



Comune di

# Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

# RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

L.R. 20/2000 - art. 29

## **VARIANTE n.1/2015** **ALLEGATO C: Contributo di costruzione** **(oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)**

Adozione: D.C.C. n. 45 del 31/10/2015

Approvazione: D.C.C. n.....del .././.....

Il sindaco:  
Sig. Romano Canovi

Il segretario generale:  
Dott. Giampaolo Giovanelli



## **GRUPPO DI LAVORO**

Coordinamento comunale

*arch. Grazia De Luca - responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale*

*Ufficio di Piano - geom. Ivan Fiorentini, Ida Aquino, arch. Barbara Maran, Daniela Lavacchielli, ing. Selena Camatti, arch. Cristina Canova*

Consulente generale per il POC: **MATE S.C.**

*Direttore tecnico urb. Raffaele Gerometta*

*Progettista responsabile arch. Carlo Santacroce*

*Gruppo di lavoro: arch. Rudi Fallaci, arch. Chiara Biagi*

*Cartografia: Andrea Franceschini*

## INDICE

<b>TITOLO I CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)</b> .....	<b>2</b>
<b>CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
Art. 1 – Norme generali .....	4
Art. 2 – Documentazione obbligatoria .....	5
<b>CAPO 2 - ONERI DI URBANIZZAZIONE</b> .....	<b>5</b>
Art. 3 - Onere di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2) .....	5
Art. 4 – Parametrazione degli oneri di urbanizzazione .....	5
Art. 5 – Scomposizione dell'onere di urbanizzazione .....	6
Art. 6 – Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione .....	7
Art. 7 – Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione .....	7
Art. 8 – Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione .....	8
Art. 9 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione. ....	9
Art. 10 - Contributo D + S.....	10
<b>CAPO 3 - COSTO DI COSTRUZIONE</b> .....	<b>10</b>
Art. 11 - Determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione .....	10
Art. 12 - Norme generali relative all'applicazione del costo di costruzione .....	11
Art. 13 - Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale .....	11
Art. 14 - Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti .....	11
Art. 15 - Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali .....	12
Art. 16 - Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali.....	12
Art. 17 - Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli .....	12
Art. 18 - Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della SCIA.....	13
Art. 19 – Esonero del contributo sul costo di costruzione .....	13
Art. 20 - Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata .....	14
<b>CAPO 4 – VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b> .....	<b>14</b>
Art. 21 – Versamento del contributo di costruzione .....	14
Art. 22 – Restituzione del contributo di costruzione .....	14
<b>CAPO 5 - MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI</b> .....	<b>14</b>
Art. 23 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali.....	15
<b>ALLEGATO A</b> .....	<b>16</b>
<b>ALLEGATO B</b> .....	<b>18</b>
<b>TABELLE PARAMETRICHE</b> .....	<b>19</b>



# **TITOLO I - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)**

## **CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – Norme generali**

1. Il presente Allegato C al RUE disciplina l'applicazione del contributo di costruzione, in conformità con le disposizioni della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. e con le altre disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.
2. Il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del Permesso di Costruire o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. Gli interventi di manutenzione straordinaria che comportano aumento del carico urbanistico e purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile, sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.
3. Tale contributo è commisurato alla tipologia, destinazione e dimensione delle opere edilizie da realizzare.
4. In recepimento della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999, il Comune di Pavullo n/F, con propria Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 20.01.2000 ha definito le modalità di determinazione e applicazione del costo di costruzione.
5. In recepimento delle deliberazioni di Consiglio Regionale n. 849 e n. 850 del 04.03.1998, il Comune di Pavullo n/F, con propria Delibera di Giunta Comunale n.172 del 14.05.1998 e successive Delibere di Consiglio Comunale n. 149 del 15.10.1998, n. 112 del 19.10.2000, n. 82 del 28.06.2002 e n. 79 del 12.06.2003, ha definito le procedure per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
6. Le suddette deliberazioni, insieme alle disposizioni regionali in materia edilizia (L.R. 15/2013 e s.m.i.), costituiscono il riferimento per definire la determinazione e le modalità di versamento del contributo di costruzione.
7. L'entità del contributo di costruzione è quella che risulta applicando la normativa e gli atti deliberativi vigenti al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire, della SCIA e della CILA.
8. Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti oggetto di intervento.
9. L'entità del contributo di costruzione per interventi di cambio di destinazione d'uso è da considerarsi in relazione all'intervento edilizio a cui è connesso (Ristrutturazione Edilizia o Restauro e Risanamento Conservativo).
10. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.
11. Per gli interventi di variante di cui all'art. 22 comma 1 lettere a), b), c) della L.R. 15/2013 e s.m.i., il contributo di costruzione viene interamente ricalcolato sulla base delle tabelle parametriche di incidenza, in vigore alla data di presentazione del nuovo titolo abilitativo, e si procederà al relativo conguaglio.
12. Qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza (attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, attività turistiche, commerciali e direzionali o attività dirette allo svolgimento di servizi), come definiti all'art. 34 della L.R. 15/2013 e s.m.i., nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 32, comma 1, lettera a), b) della L. R. n. 15/2013 e s.m.i., sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
13. Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio e nel caso in cui la nuova destinazione non comporti il passaggio ad una tabella maggiormente onerosa lo Sportello Unico dell'Edilizia applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U.

