

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Num. Delibera: 71 Data: 30/09/2019	Oggetto: RECEPIMENTO DELLA DELIBERA DELL' ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONE EMILIA ROMAGNA N.186/2018 E S.M.I. IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

L'anno duemiladiciannove, il giorno trenta, del mese di settembre alle ore 21:03, PRESSO LA "SALA ISOTTA", sita a CORIANO in PIAZZETTA SALVONI, si è riunito il Consiglio Comunale. Alla prima convocazione, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di Legge, risultano all'appello nominale i Sigg.ri:

ROSA PRIMIANO	P	MAZZOTTI LORIS	P
SPINELLI DOMENICA	P	FABBRI GIANLUCA	P
UGOLINI GIANLUCA	P	PECCI ANNA	P
BIANCHI ROBERTO	P	LEONARDI ALESSANDRO	P
SANTONI GIULIA	P	INNOCENTINI ENRICA	P
PAZZAGLIA ANNA	P	PAOLUCCI CRISTIAN	A
CODECÀ GAIA CECILIA	A	TALACCI ROBERTA	P
ALUIGI STEFANO	P	MORETTA STEFANO	A
BOSCHETTI BEATRICE	P		

È altresì presente, senza diritto di voto, il seguente assessore esterno:

Presiede Primiano Rosa nella sua qualità di Presidente Del Consiglio.

Partecipa il Segretario Comunale Ugo Castelli.

Sono nominati a scrutatori dal signor Presidente i signori: , , .

La seduta è straordinaria.

OGGETTO:

RECEPIMENTO DELLA DELIBERA DELL' ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONE EMILIA ROMAGNA N.186/2018 E S.M.I. IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186 (in seguito denominata "DAL n.186/2018"), è stata approvata la riforma della disciplina sul contributo di costruzione in coerenza e coordinamento con la nuova legge urbanistica regionale (L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") e con la legge edilizia regionale (L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia");

RILEVATO che, a norma del punto 6.3.1. della DAL n.186/2018, i Comuni sono tenuti al recepimento della nuova disciplina sul contributo di costruzione entro novanta giorni dalla sua pubblicazione sul BURERT, trascorsi i quali la medesima disciplina opera direttamente;

DATO ATTO che la nuova disciplina fornisce numerosi spazi di flessibilità ai Comuni nell'applicazione del contributo di costruzione, così da meglio adattare le singole voci alle specificità del territorio locale. In particolare, la DAL n.186/2018 prevede che i Comuni possano pronunciarsi motivatamente in ordine alla:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero alla scelta della I classe (per Comuni confinanti con i capoluoghi);
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2, fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche;
- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI), fino ad un massimo del 50%, per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico;
- riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato;
- riduzioni di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4 dell'Allegato A della DAL n.186/2018;
- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenziali delle confessioni religiose;
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S;
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S;
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale;
- eventuale corresponsione del contributo straordinario per gli interventi, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diretti alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale;
- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999;
- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc.);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%;

- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2, con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera;
- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo;

CONSIDERATO che, secondo il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui all'art. 48 della L.R. n. 24/2017, i Comuni con l'atto di recepimento della DAL n.186/2018 non devono riprodurre l'intero testo del medesimo provvedimento ma assumere solo le determinazioni in merito ai punti appena elencati, affidati alla loro autonomia;

RICHIAMATA la delibera di Giunta regionale n. 624 del 29/04/2019 recante "Atto di coordinamento tecnico in merito allo Schema di delibera del Consiglio comunale di recepimento della DAL n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione" nonché la delibera di Giunta regionale n. 1433 del 02/09/2019 recante "Correzione di errori materiali e miglioramenti testuali della Deliberazione di Assemblea Legislativa del 20 dicembre 2018 n. 186 (Nuova disciplina del contributo di costruzione) e della delibera di giunta regionale 29 aprile 2019, n. 624 (Atto di coordinamento tecnico in merito allo schema di delibera comunale di recepimento della DAL n. 186/2018)";

RITENUTO, pertanto, di procedere al recepimento della DAL n.186/2018 ed alla assunzione delle determinazioni comunali in merito ai punti sopra riportati, indicando sinteticamente le ragioni delle scelte effettuate secondo quanto di seguito specificato:

- in merito al **punto 1.2.3.** della DAL n.186/2018 (relativo all'eventuale **scelta comunale di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore**, per i Comuni diversi dai capoluoghi ovvero alla scelta della classe I, per Comuni confinanti con i capoluoghi), si ritiene di:

- variare la classe di appartenenza, passando dalla classe 2^a alla **classe 3^a**,

per le ragioni di seguito indicate: *Il Comune di Coriano registra una popolazione residente di poco superiore ai 10.500 abitanti, ben lontana quindi dalla soglia dei 15.000 ab. indicata quale criterio di appartenenza alla seconda classe. Il trend demografico, contrariamente quanto registrato dal 2001 al 2011, in questa ultima decade risulta sostanzialmente stabile. Infatti nel periodo intercorrente tra il 31/12/2011 ed il 31/12/2018 (ultimo dato ufficiale ISTAT) ha segnato un saldo positivo di sole 557 unità, pari ad un incremento medio dello 0,7% annuo. Quanto al sistema produttivo, nel 2018 a Coriano, secondo i dati del portale regionale "ASIA" (fonte ISTAT), si registrano 879 imprese attive, dato sostanzialmente identico a quello, ad esempio, del Comune di San Giovanni in Marignano, classificato nell'allegato B alla DAL n.186/2018 in classe terza e comunque ben inferiore a quello di Misano Adriatico (1.421 imprese attive) catalogato in seconda classe dalla medesima delibera assembleare. Si tenga conto infine che ampie porzioni del territorio comunale sono fisicamente od economicamente sottratte al bacino d'influenza del capoluogo di provincia mentre buona parte di queste conserva caratteristiche di ruralità. Tutto ciò fa ritenere incongrua l'appartenenza alla seconda classe;*

