce i criteri oggettivi di riparto, destina il 7% degli oneri di urbanizzazione secondaria per opere di costruzione o di manutenzione ordinaria e straordinaria da realizzare nelle Chiese e negli altri edifici per servizi religiosi.

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

**Art.6.3 - Abbreviazioni e significati delle Tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione**

**CU** = carico urbanistico

**Aumento di CU** = sono i casi previsti dall'art. 28, comma 1 della L.R. n° 31/2002;

**Ambiti territoriali** = corrispondono agli Ambiti territoriali in cui risulta suddiviso il territorio comunale, in applicazione della L.R. n° 20/2000 e succ. modif. e integraz.;

**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.

**Tabella A**

**Edilizia residenziale  
(funzione abitativa)\*<sup>1</sup>**

		AMBITI URBANISTICI				
		Ambiti AS	Ambiti AC - AR	Ambiti AN	Ambiti AN – Produttivi APC	Ambiti del territorio rurale
CATEGORIA D'INTERVENTO		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C.	U1	35,14346	35,14346	42,17215	35,14346	-
If=da 0 a 1 mc/mq	U2	56,22953	56,22953	56,22953	56,22953	-
N.C.	U1	35,14346	35,14346	38,65780	35,14346	-
If=da 1,01 a 2 mc/mq	U2	56,22953	56,22953	56,22953	56,22953	-
N.C.	U1	35,14346	35,14346	35,14346	35,14346	-
If=da 2,01 a 3 mc/mq	U2	56,22953	56,22953	56,22953	56,22953	-
N.C.	U1	35,14346	35,14346	31,62911	35,14346	-
If=oltre 3 mc/mq	U2	56,22953	56,22953	56,22953	56,22953	-
R.E.	U1	28,11477	28,11477	28,11477	28,11477	28,11477
con aumento C.U.	U2	44,98362	44,98362	44,98362	44,98362	44,98362
R.E.	U1	7,02869	7,02869	7,02869	7,02869	7,02869
senza aumento C.U.	U2	11,24591	11,24591	11,24591	11,24591	11,24591
R.E.	U1	21,08607	21,08607	21,08607	21,08607	21,08607
convenz. con aumento C.U.	U2	33,73772	33,73772	33,73772	33,73772	33,73772
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art. 26 L.R. 31/2002				
	U2					

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico  
U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

<sup>1</sup> Le corrispondenti categorie catastali sono: da A/1 ad A/9 - B/1.



**TABELLA B**

**Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali, per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali**<sup>2</sup>

		<b>AMBITI URBANISTICI</b>					
		Ambiti AS	Ambiti AC - AR	Ambiti AN	Ambiti AN - Produttivi APC	Ambiti del territorio rurale	Ambiti AD -
CATEGORIA D'INTERVENTO		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali	U1	35,14368	35,14368	35,14368	35,14368	-	35,14368
	U2	56,22933	56,22933	56,22933	56,22933	-	56,22933
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	11,94875	11,94875	11,94875	11,94875	-	11,94875
	U2	3,47007	3,47007	3,47007	3,47007	-	3,47007
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U.	U1	35,14368	35,14368	35,14368	35,14368	35,14368	35,14368
	U2	56,22933	56,22933	56,22933	56,22933	56,22933	56,22933
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	9,56220	9,56220	9,56220	9,56220	9,56220	9,56220
	U2	2,78267	2,78267	2,78267	2,78267	2,78267	2,78267

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

R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali senza aumento di C.U.	U1	14,05747	14,05747	14,05747	14,05747	14,05747	14,05747
	U2	22,49173	22,49173	22,49173	22,49173	22,49173	22,49173
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	5,97437	5,97437	5,97437	5,97437	5,97437	5,97437
	U2	1,73530	1,73530	1,73530	1,73530	1,73530	1,73530
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (L./mq. di Ai)	U1	0,35119	0,35119	0,35119	0,35119	0,35119	0,35119
	U2	0,28147	0,28147	0,28147	0,28147	0,28147	0,28147
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art. 26 L.R. 31/2002					
	U2						

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico; SU = Superficie utile; U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