14. L'entità del contributo di costruzione per interventi di cambio di destinazione d'uso da abitazione rurale ad abitazione civile connesso con opere di ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo è determinato con riferimento all'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U., pur essendo necessario mettere a disposizione le dotazioni territoriali richieste dalla nuova destinazione d'uso, di cui al Titolo III delle norme di RUE.

15. Per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale" e per gli immobili costruiti prima del 1/09/1967 che vengano accatastati per la prima volta, in mancanza di altri documenti probanti di cui all'art. 1.6.2 comma 1 del RUE, si considera uso in essere l'uso d1, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile e si applica l'aliquota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondente alla categoria R.E con aumento di C.U. di cui alla Tabella parametrica D.6, allegata in calce.

## **Art. 2 – Documentazione obbligatoria**

1. Il contributo di costruzione verrà quantificato, utilizzando l'apposita modulistica, dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA e CILA.

2. Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e nei casi di SCIA e CILA dovrà essere sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.

3. Per gli interventi soggetti a permesso di costruire il progettista dovrà fornire tutti i dati (SU e S.acc.) necessari al Comune per il calcolo del contributo di costruzione.

4. Per gli interventi sugli edifici esistenti, il costo di costruzione verrà desunto da computo metrico asseverato da produrre da parte di un tecnico abilitato e redatto in base all'elenco prezzi informativi delle opere edili della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Modena.

## **CAPO 2 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

### **Art. 3 - Onere di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2)**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o gli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di :

- un aumento delle superfici utili degli edifici;
- un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
- un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo quanto riportato al successivo art. 7.

2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono altresì dovuti in relazione agli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lettera a) del DPR 380/2001 e s.m.i. qualora comportino un aumento del carico urbanistico e purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

### **Art. 4 – Parametrazione degli oneri di urbanizzazione**

1. Le tabelle di parametrazione ed incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali:

- interventi di edilizia residenziale (tipi d'uso "A") – 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 d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali (tipi d'uso "B") – Tabella B";
- funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (tipi d'uso "C") – Tabella "C";

- funzioni agricole svolte da non aventi titolo (tipi d'uso "D") – Tabella "D";
- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo (tipi d'uso "E") – Tabella "E".

2. Le tabelle di parametrizzazione ed incidenza degli oneri di urbanizzazione definite dalla R.E.R. sono riportate in calce al presente Allegato.

3. Il Comune di Pavullo n/F è stato individuato come Comune di classe 6 dalle Direttive Regionali.

4. Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. n 15/2013 e s.m.i., continuano a trovare applicazione le deliberazioni del Consiglio Regionale del 4 marzo 1998, n. 849 e n. 850.

### Art. 5 – Scomposizione dell'onere di urbanizzazione

1. Ai fini della determinazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come indicato all'art. 4, 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.

2. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria U1) sono definite dal capo 3.1 art. 3.1.1 del RUE. L'incidenza di ciascuna tipologia di opere U1 è stabilita secondo le seguenti percentuali:

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

ATTIVITA' PRODUTTIVE	(% di U1)
- le strade	30%
- gli spazi di sosta e di parcheggio	12%
- le fognature	10%
- gli impianti di depurazione	10%
- il sistema di depurazione dell'acqua	6%
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica forza motrice, gas, telefono	21%
- la pubblica illuminazione	7%
- il verde attrezzato	4%
	<hr/>
	100%

3. Le attrezzature e gli spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria U2) sono definite dal capo 3.1 art. 3.1.2 del RUE. L'incidenza di ciascuna tipologia di opere U2 è stabilita secondo le seguenti percentuali:

PER OGNI ATTIVITA'	(% 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%
	100%

## **Art. 6 – Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione**

1. Per la 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.) e studi professionali (tipi d'uso "A" e "B"):

- l'unità di superficie è il mq. di superficie utile abitabile (Su).

2. Per le 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 (tipi d'uso "C", "D" ed "E", salvo quanto specificato al comma seguente):

- l'unità di superficie è il mq. della superficie lorda, risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Sup. lorda 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 i locali adibiti ad ufficio a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

3. Per gli insediamenti di attività all'aperto (turistiche temporanee, esercizi pubblici, attività commerciali, attività di interesse collettivo) e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico:

- l'unità di superficie 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.