- in merito al **punto 1.2.11.** (relativo alla possibilità di **variare i valori unitari di U1 e U2** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di:

- **ridurre del 15%** i valori unitari U1 e U2 della Tabella B di seguito riportata e, conseguentemente, ricalcolare i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 riportata **in fondo all'Allegato 1 e al punto 2 dell'Allegato 2**,

Tabella B - Valori unitari U1 e U2 modificati

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	43,35	56,10	99,45
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	43,35	56,10	99,45
Funzione turistico-ricettiva	43,35	56,10	99,45
Funzione direzionale	43,35	56,10	99,45
Funzione produttiva	12,24	3,57	15,81
Funzione commerciale all'ingrosso	12,24	3,57	15,81
Funzione rurale	12,24	3,57	15,81

per le ragioni di seguito indicate: *contenere l'incremento della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinata ai sensi della DAL 186/2018, rispetto ai valori previgenti;*

- in merito al **punto 1.3.1.** (relativo alla possibilità di ridurre il **parametro "Area dell'insediamento all'aperto"** (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico), si ritiene di:

- ridurre il valore AI per tutte le attività sportive svolte in strutture all'aperto riconducibili alle Federazioni Sportive Nazionali nonché alle Discipline Sportive Associate riconosciute dal CONI: **-50%**

per le ragioni di seguito indicate: *promuovere l'attività fisica all'aperto, favorire l'aggregazione sociale, la qualificazione del territorio con attività a basso impatto ambientale;*

- in merito ai **punti 1.4.1., 3.10. e 5.3.12.** (relativi alla possibilità, all'interno del territorio urbanizzato, di **ulteriori riduzioni del contributo di costruzione**, oltre al 35% fissato per legge, fino alla completa esenzione dallo stesso), si ritiene di:

- stabilire le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione:

Descrizione intervento	% di riduzione				
	U1	U2	D	S	QCC
Interventi di ristrutturazione edilizia (DR, "RE ricostruttiva")	-10%	-10%	-	-	-10%
Interventi di recupero e rifunzionalizzazione (CD, RE, DR, RE ricostruttiva) di immobili dismessi, collabenti o inagibili o la cui vetustà non sia inferiore a 50 anni o ricadenti in Centro storico	-20%	-20%	-	-	-20%

- per le ragioni di seguito indicate: *il Comune di Coriano, non essendo dotato del Piano Urbanistico Generale (PUG), ha individuato negli interventi di ristrutturazione edilizia e di recupero di immobili dismessi gli unici coerenti con gli obiettivi e principi fondamentali del riuso e della rigenerazione urbana; ulteriori politiche di incentivazione quale contributo all'attuazione delle scelte strategiche di assetto, sviluppo e riqualificazione del territorio comunale potranno essere definite solo con nuove codifiche e strumenti d'intervento.*

- in merito al **punto 1.4.2.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% di U1 e U2 per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:

- non apportare variazioni relative alle Frazioni;

per le ragioni di seguito indicate: *pur presentando gli insediamenti caratteri non del tutto omogenei, introdurre agevolazioni in termini di riduzione delle U1 e U2 per le aree più decentrate e meno accessibili potrebbe avere ricadute negative e non proporzionali al costo dei servizi od alle esigenze di infrastrutturazione del territorio;*

- in merito al **punto 1.4.3.** (relativo alla possibilità di ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a **residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative**), si ritiene di:

- stabilire la seguente percentuale di riduzioni del valore unitario U2: **-50%**

per le ragioni di seguito indicate: *favorire il nuovo insediamento sul territorio di strutture private che offrono servizi alla persona che integrano il sistema dell'offerta pubblica del welfare;*

- in merito al **punto 1.4.4.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi di **edilizia residenziale sociale**, di cui al D.l. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013 a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU) si ritiene di:

- stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e U2: **-20%**

per le ragioni di seguito indicate: *promuovere la qualificazione di forme e servizi alloggiativi a carattere sociale per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari che non sono in grado di accedere agli alloggi a libero mercato;*

- in merito al **punto 1.4.5.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 "Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti"), si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione;

per le ragioni di seguito indicate: *verrà valutata la possibilità di variare la presente delibera per l'applicazione delle riduzioni in oggetto in sede di approvazione del Programma comunale di cui all'art. 3 comma 2 della L.R. 11/2015;*

- in merito al **punto 1.4.6.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate**), si ritiene di:

- stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e U2: **-20%**

per le ragioni di seguito indicate: *stimolare la realizzazione di tali aree o la trasformazione dei distretti produttivi esistenti verso standards di qualità ambientale;*

- in merito al **punto 1.4.7.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di **tettoie destinate a depositi** di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive), si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione;

per le ragioni di seguito indicate: *trattasi di tipologie o componenti dell'organismo edilizio che si ritengono potenzialmente impattanti e non consone al decoro urbano;*

- in merito al **punto 1.4.8.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, per l'attuazione delle **ulteriori misure di qualità edilizia** definite dal PUG ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali), si ritiene di:

- stabilire le seguenti riduzioni di U1 e U2, definendo i rispettivi criteri e soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni:

Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni:	% riduzione U1	% riduzione U2
1. Interventi volti ad incrementare la sicurezza sismica (miglioramento o adeguamento sismico di costruzioni esistenti), interventi di demolizione e ricostruzione (DR e RE ricostruttiva);	-20%	-20%
2. Interventi che determinino edifici ad energia quasi zero ai sensi dell'art. 7 della DGR 967/2015 e s.m.i.;	-20%	-20%
3. Interventi che prevedano la realizzazione di tetti verdi e/o pareti verdi verticali estese a porzioni significative della facciata;	-15%	-15%
4. Interventi che prevedano la desigillazione dei terreni e ripristini di permeabilità del suolo rispetto allo stato di fatto superiore al 20%;	-10%	-10%
5. Interventi che prevedano il soddisfacimento di requisiti superiori rispetto a quelli richiesti dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche in relazione al tipo di intervento;	-10%	-10%
6. Attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti;	Σ delle relative % fino a max -30%	Σ delle relative % fino a max -30%

per le ragioni di seguito indicate: *incentivare la produzione edilizia di qualità, ad elevata efficienza energetica e sicurezza sismica, in grado di ridurre l'impatto complessivo dell'intervento dal punto di vista ambientale, energetico e paesaggistico;*