**TABELLA C**

**Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo <sup>3</sup>**

CATEGORIA D'INTERVENTO		AMBITI URBANISTICI					
		Ambiti AS (€/mq)	Ambiti AC - AR (€/mq)	Ambiti AN (€/mq)	Ambiti AN - Produttivi APC (€/mq)	Ambiti del territorio rurale (€/mq)	Ambiti AD - (€/mq)
N.C. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo (1)	U1	11,94880	11,94880	11,94880	11,94880	11,94880	11,94880
	U2	3,47054	3,47054	3,47054	3,47054	3,47054	3,47054
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - senza aumento di C.U. <sup>4</sup>	U1	5,97440	5,97440	5,97440	5,97440	5,97440	5,97440
	U2	1,73527	1,73527	1,73527	1,73527	1,73527	1,73527
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - con aumento di C.U. (1)	U1	9,56220	9,56220	9,56220	9,56220	9,56220	9,56220
	U2	2,78267	2,78267	2,78267	2,78267	2,78267	2,78267
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art. 26 L.R. 31/2002					
	U2						

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico; SU = Superficie utile  
U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

<sup>3</sup> Le corrispondenti categorie catastali sono: D/1 - D/7 - F/7 - F/8 - F/9

<sup>4</sup> agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si aggiungono i contributi stabiliti dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S)



**Tabella D****Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)<sup>5</sup>**

		<b>AMBITI URBANISTICI</b>
		Ambiti del territorio rurale
CATEGORIA D'INTERVENTO		(€/mq)
N.C. <sup>6</sup>	U1	11,94858
	U2	3,47022
R.E. con aumento di C.U. <sup>7</sup>	U1	9,56220
	U2	2,78267
R.E. senza aumento di C.U. <sup>8</sup>	U1	5,97437
	U2	1,73530
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art. 26 L.R. 31/2002
	U2	

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U.= Carico urbanistico; U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

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

<sup>6</sup> agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si aggiungono i contributi stabiliti dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S)

<sup>7</sup> agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si aggiungono i contributi stabiliti dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S)

<sup>8</sup> agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si aggiungono i contributi stabiliti dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S)



**TABELLA E**
**Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo<sup>9</sup>**

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE					
		Ambiti AS (€/mq)	Ambiti AC - AR (€/mq)	Ambiti AN (€/mq)	Ambiti AN – Produttivi APC (€/mq)	Ambiti del territorio rurale (€/mq)	Ambiti AD - (€/mq)
N.C. - Attività alberghiere	U1	19,91458	19,91458	19,91458	19,91458	-	19,91458
	U2	5,78432	5,78432	5,78432	5,78432	-	5,78432
R.E. - Attività alberghiere con aumento di C.U.	U1	15,93166	15,93166	15,93166	15,93166	15,93166	15,93166
	U2	4,62694	4,62694	4,62694	4,62694	4,62694	4,62694
R.E. - Attività alberghiere senza aumento di C.U.	U1	7,96583	7,96583	7,96583	7,96583	7,96583	7,96583
	U2	2,31373	2,31373	2,31373	2,31373	2,31373	2,31373
Insediamenti per le attività turistiche temporanee – €/mq. di area di insediamento (Ai)	U1	0,35171	0,35171	0,35171	0,35171	0,35171	0,35171
	U2	0,28147	0,28147	0,28147	0,28147	0,28147	0,28147
N.C. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	35,14386	35,14386	42,17232	35,14386	-	-
	U2	56,22924	56,22924	56,22924	56,22924	-	-
R.E. con aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	31,62947	31,62947	37,95493	31,62947	31,62937	31,62937
	U2	50,60632	50,60632	50,60632	50,60632	50,60658	50,60658
R.E. senza aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	10,54316	10,54316	12,65164	10,54316	10,54295	10,54295
	U2	16,86877	16,86877	16,86877	16,86877	16,86903	16,86903
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art. 26 L.R. 31/2002					
	U2						