4. Per le strutture ricettive all'aperto ed in particolare per campings e strutture sportive, l'unità di superficie di cui al precedente comma è ridotta al 50%.

5. Per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalle tabelle parametriche.

6. Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di Carico Urbanistico la superficie cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella della porzione che determina l'aumento. Nel caso che l'intervento sia esteso anche alla parte preesistente la superficie cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente comma.

## **Art. 7 – Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo sugli oneri di urbanizzazione non è dovuto per gli interventi elencati nell'art. 32 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., nell'atto di coordinamento tecnico regionale approvato con delibera della Giunta Regionale n. 75 del 27/01/2014 e in eventuali altre norme statali in materia.

2. Gli interventi di Restauro Scientifico e di Restauro e Risanamento Conservativo sono gratuiti qualora non determinino incremento di carico urbanistico.

3. Il contributo per oneri di urbanizzazione non è dovuto, inoltre :

- per gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- per le opere di edilizia funeraria;
- per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R. 38/98 a parità di superficie e di volume;
- per la trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile e per il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile, in quanto non costituisce mutamento di destinazione d'uso. Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati nel Decreto Legge n. 26 del 14/01/1994 convertito con modificazione nella Legge 1 marzo 1994, n.153.

## **Art. 8 – Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione**

1. Su richiesta presentata dall'interessato ed escludendo i casi di domande di permesso di costruire in sanatoria o la presentazione di SCIA in sanatoria, è possibile ridurre il contributo sugli oneri di urbanizzazione nei seguenti casi:

a) gli oneri di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2 sono ridotti dell'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq di superficie utile abitabile, per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 32-33 della L.R. 15/2013 e s.m.i. e dell'art. 35 della Legge 865/71 e s.m.i. non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari.

b) per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione definiti al momento della predisposizione dei piani economici e finanziari dei comparti di attuazione, cioè in base ai costi determinati nel relativo piano finanziario di costi e ricavi.

c) gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 sono ridotti del 15% per gli interventi relativi ad attività artigianali.

d) gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità a persone con ridotte capacità motorie maggiore rispetto a quello previsto dal D.M.14.6.1989, n.236 (eliminazione barriere architettoniche) ossia quando il progetto prevede il livello di accessibilità ove la norma richiede l'adattabilità; si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20% nel caso in cui sia raggiunto il livello di "accessibilità" per l'intero edificio, anche attraverso l'inserimento di impianti meccanizzati (ascensori adeguati al trasporto di persone disabili).

e) è ammessa una riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) in tutto il territorio comunale nei seguenti casi:

- negli interventi di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia con completa demolizione e ricostruzione e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti per i quali la legislazione regionale in materia prevede l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica estesa all'intero edificio, a condizione che l'edificio ottenga la classe energetica A4;

- in tutti i restanti casi, non compresi al punto precedente, a condizione che l'edificio ottenga la classe energetica A2.

Per l'ottenimento delle succitate riduzioni in fase di presentazione dei titoli abilitativi dovrà essere prodotta:

1. la relazione tecnica ai sensi dell'art. 28, comma 1, della L. 10/1991 redatta secondo la legislazione regionale in materia;
2. una dichiarazione asseverata da parte di tecnico abilitato che attesti la classe energetica relativa all'intero edificio oggetto di intervento.

Non è ammesso lo scomputo di cui alla presente lettera e) nei casi in cui non sia stata presentata la documentazione di cui sopra in fase di presentazione del titolo abilitativo che ha autorizzato l'intervento.

In fase di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità verrà verificato il rispetto della classe energetica dichiarata in fase di titolo abilitativo mediante la presentazione dell'AQE (Attestato di Qualificazione Energetica) attestante la classe energetica del fabbricato e qualora vengano riscontrate anomalie/incongruenze con quanto dichiarato nei titoli abilitativi e nella documentazione succitata, l'Amministrazione Comunale procederà alla riscossione degli oneri di U2 non versati maggiorati degli interessi legali.

In caso di modifiche al progetto o di variazioni dei materiali impiegati nel corso dell'esecuzione delle opere, relativamente agli interventi che hanno usufruito dello scomputo di cui alla presente lettera e), in particolare quelli che potrebbero influire sul bilancio energetico quali ad esempio generatori di calore, integrazione da FER, isolanti termici, serramenti, ecc., deve essere nuovamente consegnata la documentazione di cui ai precedenti punti 1 e 2 e tali modifiche dovranno essere preventivamente valutate dall'Amministrazione Comunale. Qualora si riscontrino anomalie l'Amministrazione Comunale procederà alla riscossione degli oneri di U2 non versati maggiorati degli interessi legali.

In fase realizzativa l'Amministrazione Comunale può effettuare a campione dei sopralluoghi in corso d'opera, in presenza del Direttore dei Lavori e del Progettista degli impianti termici, allo scopo di verificare la coerenza tra quanto realizzato e quanto indicato nella relazione tecnica di progetto.