- in merito al **punto 1.6.3.** (relativo alla possibilità di **aumentare o ridurre la percentuale del 7%** destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze), si ritiene di:

- confermare la quota del 7% fissata dalla DAL n. 186/2018;

per le ragioni di seguito indicate: *si ritengono adeguate le incentivazioni previste;*

- in merito al **punto 3.7.** (relativo alla possibilità di **variazione di valori unitari di Td e Ts** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n. 186/2018), si ritiene di:
 - non apportare variazioni rispetto alla DAL n. 186/2018;
 per le ragioni di seguito indicate: *si ritiene equa e adeguata alla realtà comunale la proposta regionale;*
- inoltre, in relazione alla possibilità di **introdurre ulteriori coefficienti** per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S, si ritiene di:
 - non introdurre ulteriori coefficienti;
 per le ragioni di seguito indicate: *si ritiene equa e adeguata alla realtà comunale la proposta regionale;*
- in merito al **punto 3.8.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% dei valori base Td e Ts per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:
 - non apportare variazioni relative alle Frazioni;
 per le ragioni di seguito indicate: *si ritiene equa e adeguata alla realtà comunale la proposta regionale;*
- in merito al **punto 4.2.** (relativo alla possibilità di prevedere la corresponsione del **contributo straordinario (CS) per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato** se finalizzati alla realizzazione di **strutture di vendita di rilievo sovracomunale**), si ritiene di:
 - prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale
 per le ragioni di seguito indicate: *in relazione al forte impatto urbanistico che queste funzioni generano sul territorio in termini di utilizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, con conseguente necessità di parziale riutilizzo del valore aggiunto generato dall'intervento nella realizzazione di opere di interesse pubblico (attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali);*
- in merito al punto **5.1.5.** relativo all'indicazione del **costo medio della camera** in strutture alberghiere o assimilabili:
 - si definisce il seguente costo medio della camera: € **70**, calcolato nel modo di seguito indicato: *mediante analisi di mercato svolta su strutture assimilabili a quelle alberghiere presenti nel territorio comunale;*
 - si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provvederà con determinazione della struttura competente, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018;
- in merito al **punto 5.2.1.** (relativo alla possibilità, per i primi cinque anni di applicazione della presente delibera, di **ridurre i valori "A" da applicare nel calcolo della QCC** secondo quanto stabilito nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n.186/2018, **nel caso in cui il valore "A" medio del Comune superi i 1.050,00 euro** (che corrisponde ad un aumento del 50% del costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999), si ritiene di:
 - stabilire le seguenti percentuali di riduzione dei valori "A" (nell'osservanza della percentuale massima indicata nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n. 186/2018):

Fascia	Intervallo dei valori "A"	Percentuale massima di riduzione comunale del valore "A"	Valore A minimo
1	da € 1.050,00 a € 1.400,00	-15%	€ 1.050,00
2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	-20%	€ 1.400,00
3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	-25%	€ 1.750,00
4	superiore di € 2.100,00	-30%	€ 2.100,00

per le ragioni di seguito indicate: *introdurre una gradualità in considerazione della rilevante novità del nuovo metodo di calcolo introdotto dalla Regione, calmierando il differenziale di QCC che verosimilmente si confermerà nei 5 anni successivi alla presente, posto che già ora il costo convenzionale A medio, pari a 1.180,90 €, supera il valore di riferimento dei 1.050 € (50% in più dei 700 € di cui alla DCR 1108/1999);*

- in merito al **punto 5.5.2.** (relativo alla possibilità di stabilire la **quota del costo di costruzione per le attività commerciali, turistico ricettive, direzionali** o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%), si ritiene di:

- fissare le seguenti percentuali:
 - **6%** per la funzione turistico-ricettiva
 - **8%** per la funzione commerciale
 - **8%** per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale

per le ragioni di seguito indicate: *promuovere lo sviluppo delle attività economiche in parola ed in particolare lo sviluppo turistico-ricettivo del territorio, nell'intento di calmierare l'incremento derivante dall'applicazione del valore A;*

- in merito al **punto 6.1.6.** (relativo alla modalità di **rendicontazione delle spese sostenute** delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo), si ritiene di:
 - stabilire le seguenti modalità di rendicontazione: presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate, *il tutto integrato con opportune tabelle di raffronto tra il Computo Metrico Estimativo validato in fase preliminare dagli Uffici comunali competenti e quello a consuntivo, se del caso distinte per Stati di Avanzamento Lavori (SAL);*

per le ragioni di seguito indicate: *facilitare e rendere più rapide le attività di controllo in capo all'Amministrazione comunale;*

- in merito ai **punti 6.2.1. e 6.2.2.** (relativi alle **modalità di versamento della quota del contributo di costruzione**), si ritiene di:
 - ammettere la corresponsione di una quota pari al 50% del contributo di costruzione dovuto in corso d'opera, *limitatamente agli interventi che determinino un importo del contributo di costruzione superiore a 10.000 €*
 - stabilire le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: *fideiussione rilasciata da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/93 pari al 110% dell'importo rateizzato ed avente i seguenti ulteriori requisiti:*
 - *esplicita rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 Codice Civile);*
 - *escutibilità a prima richiesta scritta del Comune, con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile;*
 - *operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;*
 - *rinnovo automatico alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune;*
 - stabilire altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi:
 - *il 25% entro 1 anno dal rilascio del PdC ovvero dalla presentazione della CILA/SCIA (o entro la fine lavori, se precedente);*
 - *il 25% entro 2 anni dal rilascio del PdC ovvero dalla presentazione della CILA/SCIA (o entro la fine lavori, se precedente)*

per le ragioni di seguito indicate: *prendere atto della persistente difficoltà economica, dimostrata dalla crescente richiesta da parte dei soggetti attuatori di dilazionare i pagamenti, pur ribadendo la necessità di fornire congrue garanzie all'Amministrazione Comunale;*