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U.= Carico urbanistico

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

<sup>9</sup> La corrispondente categoria catastale e': D/2





## **Modelli allegati al Regolamento per la determinazione del Contributo di costruzione**

- Modello 1 Calcolo del contributo relativo al c.c. per l'edilizia residenziale (NUOVI EDIFICI O AMPLIAMENTI);
- Modello 2 Tabella per la determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione
- Modello 3 Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti (RESIDENZIALI E NON).
- Modello 4 Tabella di calcolo per usi non residenziali (ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI)

## Modello 1

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

**TABELLA 1 – INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE – i 1**

Classi di superfici (m <sup>2</sup> )	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (m <sup>2</sup> ) (art.3 – D.M. 10/05/77 n.801)	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento (art.5 – D.M. 10/05/77 n.801)	% di incremento per classi di superfici	
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)	
≤ 95				0		
> 95 → 110				5		
> 110 → 130				15		
> 130 → 160				30		
> 160				50		
		Totale Su = .....			<b>SOMMA →</b>	<b>i 1 = ....%</b>

**TABELLA 2 – INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA – i 2**

Tot. Sua = .....(art.3 – D.M. 10/05/77 n.801)	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) (Snr : Su) x 100	Ipotesi che ricorre	% di incremento (art.6 – D.M. 10/05/77 n.801)	
Tot. Snr = ..... (art.2 – D.M. 10/05/77 n.801)				
(Snr : Su) x 100 = ..... (%)				
SC	≤ 50		0	
Tot Su = MQ. .... + 60% Tot Snr = MQ. .... =	> 50 → 75		10	
SC = MQ. ....	> 75 → 100		20	
	> 100		30	
				<b>i 2 = .....%</b>

<b>i 1 + i 2 = i</b>	.....(%)	<b>Classe edificio</b> (art.8 – D.M. 10/05/77 n.801)	<b>Maggiorazione M (*)</b> (art.8 – D.M. 10/05/77 n.801)	<b>M =</b> .....
----------------------	----------	---	---	---------------------

**(\*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali** (art.8 – D.M. 10/05/77 n.801) :

% di i fino a 5 inclusa : Classe I → M = 0	% di i da 30 a 35 inclusa : Classe VII → M = 30
% di i da 5 a 10 inclusa : Classe II → M = 5	% di i da 35 a 40 inclusa : Classe VIII → M = 35
% di i da 10 a 15 inclusa : Classe III → M = 10	% di i da 40 a 45 inclusa : Classe IX → M = 40
% di i da 15 a 20 inclusa : Classe IV → M = 15	% di i da 45 a 50 inclusa : Classe X → M = 45
% di i da 20 a 25 inclusa : Classe V → M = 20	% di i oltre a 50 : Classe XI → M = 50
% di i da 25 a 30 inclusa : Classe VI → M = 25	

**Costo di costruzione definito dal Comune A = €/m<sup>2</sup> .....**

**Costo di costruzione maggiorato: B = A x (1 + M/100) = ..... B = €/m<sup>2</sup>**

.....

**Cc = B x (SC + ST) X q = ..... = € .....**

**NOTA:**

SC (superficie complessiva)

ST (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali), sono definite ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/77 n.801.

q è definito dal Modello 2

## Modello 2

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI **EDIFICI RESIDENZIALI** IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE (ar. 6 L. 10/77, L. 537/93)

(%) Max (art.7 L. 537/93)	Coeff. in funzione delle caratteristiche	(%)	Coeff. in funzione della tipologia	(%)	Coeff. in funzione della ubicazione rispetto al perimetro	Quota q (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
<b>20.00 %</b>	<b>Edifici di pregio <sup>10</sup> 1.00</b>	<b>20.00</b>	<b>Unifamiliare <sup>11</sup> 1.00</b>	<b>20.00</b>	<b>Esterno = 1.00</b>	<b>20.00 %</b>
					<b>Interno = 0.85</b>	<b>17.00 %</b>
			<b>Bifam/schier a 0.80</b>	<b>16.00</b>	<b>Esterno = 1.00</b>	<b>16.00 %</b>
					<b>Interno = 0.85</b>	<b>13.60 %</b>
			<b>Plurifamiliare 0.60</b>	<b>12.00</b>	<b>Esterno = 1.00</b>	<b>12.00 %</b>
					<b>Interno = 0.85</b>	<b>10.20 %</b>
	<b>Altri edifici 0.50</b>	<b>10.00</b>	<b>Unifamiliare 0.90</b>	<b>9.00</b>	<b>Esterno = 0.90</b>	<b>8.10 %</b>
					<b>Interno = 0.80</b>	<b>7.20 %</b>
			<b>Bifam/schier a 0.75</b>	<b>7.50</b>	<b>Esterno = 0.90</b>	<b>6.75 %</b>
					<b>Interno = 0.80</b>	<b>6.00 %</b>
			<b>Plurifamiliare 0.625</b>	<b>6.25</b>	<b>Esterno = 0.90</b>	<b>5.65 %</b>
					<b>Interno = 0.80</b>	<b>5.00 %</b>