Al fine delle verifiche di cui sopra, il Comune potrà avvalersi di apposite consulenze esterne o dell'acquisizione di pareri da parte di altri Enti competenti, e qualora si riscontrino una non conformità tra progetto e realizzazione sarà necessario, a seconda dei casi, procedere a conformare le opere realizzate a quanto dichiarato o alla riscossione degli oneri di U2 non versati maggiorati degli interessi legali.

f) gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 sono ridotti del 50% per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie.

2. Le riduzioni di cui al presente articolo non sono cumulabili.

#### **Art. 9 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione.**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai soggetti titolari dei titoli abilitativi edilizi secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Il titolare del permesso di costruire o della SCIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali) munendosi di idoneo titolo alla realizzazione delle stesse, secondo le modalità stabilite dall'allegato B del RUE.

2. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il titolare del titolo abilitativo è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

3. Nel caso in cui il titolare del titolo abilitativo edilizio realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui all'art. 5 del presente Allegato.

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

4a). Per le opere di urbanizzazione primaria afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere è dovuto:

- per le opere non realizzate dal soggetto attuatore, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
- nella misura stabilita nelle tabelle parametriche, per gli interventi di cui al comma 2 dell'art.9 della Legge 10/77, come sostituito dall'art 32 comma 5 della L.R. 15/2013 (immobili di proprietà dello Stato) e per gli interventi previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i.;
- per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le relative opere di urbanizzazione primaria. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi eseguita dai soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica, in attuazione a quanto disposto dall'art A-26, comma 2, lettera b, e comma 4, della L.R. 20/2000 o in caso di interventi diretti, comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti ai sensi dell'art. 30 della L.R. 15/2013 e s.m.i. secondo la scomposizione dell'onere di cui al precedente art. 5, e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.

4b) Per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere è dovuto:

- nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- dal soggetto attuatore finale per la realizzazione delle opere comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, nella misura derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- nella misura stabilita dal Comune per gli interventi onerosi di cui alla L.R. 15/2013 e s.m.i. e dell' art. 17 c.4 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- nella misura stabilita nelle tabelle parametriche, per gli interventi di cui al comma 2 dell'art.9 della Legge 10/77, come sostituito dalla art. 32 comma 5 della L.R. 15/2013 e s.m.i. (immobili di proprietà dello Stato).

## Art. 10 - Contributo D + S

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo "D" pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di un contributo "S" per le opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dall'Assemblea Legislativa ai sensi dell'art. 30, comma 3, della L.R. n 15/2013, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. L'onere "D", contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento, è determinato, in attesa dei parametri definiti dall'Assemblea Legislativa, in applicazione della seguente formula:

$$D = T * K1 * K2 * SU$$

Dove:

D = onere;

T = tariffa corrispondente all'incidenza media dei costi pari a euro 3,80 riducibili del 50% nei casi in cui sia presente un idoneo impianto di depurazione autonomo.

Tale valore, in attesa dei parametri definiti dall'Assemblea Legislativa, si è assunto euro 3,80, prendendo a riferimento realtà territoriali analoghe.

K1 = coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività;

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

SU = superficie di applicazione dell'onere definita all'art. 6

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

a) per le attività comprese nell'elenco di cui all'Allegato – "elenco industrie insalubri" lettera c) del D.M.05.09.1994

K1 = 2,5

b) per tutte le altre attività

K1 = 1,0

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

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 ai punti a) e b) K2 = 2,0

3. Per gli interventi compresi nelle tabelle C6 e D6, il titolare del titolo edilizio è tenuto al pagamento del contributo corrispondente al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D).

4. Le attività artigianali di tipo laboratoriale e le attività artigianali di servizio che ricadono nella tabella B6, sono escluse dall'applicazione dell'onere "D".

5. Nei casi previsti dalla tabella C6 e D6, l'onere "D" è sempre dovuto anche in caso di richieste di accertamento di conformità in misura corrispondente alla disposizione di legge.

6. L'onere "S", contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche, in attesa dei parametri definiti dall'Assemblea Legislativa Regionale, è determinato nel seguente modo:

1. in caso di alterazione dei luoghi determinata da modifiche piano volumetriche del terreno, l'onere "S" è espresso in 0,40 Euro/mc di materiale asportato o apportato rispetto al piano di campagna e volto alla realizzazione di vasche o altri manufatti di contenimento di liquidi;
2. in caso di alterazione dei luoghi determinata dalla installazione di impianti di particolare rilevanza visiva l'onere "S" è espresso in 50,00 Euro/ml, quali ad esempio ciminiere, torri di ventilazione, serbatoi, pali, silos. Atomizzatori, tralicci.