DATO ATTO che, nell'osservanza di quanto previsto dall'atto di coordinamento regionale:

- le determinazioni appena specificate sono sintetizzate nell'**Allegato 1** parte integrante del presente provvedimento, recante "Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione", per consentirne una più agevole e univoca lettura;
- si è provveduto a predisporre il "Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento", costituente l'**Allegato 2** parte integrante del presente provvedimento;

DATO ATTO altresì che:

- il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia della propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 20/12/1999 in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto "Riordinamento normativa regionale sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione ai sensi degli artt. 3, 6 e 10 comma 2 della Legge 28/01/1977 n. 10). Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del calcolo del contributo di concessione" e ss.mm.ii., e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali;

- al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, contiene la ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate dalla nuova disciplina del contributo di costruzione;

RITENUTO, ai fini dell'applicazione della nuova disciplina sul contributo di costruzione, di assumere per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dal PSC/PRG vigente;

RITENUTO infine di rivalutare la tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali, in attuazione di quanto previsto al punto 6.5. della DAL n.186/2018, attraverso la predisposizione dell'**Allegato 4**, parte integrante della presente delibera consiliare;

RITENUTO che le presenti disposizioni sono assunte nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Generale, che ai sensi della L.R. 24/2017 deve avvenire entro e non oltre il 31 dicembre 2022, in base al quale si procederà ad una loro revisione e aggiornamento;

RICHIAMATI i seguenti provvedimenti normativi:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326";
- Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

ACQUISITO il parere espresso dalla Commissione Consiliare FAVOREVOLE nella seduta del 30.09.2019;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio comunale interessato, allegato alla presente proposta di provvedimento e reso ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/2000;

DATO ATTO che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 267/2000;

PROPONE

- 1) di recepire la deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186, deliberando per le motivazioni indicate in premessa sui possibili profili di modifica della disciplina del contributo di costruzione previsti nel medesimo provvedimento regionale, secondo quanto illustrato:
 - a) nell'allegato **Allegato 1**, recante "**Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione**" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
 - b) nell'allegato **Allegato 2**, recante "**Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento**", che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di dare atto che il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia della propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 20/12/1999 in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto "*Riordinamento normativa regionale sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione ai sensi degli artt. 3, 6 e 10 comma 2 della Legge 28/01/1977 n. 10). Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del calcolo del contributo di concessione*" e ss.mm.ii., e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali.
- 3) di approvare, al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, recante la "**Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione**";
- 4) di assumere ai fini dell'applicazione del presente provvedimento il territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PRG vigente;

- 5) di approvare la “**Tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali**”, adeguata ai criteri generali fissati al punto 6.5. della DAL n. 186/2018, di cui all’**Allegato 4**, parte integrante della presente delibera consiliare;
- 6) di dare atto che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell’Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;
- 7) di pubblicare integralmente la presente delibera sul sito istituzionale del Comune ai fini della sua efficacia, ai sensi dell’articolo 39, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”);
- 8) di trasmettere copia integrale della presente deliberazione alla Regione Emilia-Romagna, che provvederà all’immediata pubblicazione sul BURERT dell’avviso dell’avvenuta approvazione;
- 9) di dare atto che la presente delibera entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso, a condizione che alla medesima data si sia provveduto alla pubblicazione integrale della medesima deliberazione sul sito istituzionale del Comune di cui al precedente punto 6.

Ed inoltre, con la seguente votazione, resa per alzata di mano:

PROPONE

- 10) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

La seduta è stata validamente costituita alle ore 21,03

Presenti in aula n. 14

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la surriportata proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 24/09/2019;

Visti i seguenti pareri richiesti ai sensi del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1:

- Parere favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 24.09.2019 dal Responsabile Area Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata Arch. Pietro Masini
- Parere favorevole per la Regolarità Contabile espresso in data 24/09/2019 dal Segretario Comunale Dott. Ugo Castelli, in sostituzione del Responsabile Area Servizi Finanziari Dott.ssa Elena Masini

Il Sindaco presenta la proposta che viene illustrata dal Responsabile dell'Area Arch. Pietro Masini, seguono gli interventi dei Consiglieri Leonardi e Talacci alternati ad altri interventi del Sindaco;

Dato atto che la verbalizzazione integrale degli interventi risulta da registrazione digitale depositata agli atti del Comune;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con il seguente risultato della votazione:

- astenuti: n. 3 (Leonardi, Talacci, Innocentini)
- contrari: n. 0
- favorevoli: n. 11

DELIBERA

di approvare per tutte le ragioni di cui in narrativa, che espressamente si richiamano, la surriportata proposta di deliberazione;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/2000 il quale stabilisce che : *“Nel caso di urgenza le deliberazioni del consiglio o della giunta possono essere dichiarate immediatamente eseguibili con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti.”*

Con il seguente risultato della votazione:

- astenuti: n. 3 (Leonardi, Talacci, Innocentini)
- contrari: n. 0
- favorevoli: n. 11

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto.

Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione

Rif. DAL 186/18	Ambito di autonomia comunale riconosciuto dalla DAL n.186/2018	Scelta comunale																																																																	
1.2.3.	Possibilità di collocare il Comune nella classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero nella I classe (per Comuni confinanti con i capoluoghi)	<input type="checkbox"/> Si conferma quanto stabilito dalla DAL n. 186/2018	<input checked="" type="checkbox"/> Si varia la classe del Comune attribuita dalla DAL n.186/2018, passando dalla classe 2 ^a (classe di partenza) alla: 3^a classe																																																																
1.2.3.	<i>(Solo per Comuni nati da processi di fusione che abbiano una classe diversa da quella dei Comuni precedenti la fusione)</i> Possibilità di posticipare per un massimo di 5 anni dalla data di avvio del nuovo comune il passaggio alla diversa classe prevista per il nuovo Comune stesso	<input type="checkbox"/> Si conferma l'immediata applicazione della classe attribuita dalla DAL n. 186/2018 al Comune nato dal processo di fusione	Considerato che, in base alla legge regionale di istituzione del nuovo comune, la data di avvio della fusione è stata fissata al, <input type="checkbox"/> si posticipa alla data del .../.../..... l'applicazione della nuova classe per il Comune nato dal processo di fusione (corrispondente a n. anni dalla data di avvio del nuovo Comune stabilita dalla legge di fusione)																																																																
1.2.11.	Possibilità di variare i valori unitari U1 e U2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, rispetto a quanto stabilito nella DAL n. 186/2018 e definizione delle conseguenti tabelle parametriche. <i>L'incremento o la riduzione possono essere articolati per singole funzioni e/o per le componenti U1 e/o U2; la variazione comporta la modifica della Tabella B - Valori unitari U1 e U2 e della Tabella parametrica di U1 e U2</i> Tabella B - Valori unitari U1 e U2 (approvata dalla DAL n.186/2018) <table border="1" data-bbox="232 963 1019 1362"> <thead> <tr> <th>Funzioni</th> <th>U1 (€/mq)</th> <th>U2 (€/mq)</th> <th>U1+U2 (€/mq)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Funzione residenziale</td> <td>85,00</td> <td>110,00</td> <td>195,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)</td> <td>85,00</td> <td>110,00</td> <td>195,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione turistico-ricettiva</td> <td>85,00</td> <td>110,00</td> <td>195,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione direzionale</td> <td>85,00</td> <td>110,00</td> <td>195,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione produttiva</td> <td>24,00</td> <td>7,00</td> <td>31,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale all'ingrosso</td> <td>24,00</td> <td>7,00</td> <td>31,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione rurale</td> <td>24,00</td> <td>7,00</td> <td>31,00</td> </tr> </tbody> </table> <i>La Regione Emilia-Romagna mette a disposizione nel sito http://territorio.regione.emilia-romagna.it/edilizia/temi/contributo-di-costruzione in</i>	Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)	Funzione residenziale	85,00	110,00	195,00	Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	85,00	110,00	195,00	Funzione turistico-ricettiva	85,00	110,00	195,00	Funzione direzionale	85,00	110,00	195,00	Funzione produttiva	24,00	7,00	31,00	Funzione commerciale all'ingrosso	24,00	7,00	31,00	Funzione rurale	24,00	7,00	31,00	<input type="checkbox"/> Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n. 186/2018	<input checked="" type="checkbox"/> Si variano i valori unitari U1 e U2 della Tabella B di seguito riportata (<i>riportare tutti i valori della Tabella B evidenziando quelli che sono stati modificati</i>) Conseguentemente si ricalcolano i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 che è riportata al termine del presente Allegato 1 Tabella B - Valori unitari U1 e U2 modificati <table border="1" data-bbox="1292 963 2116 1362"> <thead> <tr> <th>Funzioni</th> <th>U1 (€/mq)</th> <th>U2 (€/mq)</th> <th>U1+U2 (€/mq)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Funzione residenziale</td> <td>43,35</td> <td>56,10</td> <td>99,45</td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)</td> <td>43,35</td> <td>56,10</td> <td>99,45</td> </tr> <tr> <td>Funzione turistico-ricettiva</td> <td>43,35</td> <td>56,10</td> <td>99,45</td> </tr> <tr> <td>Funzione direzionale</td> <td>43,35</td> <td>56,10</td> <td>99,45</td> </tr> <tr> <td>Funzione produttiva</td> <td>12,24</td> <td>3,57</td> <td>15,81</td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale all'ingrosso</td> <td>12,24</td> <td>3,57</td> <td>15,81</td> </tr> <tr> <td>Funzione rurale</td> <td>12,24</td> <td>3,57</td> <td>15,81</td> </tr> </tbody> </table>	Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)	Funzione residenziale	43,35	56,10	99,45	Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	43,35	56,10	99,45	Funzione turistico-ricettiva	43,35	56,10	99,45	Funzione direzionale	43,35	56,10	99,45	Funzione produttiva	12,24	3,57	15,81	Funzione commerciale all'ingrosso	12,24	3,57	15,81	Funzione rurale	12,24	3,57	15,81
Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)																																																																
Funzione residenziale	85,00	110,00	195,00																																																																
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	85,00	110,00	195,00																																																																
Funzione turistico-ricettiva	85,00	110,00	195,00																																																																
Funzione direzionale	85,00	110,00	195,00																																																																
Funzione produttiva	24,00	7,00	31,00																																																																
Funzione commerciale all'ingrosso	24,00	7,00	31,00																																																																
Funzione rurale	24,00	7,00	31,00																																																																
Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)																																																																
Funzione residenziale	43,35	56,10	99,45																																																																
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	43,35	56,10	99,45																																																																
Funzione turistico-ricettiva	43,35	56,10	99,45																																																																
Funzione direzionale	43,35	56,10	99,45																																																																
Funzione produttiva	12,24	3,57	15,81																																																																
Funzione commerciale all'ingrosso	12,24	3,57	15,81																																																																
Funzione rurale	12,24	3,57	15,81																																																																