<sup>10</sup> (\*) Sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli artt. 3 e 4 del D.M. 02/08/69:

Art.3 :Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a m<sup>3</sup>2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a m<sup>3</sup>25 v.p.p. per ogni m<sup>2</sup>100 di superficie asservita ai fabbricati.

Art.4 : Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno m<sup>2</sup>80 di superficie o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a m<sup>2</sup>650.

<sup>11</sup> Definizione all'art. 3.17 del Regolamento (Allegato A al RUE)

### Modello 3

#### INCIDENZA DEI LAVORI PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI (residenziali e non)

incidenza delle opere per ciascuna categoria di lavoro, così come individuate nella presente colonna <sup>12</sup>	Stima della incidenza dei lavori										incidenza
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	
fondazioni	0,5 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1,5 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2,5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3,5 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4,5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	.....%
travi, pilastri tamponamenti e muri portanti	2 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>	8 <input type="checkbox"/>	10 <input type="checkbox"/>	12 <input type="checkbox"/>	14 <input type="checkbox"/>	16 <input type="checkbox"/>	18 <input type="checkbox"/>	20 <input type="checkbox"/>	.....%
solai e balconi	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>	7 <input type="checkbox"/>	8 <input type="checkbox"/>	9 <input type="checkbox"/>	10 <input type="checkbox"/>	.....%
tramezzi interni	0,5 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1,5 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	2,5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3,5 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	4,5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	.....%
coperture	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>	7 <input type="checkbox"/>	8 <input type="checkbox"/>	9 <input type="checkbox"/>	10 <input type="checkbox"/>	.....%
Incidenza complessiva delle opere strutturali (max 50%)											SOMMA, ( i.1 ) = .....
Incidenza delle opere di finitura (max 50%)											( i.2 ) = ( i.1 ) = .....
<b>Incidenza totale dei lavori da eseguire</b>											<b>( i.tot ) = ( i.1 ) + ( i.2 ) =</b>

<sup>12</sup> Crocettare una sola casella ricorrente per ciascuna riga di categoria di lavoro.

## Modello 4

### TABELLA DI CALCOLO PER USI NON RESIDENZIALI

(ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI)

#### SUPERFICIE PER ATTIVITÀ TURISTICHE – COMMERCIALI O DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

(art. 2 del Regolamento per la determinazione ed il versamento del Contributo di Costruzione)

	<b>Sigla</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Superficie (mq)</b>
1	Sn (art. 2.6)	Superficie netta non residenziale	
2	Sap (art. 2.6)	Superficie accessoria	
3	60% x Sap	Superficie ragguagliata	
4=1+3	Snt (art. 2.6)	Superficie totale	

#### COEFFICIENTI (Y) DI MODIFICA DEL COSTO BASE DI COSTRUZIONE PER USI NON RESIDENZIALI

(art. 2.3 del Regolamento per la determinazione ed il versamento del Contributo di Costruzione)

Turistico, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

#### QUOTA DEL COSTO (P)

(art. 2.4 del Regolamento per la determinazione ed il versamento del Contributo di Costruzione)

Direzionale	8%
Commerciale al dettaglio	6%
Alberghiera	6,5%
Commerciale all'ingrosso	5%
Turistica o Pubblico esercizio	4,5%