## CAPO 3 - COSTO DI COSTRUZIONE

### Art. 11 - Determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici ad uso residenziale è determinato periodicamente dal Consiglio Regionale ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 15/2013.

2. Per i nuovi edifici l'unità di misura a cui si applica il costo di costruzione e il relativo contributo è il mq. di SC (= Su + 60% Sa). Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi e non può superare il valore determinato ai sensi dell'art. 31 comma 1 della L.R. n. 15/2013.

3. Nei periodi intercorrenti fra la determinazione da parte del Consiglio Regionale e quella successiva, il costo di costruzione è adeguato annualmente con determina dirigenziale in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT, facendo riferimento al periodo che va da Giugno a Giugno.

#### **Art. 12 - Norme generali relative all'applicazione del costo di costruzione**

1. La determinazione della quota di contributo afferente al costo di costruzione, si distingue per:

- a) Interventi relativi a nuovi edifici;
- b) Interventi su edifici esistenti.

2. La quota del costo di costruzione per la determinazione del costo di costruzione di fabbricati pertinenziali ad abitazioni civili è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione dell'edificio principale, così come indicato nella tabelle di cui al successivo ALLEGATO B riportato in calce al presente.

#### **Art. 13 - Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale**

1. Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq. di superficie complessiva è determinato secondo le modalità stabilite al precedente articolo 11.

2. Il costo di cui al comma precedente è maggiorato in misura non superiore al 50%, per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni riportate nell'ALLEGATO A riportato in calce al presente.

3. Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo di costruzione maggiorato come indicato al precedente comma 2 per la superficie complessiva di cui al successivo articolo 18 lettera a).

4. Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti, il costo verrà desunto da computo metrico asseverato da un tecnico abilitato e redatto in base all'elenco prezzi informativi delle opere edili della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Modena. L'Amministrazione Comunale stabilirà, con apposita delibera, i metodi di scelta per le verifiche a campione, al fine dell'accertamento della veridicità dei computo metrici presentati.

5. Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo articolo 19, il costo di costruzione di cui al precedente comma 1, al netto delle maggiorazioni di cui al comma 2, si applica alla superficie dell'ampliamento.

#### **Art. 14 - Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti**

1. La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabelle di cui al successivo ALLEGATO B riportato in calce al presente.

2. Le caratteristiche di edificio superiore sulla base delle vigenti normative (L. n. 408/49 e decreto attuativo D.M. 2.8.1969) sono le seguenti:

- abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso";
- abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati o approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;

- 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;
- abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno mq 80 di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a mq 650;
- case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti macchina) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;
- singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti macchina);
- abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione; case e singole unità immobiliari che abbiano oltre quattro caratteristiche tra quelle della tabella 4.1 del D.M. 2.8.1969 (abitazioni di lusso).

#### **Art. 15 - Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali**

1. Per le nuove costruzioni od impianti la determinazione del costo di costruzione al mq. di SC, è ottenuto modificando il valore di cui all'art. 13, comma 1, con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di attività:	Coefficiente:
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

2. Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo articolo 18 lettera b).

3. Per gli interventi sugli edifici destinati ad attività turistiche commerciali e direzionali esistenti, il costo verrà desunto da computo metrico asseverato da un tecnico abilitato e redatto in base all'elenco prezzi informativi delle opere edili della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Modena. L'Amministrazione Comunale stabilirà, con apposita delibera, i metodi di scelta per le verifiche a campione, al fine dell'accertamento della veridicità dei computo metrici presentati.

4. - Il costo determinato con le modalità di cui comma precedente è ridotto al 50%.

#### **Art. 16 - Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali**

1. La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è pari al 7% del costo determinato con le modalità indicate al precedente articolo 15.

#### **Art. 17 - Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli**

1. Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/1977 ("Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (sa), valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile"), nel caso di permessi di costruire o SCIA 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.

2. La convenzione di cui all'art. 33 della L.R. 15/2013 e s.m.i. è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

3. Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

## **Art. 18 - Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della SCIA**

1. Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione di SCIA sono riportate nelle tabelle dell'ALLEGATO A unito in calce al presente.

2. La modalità di calcolo delle unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate nell'ALLEGATO A sono qui di seguito riportate:

### **- a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.**

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

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

$Snr$  = 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 d'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 escluse dal calcolo e quindi non computabili nella  $Snr$  i locali sottotetto, aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto  $V/S$ ) inferiore a ml. 1,70, non accessibili.

### **- b) INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.**

La superficie di riferimento è la superficie totale ( $St$ ), che risulta dalla somma della superficie utile ( $Su$ ) e dal 60% della superficie accessoria ( $Sa$ ), ovvero  $St = Su + 60\%Sa$  dove:

$Su$  = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

$Sa$  = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio delle 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. 19 – Esonero del contributo sul costo di costruzione**

1. Il contributo sugli costo di costruzione non è dovuto per gli interventi elencati nell'art. 32 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., nell'atto di coordinamento tecnico regionale approvato con delibera della Giunta Regionale n. 75 del 27/01/2014 e in eventuali altre norme statali in materia.