	formato .xls (Excel) il file della "Tabella parametrica di U1 e U2" da cui è possibile calcolare automaticamente i nuovi valori a partire dai valori unitari rideterminati in base alle scelte comunali																									
1.3.1.	Possibilità di ridurre il parametro "Area dell'insediamento all'aperto" (AI), fino ad un massimo del 50%, per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico.	<input type="checkbox"/> Non si apportano riduzioni della AI	<input checked="" type="checkbox"/> Si elencano le attività sportive per le quale si stabilisce la riduzione della AI: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Attività sportiva</th> <th>Percentuale di riduzione di AI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tutte le attività sportive svolte in strutture all'aperto riconducibili alle Federazioni Sportive Nazionali nonché alle Discipline Sportive Associate riconosciute dal CONI</td> <td style="text-align: center;">-50%</td> </tr> </tbody> </table>	Attività sportiva	Percentuale di riduzione di AI	Tutte le attività sportive svolte in strutture all'aperto riconducibili alle Federazioni Sportive Nazionali nonché alle Discipline Sportive Associate riconosciute dal CONI	-50%																			
Attività sportiva	Percentuale di riduzione di AI																									
Tutte le attività sportive svolte in strutture all'aperto riconducibili alle Federazioni Sportive Nazionali nonché alle Discipline Sportive Associate riconosciute dal CONI	-50%																									
1.4.1. 3.10. 5.3.12.	Possibilità, all'interno del territorio urbanizzato, di ulteriori riduzioni del contributo di costruzione (oltre al 35% fissato per legge), fino alla completa esenzione dallo stesso. <i>La riduzione può essere eventualmente differenziata per tipologia di intervento, destinazione d'uso, ambiti del territorio urbanizzato e per le diverse componenti del contributo di costruzione: U1, U2, D, S e QCC.</i>	<input type="checkbox"/> Non si applicano riduzioni del contributo di costruzione	<input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Descrizione intervento</th> <th colspan="5">Percentuale di riduzione</th> </tr> <tr> <th>U1</th> <th>U2</th> <th>D</th> <th>S</th> <th>QCC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Interventi di ristrutturazione edilizia (DR, "RE ricostruttiva")</td> <td style="text-align: center;">-10%</td> <td style="text-align: center;">-10%</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-10%</td> </tr> <tr> <td>Interventi di recupero e rifunionalizzazione (CD, RE, DR, RE ricostruttiva) di immobili dismessi, collabenti o inagibili o la cui vetustà non sia inferiore a 50 anni o ricadenti in Centro storico</td> <td style="text-align: center;">-20%</td> <td style="text-align: center;">20%</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-20%</td> </tr> </tbody> </table>	Descrizione intervento	Percentuale di riduzione					U1	U2	D	S	QCC	Interventi di ristrutturazione edilizia (DR, "RE ricostruttiva")	-10%	-10%	-	-	-10%	Interventi di recupero e rifunionalizzazione (CD, RE, DR, RE ricostruttiva) di immobili dismessi, collabenti o inagibili o la cui vetustà non sia inferiore a 50 anni o ricadenti in Centro storico	-20%	20%	-	-	-20%
Descrizione intervento	Percentuale di riduzione																									
	U1	U2	D	S	QCC																					
Interventi di ristrutturazione edilizia (DR, "RE ricostruttiva")	-10%	-10%	-	-	-10%																					
Interventi di recupero e rifunionalizzazione (CD, RE, DR, RE ricostruttiva) di immobili dismessi, collabenti o inagibili o la cui vetustà non sia inferiore a 50 anni o ricadenti in Centro storico	-20%	20%	-	-	-20%																					
1.4.2.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, per talune Frazioni del territorio comunale . <i>La riduzione può essere condotta per una sola componente (U1 o U2) o per entrambe.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Non si apportano variazioni relative alle Frazioni	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali di riduzione di U1 e/o U2 per le Frazioni: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Nome frazione</th> <th>% riduzione U1</th> <th>% riduzione U2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> </tr> </tbody> </table>	Nome frazione	% riduzione U1	% riduzione U2	-... %	-... %	-... %	-... %	-... %	-... %											
Nome frazione	% riduzione U1	% riduzione U2																								
.....	-... %	-... %																								
.....	-... %	-... %																								
.....	-... %	-... %																								
1.4.3.	Possibilità di ridurre U2, fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative .	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input checked="" type="checkbox"/> Si stabilisce la seguente riduzione di U2: <div style="text-align: center;">U2 -50%</div>																							
1.4.4.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi	<input type="checkbox"/> Non si applica	<input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e U2:																							