2. Gli interventi di Restauro Scientifico e di Restauro e Risanamento Conservativo sono gratuiti qualora non determinino incremento di carico urbanistico.

3. Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto, inoltre per:

- gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);
- gli interventi previsti dall'art. 32, c. 5 della L.R. 15/2013 e s.m.i. (immobili di proprietà dello Stato) e gli interventi di cui all'art. 17 comma 4 DPR 380/2001 e s.m.i.;
- la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi;
- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- opere di demolizione, rinterrì e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- le trasformazioni e i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n. 153;
- opere di edilizia funeraria;
- edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 1/12/1998, n. 38, a parità di superficie e volume.

## **Art. 20 - Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata**

1. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 33 L.R. 15/2013 e s.m.i. la convenzione tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita con apposito atto (ALLEGATO E della Delibera di Consiglio Regionale n. 1108 del 29 marzo 1999).
2. Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'intestatario del titolo abilitativo edilizio si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal Comune. (ALLEGATO F della Delibera di Consiglio Regionale n. 1108 del 29 marzo 1999).
3. Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:
  - conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli artt. 16 e 43 della L.457/78 e s.m.;
  - altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 110 mq di Su (superficie utile abitabile definita 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 e/o statale.
5. E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi oggetto di richiesta.

## **CAPO 4 – VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **Art. 21 – Versamento del contributo di costruzione**

1. Le quote di contributo relative agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione sono corrisposte al Comune prima del ritiro del Permesso di Costruire ovvero all'atto della presentazione della SCIA e della CILA, allegando alle stesse copia della distinta di versamento.
2. Per importi superiori ad Euro 2.582,28 le quote di contributo relative agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione possono essere corrisposte in due rate:
  - la prima pari al 50% prima del ritiro o consegna in modalità telematica del Permesso di Costruire ovvero all'atto della presentazione della SCIA/CILA;
  - il rimanente 50% del contributo di costruzione deve essere corrisposto entro 24 mesi dalla data del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dalla data di efficacia della SCIA/CILA.
3. La dilazione del pagamento è subordinata alla presentazione di garanzia reale sull'immobile o personale, mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al 50% dell'intero contributo di costruzione dovuto.
4. Sulla fidejussione bancaria o polizza assicurativa deve essere riportata la seguente dicitura: "In deroga alle condizioni di polizza la società rinuncia ai benefici sanciti dall'art. 1957 del C.C. in merito ai limiti di decadenza. La società si impegna a versare l'importo garantito con la presente polizza/fidejussione entro 15 gg. dalla semplice richiesta scritta dell'Ente garantito con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. – La polizza/fidejussione garantisce le somme che il contraente (o Ditta obbligata) è tenuto a corrispondere all'Ente garantito in virtù degli obblighi ed oneri assunti con il rilascio del permesso di costruire. La presente garanzia cesserà di avere effetto solo ad avvenuto pagamento delle somme dovute e comunque a seguito di comunicazione di svincolo da parte del Comune".
5. In caso di ritardo pagamento od omesso versamento alla scadenza fissata, si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. 23/2004 e s.m.i.
6. Il contributo di costruzione dovuto a titolo di oblazione in applicazione di quanto disposto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dalla L.R. 23/2004 e s.m.i., nel caso di istanze di sanatoria, non può essere rateizzato secondo le modalità sopra definite e deve pertanto essere versato in un'unica soluzione.

### **Art. 22 – Restituzione del contributo di costruzione**

1. Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci alla effettuazione delle opere legittimate, a seguito di formale richiesta dell'interessato, lo Sportello Unico per l'Edilizia, previa verifica, provvede alla restituzione del contributo di costruzione e delle monetizzazioni degli standards urbanistici versati senza gli interessi legali.

Il termine di prescrizione del diritto alla restituzione delle somme di cui sopra coincide con il termine di prescrizione ordinario, ovvero è decennale (10 anni).

## **CAPO 5 - MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

### **Art. 23 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1. Il RUE definisce al Titolo III, Capo 3.1 le quantità minime di dotazioni di parcheggi, sia pertinenziali (P3r e P3c) che pubblici (P1) e le quantità di aree da sistemare a verde pubblico o da destinare ad altri tipi di attrezzature collettive (U).

2. All'art. 3.1.8 il RUE stabilisce inoltre i casi e i criteri per la monetizzazione delle dotazioni minime per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi.

3. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 186 del 21.12.1998 e Delibera di Giunta Comunale n. 312 del 19.12.2001 e successivi atti modificativi e integrativi sono stati definiti i parametri economici concernenti la monetizzazione di opere di urbanizzazione in luogo della realizzazione delle stesse e le modalità di aggiornamento dei medesimi parametri.