	di edilizia residenziale sociale (ERS) , di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU.	alcuna riduzione	U1 -20% U2 -20%																					
1.4.5.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, per le microaree familiari di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 (Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti).	<input checked="" type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 -...% U2 -...%																					
1.4.6.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, Per le attività industriali ed artigianali collocate in aree ecologicamente attrezzate .	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e U2: U1 -20% U2 -20%																					
1.4.7.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, per le tettoie destinate a depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive.	<input checked="" type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 -...% U2 -...%																					
1.4.8.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di più elevati standard di qualità dei manufatti edilizi.	<input type="checkbox"/> Non si applicano ulteriori riduzioni	<input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e U2 definendo i rispettivi criteri e soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni</th> <th style="text-align: center;">% riduzione U1</th> <th style="text-align: center;">% riduzione U2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Interventi volti ad incrementare la sicurezza sismica (miglioramento o adeguamento sismico di costruzioni esistenti), interventi di demolizione e ricostruzione (DR e RE ricostruttiva);</td> <td style="text-align: center;">-20%</td> <td style="text-align: center;">-20%</td> </tr> <tr> <td>2. Interventi che determinino edifici ad energia quasi zero ai sensi dell'art. 7 della DGR 967/2015 e s.m.i.;</td> <td style="text-align: center;">-20%</td> <td style="text-align: center;">-20%</td> </tr> <tr> <td>3. Interventi che prevedano la realizzazione di tetti verdi e/o pareti verdi verticali estese a porzioni significative della facciata;</td> <td style="text-align: center;">-15%</td> <td style="text-align: center;">-15%</td> </tr> <tr> <td>4. Interventi che prevedano la desigillazione dei terreni e ripristini di permeabilità del suolo rispetto allo stato di fatto superiore al 20%;</td> <td style="text-align: center;">-10%</td> <td style="text-align: center;">-10%</td> </tr> <tr> <td>5. Interventi che prevedano il soddisfacimento di requisiti superiori rispetto a quelli richiesti dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche in relazione al tipo di intervento;</td> <td style="text-align: center;">-10%</td> <td style="text-align: center;">-10%</td> </tr> <tr> <td>6. Attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti;</td> <td style="text-align: center;">Σ delle relative % fino a max - 30%</td> <td style="text-align: center;">Σ delle relative % fino a max - 30%</td> </tr> </tbody> </table>	Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni	% riduzione U1	% riduzione U2	1. Interventi volti ad incrementare la sicurezza sismica (miglioramento o adeguamento sismico di costruzioni esistenti), interventi di demolizione e ricostruzione (DR e RE ricostruttiva);	-20%	-20%	2. Interventi che determinino edifici ad energia quasi zero ai sensi dell'art. 7 della DGR 967/2015 e s.m.i.;	-20%	-20%	3. Interventi che prevedano la realizzazione di tetti verdi e/o pareti verdi verticali estese a porzioni significative della facciata;	-15%	-15%	4. Interventi che prevedano la desigillazione dei terreni e ripristini di permeabilità del suolo rispetto allo stato di fatto superiore al 20%;	-10%	-10%	5. Interventi che prevedano il soddisfacimento di requisiti superiori rispetto a quelli richiesti dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche in relazione al tipo di intervento;	-10%	-10%	6. Attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti;	Σ delle relative % fino a max - 30%	Σ delle relative % fino a max - 30%
Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni	% riduzione U1	% riduzione U2																						
1. Interventi volti ad incrementare la sicurezza sismica (miglioramento o adeguamento sismico di costruzioni esistenti), interventi di demolizione e ricostruzione (DR e RE ricostruttiva);	-20%	-20%																						
2. Interventi che determinino edifici ad energia quasi zero ai sensi dell'art. 7 della DGR 967/2015 e s.m.i.;	-20%	-20%																						
3. Interventi che prevedano la realizzazione di tetti verdi e/o pareti verdi verticali estese a porzioni significative della facciata;	-15%	-15%																						
4. Interventi che prevedano la desigillazione dei terreni e ripristini di permeabilità del suolo rispetto allo stato di fatto superiore al 20%;	-10%	-10%																						
5. Interventi che prevedano il soddisfacimento di requisiti superiori rispetto a quelli richiesti dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche in relazione al tipo di intervento;	-10%	-10%																						
6. Attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti;	Σ delle relative % fino a max - 30%	Σ delle relative % fino a max - 30%																						

1.6.3. bis.	Possibilità di aumentare o ridurre la percentuale del 7% destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose, per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze.	<input checked="" type="checkbox"/> Si conferma la quota del 7% fissata dalla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si sostituisce la percentuale di cui al punto 1.6.1. della DAL n. 186/2018 con la seguente percentuale:%												
3.7.	<i>Possibilità di variare i valori unitari Td e Ts fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL</i> <i>L'incremento o la riduzione possono essere articolati per singole funzioni (produttivo e rurale) e/o per le due componenti U1 e U2.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti % di riduzione/aumento di Td e/o Ts: Td : ... %; pertanto Td = ... euro Ts : ... %; pertanto Ts = ... euro												
3.7.	Possibilità di introdurre ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S	<input checked="" type="checkbox"/> Non si introducono ulteriori coefficienti	<input type="checkbox"/> Si introducono i seguenti coefficienti delle quote D ed S, rispetto alle seguenti attività: <table border="1" data-bbox="1294 539 2125 683"> <thead> <tr> <th>Attività produttiva e/o rurale</th> <th>ulteriori coefficienti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>.....</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>.....</td> </tr> </tbody> </table>	Attività produttiva e/o rurale	ulteriori coefficienti				
Attività produttiva e/o rurale	ulteriori coefficienti														
.....														
.....														
.....														
3.8.	Possibilità di ridurre Td e/o Ts fino ad un massimo del 30%, per talune Frazioni del territorio comunale. <i>La riduzione può essere condotta per una sola componente (Td o Ts) o per entrambe.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Non si apportano variazioni relative alle Frazioni	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali di riduzione dei valori unitari di Td e Ts per le Frazioni: <table border="1" data-bbox="1294 810 2125 954"> <thead> <tr> <th>Nome Frazione</th> <th>% riduzione Td</th> <th>% riduzione Ts</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>.....</td> <td>-... %</td> <td>-... %</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>-... %</td> <td>-... %</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>-... %</td> <td>-... %</td> </tr> </tbody> </table>	Nome Frazione	% riduzione Td	% riduzione Ts	-... %	-... %	-... %	-... %	-... %	-... %
Nome Frazione	% riduzione Td	% riduzione Ts													
.....	-... %	-... %													
.....	-... %	-... %													
.....	-... %	-... %													
4.2.	Possibilità di prevedere la corresponsione del CS per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale.	<input type="checkbox"/> Non si prevede la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale	<input checked="" type="checkbox"/> Si prevede la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale												
5.1.5	Indicazione del prezzo medio della camera in strutture alberghiere nel territorio comunale.	-	<input checked="" type="checkbox"/> Si definisce il seguente prezzo medio della camera: 70 euro <input checked="" type="checkbox"/> Si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provveda con determinazione della struttura competente, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018												