4. Tutti gli importi relativi alle monetizzazioni di opere di urbanizzazione vengono aggiornati, ogni tre anni, mediante determinazione del Responsabile del SUE, applicando un coefficiente di rivalutazione correlato all'indice annuale nazionale ISTAT del costo di costruzione.

5. La conversione parziale o totale delle dotazioni minime per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi, in equivalente onere monetario, ai sensi dell'art. 3.1.8 del RUE può avvenire esclusivamente a seguito di esplicita richiesta da parte dei privati cittadini, in relazione a richiesta di Permesso di Costruire o SCIA, 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.

# ALLEGATO A

**TABELLA 1 – Incremento per superficie utile abitabile i1**

Classi di superficie (mq.)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
> 95 - 110				5	
> 110 - 130				15	
> 130 - 160				30	
> 160				50	

Su

SOMMA →

I1

**TABELLA 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte Residenziale i2**

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq.)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza	
b Autorimesse   singole   collettiva	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	
d Logge e balconi	

Snr

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\%$

**TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori Relativi alla parte residenziale**

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale	Ipotesi che ricorre	% Incremento
$\frac{Snr}{Su} \times 100$		
(9)	(10)	(11)
≤ 50		0
> 50 - 75		10
> 75 - 100		20
> 100		30

+

↓

**SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art.3)	Superficie utile abitabile	
2 Snr (art.2)	Superficie netta non residenziale	
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	
4 = 1 + 3	Superficie complessiva	

I2

+

↓

**TABELLA 4 Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)**

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	□	0
1	□	10
2	□	20
3	□	30
4	□	40
5	□	50

I3

↓

-

**SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art.9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art.9)	Superficie accessoria	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	
4 = 1 + 3	Superficie totale non residenziale	

Classe Edificio	% Maggiorazione (*)

<b>TOTALE INCREMENTI</b> L=I1+I2+I3	I		M
--	---	--	---

Costo di costruzione definito dal Comune A = €/mq. \_\_\_\_\_

Costo a mq. di costruzione maggiorato B = A x (I + M/100) = €/mq. \_\_\_\_\_

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

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

---

**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 dall'Allegato B

## ALLEGATO B

### Determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione (art. 6, L.10/1977 – 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.295/92)	Quota Q (%)
(1)	(2)	(3)=(1) x (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7)=(5) x (6)
20.00 %	Edifici di pregio 1.00	20.00	Unifamiliare 1.00	20.00	Esterno = 1.00	20.00%
					Interno = 0.85	17.00%
			Bifam./schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00%
					Interno = 0.85	13.60%
			Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno = 1.00	12.00%
					Interno = 0.85	10.20%
	Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare (**) 0.90	9.00	Esterno = 0.90	8.10%
					Interno = 0.80	7.20%
			Bifam./schiera 0.75	7.50	Esterno = 0.90	6.75%
					Interno = 0.80	6.00%
			Plurifamiliare 0.625	6.25	Esterno = 0.90	5.65%
					Interno = 0.80	5.00%

## TABELLE PARAMETRICHE

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

**Tabella A6 - 6ª classe di comuni - Edilizia residenziale (funzione abitativa)\***

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE									
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E	
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. lf=da 0 a 1 mc/mq	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	43.890	22,66753	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	-	-
N.C. lf=da 1,01 a 2 mc/mq	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	40.233	20,77857	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	-	-
N.C. lf=da 2,01 a 3 mc/mq	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	36.575	18,88961	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	-	-
N.C. lf=oltre 3 mc/mq	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	32.918	17,00065	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	-	-
R.E. con aumento C.U.	U1	29.260	15,11169	29.260	15,11169	29.260	15,11169	29.260	15,11169	21.920	11,32057
	U2	31.523	16,28050	31.523	16,28050	31.523	16,28050	31.523	16,28050	23.619	12,19813
R.E. senza aumento C.U.	U1	7.315	3,77792	7.315	3,77792	7.315	3,77792	7.315	3,77792	7.315	3,77792
	U2	7.881	4,07013	7.881	4,07013	7.881	4,07013	7.881	4,07013	7.881	4,07013
R.E. convenz. con aumento C.U.	U1	21.945	11,33376	21.945	11,33376	21.945	11,33376	21.945	11,33376	21.945	11,33376
	U2	23.643	12,21038	23.643	12,21038	23.643	12,21038	23.643	12,21038	23.643	12,21038
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art. 16 L.R. 6/95 e art.2 , comma 60 L. 662/96									
	U2										

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico

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

\* Le corrispondenti categorie catastali sono: da A/1 ad A/9- B/1.

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA B6 - 6<sup>a</sup> CLASSE DI COMUNI

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 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 \*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/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	36,575	18,88956	36,575	18,88956	36,575	18,88956	36,575	18,88956	-	-	36,575	18,88956
	U2	39,411	20,35399	39,411	20,35399	39,411	20,35399	39,411	20,35399	-	-	39,411	20,35399
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	12,929	6,67727	12,929	6,67727	12,929	6,67727	12,929	6,67727	-	-	12,929	6,67727
	U2	1,106	0,57120	1,106	0,57120	1,106	0,57120	1,106	0,57120	-	-	1,106	0,57120
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	36,575	18,88956	36,575	18,88956	36,575	18,88956	36,575	18,88956	36,575	18,88956	36,575	18,88956
	U2	39,411	20,35399	39,411	20,35399	39,411	20,35399	39,411	20,35399	39,411	20,35399	39,411	20,35399
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	10,349	5,34481	10,349	5,34481	10,349	5,34481	10,349	5,34481	10,349	5,34481	10,349	5,34481
	U2	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758
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	14,630	7,55582	14,630	7,55582	14,630	7,55582	14,630	7,55582	14,630	7,55582	14,630	7,55582
	U2	15,764	8,14160	15,764	8,14160	15,764	8,14160	15,764	8,14160	15,764	8,14160	15,764	8,14160
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	6,464	3,33838	6,464	3,33838	6,464	3,33838	6,464	3,33838	6,464	3,33838	6,464	3,33838
	U2	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (L/mq. di Ai)	U1	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851
	U2	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisica con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	U2												

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

\* 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

## PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA C6 - 6<sup>a</sup> CLASSE DI COMUNI

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\*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/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	12929	6,67726	12929	6,67726	12929	6,67726	12929	6,67726	12929	6,67726	12929	6,67726
	U2	1106	0,57108	1106	0,57108	1106	0,57108	1106	0,57108	1106	0,57108	1106	0,57108
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. (1)	U1	6464	3,33863	6464	3,33863	6464	3,33863	6464	3,33863	6464	3,33863	6464	3,33863
	U2	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554
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	10349	5,34481	10349	5,34481	10349	5,34481	10349	5,34481	10349	5,34481	10349	5,34481
	U2	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisica con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R.6/65 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	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

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

(1) Nota: 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)

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

**Tabella D6 - 6° classe di comuni**

**Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)\***

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE	
		Zone omogenee E	
		(€/mq)	(€/mq)
N.C. (1)	U1	12929	6,67727
	U2	1106	0,57120
R.E. con aumento di C.U. (1)	U1	10349	5,34481
	U2	886	0,45758
R.E. senza aumento di C.U. (1)	U1	6464	3,33838
	U2	553	0,28560
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96	
	U2		

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U.= Carico urbanistico

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

\* 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

(1) Nota: 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)

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE  
**TABELLA E6 - 6° CLASSE DI COMUNI**  
**Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo\***

CATEGORIA D'INTERVENTO	ZONE URBANISTICHE												
	Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F		
	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	
N.C. - Attivita' alberghiere	U1	21547	11,12810	21547	11,12810	21547	11,12810	21547	11,12810	-	-	21547	11,12810
	U2	1842	0,95131	1842	0,95131	1842	0,95131	1842	0,95131	-	-	1842	0,95131
R.E. - Attivita' alberghiere con aumento di C.U.	U1	17238	8,90268	17238	8,90268	17238	8,90268	17238	8,90268	17238	8,90268	17238	8,90268
	U2	1474	0,76126	1474	0,76126	1474	0,76126	1474	0,76126	1474	0,76126	1474	0,76126
R.E. - Attivita' alberghiere senza aumento di C.U.	U1	8619	4,45134	8619	4,45134	8619	4,45134	8619	4,45134	8619	4,45134	8619	4,45134
	U2	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063
Insedamenti per le attivita' turistiche temporanee - €/mq. di area di insediamento (Ai)	U1	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851
	U2	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174
N.C. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	36575	18,88941	36575	18,88941	43890	22,66729	43890	22,66729	-	-	-	-
	U2	39410	20,35357	39410	20,35357	39410	20,35357	39410	20,35357	-	-	-	-
R.E. con aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	32918	17,00047	32918	17,00047	39501	20,40056	32918	17,00047	32918	17,00073	32918	17,00073
	U2	35469	18,31821	35469	18,31821	35469	18,31821	35469	18,31821	35469	18,31821	35469	18,31821
R.E. senza aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	10973	5,66682	10973	5,66682	13167	6,80019	10973	5,66682	10973	5,66708	10973	5,66708
	U2	11823	6,10607	11823	6,10607	11823	6,10607	11823	6,10607	11823	6,10607	11823	6,10607
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	U2												

N.C.= Nuove costruzioni  
R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia  
C.U.= Carico urbanistico  
U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria  
\*La corrispondente categoria catastale e': D/2