<p>5.2.1.</p>	<p><u>Solo per Comuni con "A medio" > 1.050.00 euro</u> Possibilità, per i primi cinque anni di applicazione della presente delibera, di ridurre i valori "A" da applicare nel calcolo della QCC secondo quanto stabilito nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n.186/2018, nel caso in cui "A medio" del Comune superi i 1.050,00 euro (che corrisponde ad un aumento del 50% del costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999).</p>	<p><input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Si definisce le seguenti percentuali di riduzione del valore "A", nell'osservanza della percentuale massima di riduzione stabilita nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n. 186/2018:</p> <table border="1" data-bbox="1294 268 2128 528"> <thead> <tr> <th>Fascia</th> <th>Intervallo dei valori "A"</th> <th>% massima di riduzione comunale del valore "A"</th> <th>Valore A minimo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>da € 1.050,00 a € 1.400,00</td> <td>-15%</td> <td>€ 1.050,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>da € 1.400,00 a € 1.750,00</td> <td>-20%</td> <td>€ 1.400,00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>da € 1.750,00 a € 2.100,00</td> <td>-25%</td> <td>€ 1.750,00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>superiore di € 2.100,00</td> <td>-30%</td> <td>€ 2.100,00</td> </tr> </tbody> </table>	Fascia	Intervallo dei valori "A"	% massima di riduzione comunale del valore "A"	Valore A minimo	1	da € 1.050,00 a € 1.400,00	-15%	€ 1.050,00	2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	-20%	€ 1.400,00	3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	-25%	€ 1.750,00	4	superiore di € 2.100,00	-30%	€ 2.100,00
Fascia	Intervallo dei valori "A"	% massima di riduzione comunale del valore "A"	Valore A minimo																				
1	da € 1.050,00 a € 1.400,00	-15%	€ 1.050,00																				
2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	-20%	€ 1.400,00																				
3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	-25%	€ 1.750,00																				
4	superiore di € 2.100,00	-30%	€ 2.100,00																				
<p>5.5.2</p>	<p>Possibilità di definire la quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%. In caso di mancata determinazione da parte del Comune e assunta la percentuale del 10%.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non si modifica la percentuale del 10 % fissata dalla DAL n. 186/2018</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Funzione turistico ricettiva 6% • Funzione commerciale 8% • Funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale 8% 																				
<p>6.1.6.</p>	<p>Possibilità di stabilire modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto, diverse da quelle individuate dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale (presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate).</p>	<p><input type="checkbox"/> Non si modificano le modalità di rendicontazione stabilite dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto: presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate, il tutto integrato con opportune tabelle di raffronto tra il Computo Metrico Estimativo validato in fase preliminare dagli Uffici comunali competenti e quello a consuntivo, se del caso distinti per Stati di Avanzamento Lavori (SAL)</p>																				
<p>6.2.1 6.2.2</p>	<p>Possibilità di definire le diverse modalità di versamento del contributo di costruzione e indicare la quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera subordinatamente alla prestazione di garanzie reali o personali da stabilirsi da parte del Comune.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non si riconoscono modalità di pagamento dilazionato del contributo di costruzione</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Si ammette la corresponsione di una quota pari al 50% del contributo di costruzione in corso d'opera, limitatamente agli interventi che determinino un importo del contributo di costruzione superiore a 10.000 €</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fideiussione rilasciata da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/93 pari al 110% dell'importo rateizzato ed avente i seguenti ulteriori requisiti: <ul style="list-style-type: none"> • esplicita rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 Codice Civile); • esctibilità a prima richiesta scritta del Comune, con ogni eccezione 																				

			<p>rimossa, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile;</p> <ul style="list-style-type: none">• operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;• rinnovo automatico alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune; <p><input checked="" type="checkbox"/> Si stabilisce altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi:</p> <ul style="list-style-type: none">- il 25% entro 1 anno dal rilascio del PdC ovvero dalla presentazione della CILA/SCIA (o entro la fine lavori, se precedente);- il 25% entro 2 anni dal rilascio del PdC ovvero dalla presentazione della CILA/SCIA (o entro la fine lavori, se precedente).
--	--	--	--

TABELLA PARAMETRICA DI U1 e U2 STABILITA DAL COMUNE

Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento			U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU			
3 ^a Classe	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 30,35	€ 69,62	€ 4,34	€ 9,95		
			U2	€ 56,10		€ 39,27		€ 5,61			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 30,35	€ 69,62	€ 4,34	€ 9,95		
			U2	€ 56,10		€ 39,27		€ 5,61			
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 23,84	€ 54,70	€ 19,51	€ 44,75	€ 4,34	€ 9,95		
			U2	€ 30,86		€ 25,25		€ 5,61			
	Edilizia commerciale al dettaglio ed edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) <i>(i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)</i>	Aree esterne al T.U.	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 43,35	€ 99,45	€ 13,01	€ 29,84	€ 8,67	€ 19,89
			U2	€ 56,10		€ 56,10		€ 16,83		€ 11,22	
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 43,35	€ 99,45	€ 13,01	€ 29,84	€ 8,67	€ 19,89
			U2	€ 56,10		€ 56,10		€ 16,83		€ 11,22	
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 26,01	€ 59,67	€ 21,68	€ 49,73	€ 13,01	€ 29,84	€ 8,67	€ 19,89
			U2	€ 33,66		€ 28,05		€ 16,83		€ 11,22	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al T.U.	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 12,24	€ 15,81	€ 3,67	€ 4,74			
		U2	€ 3,57		€ 3,57		€ 1,07				
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 12,24	€ 15,81	€ 3,67	€ 4,74			
		U2	€ 3,57		€ 3,57		€ 1,07				
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 7,34	€ 9,49	€ 6,12	€ 7,91	€ 3,67	€ 4,74			
		U2	€ 2,14		€ 1,79		€ 1,07				

Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento

Indice

1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

- 1.1. Definizione delle opere di urbanizzazione
- 1.2. Parametrazioni ed incidenza di U1 e U2
- 1.3. Applicazione dell'onere
- 1.4. Riduzioni di U1 e U2
- 1.5. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributi U1 e U2
- 1.6. Quota destinata agli Enti esponenziali delle confessioni religiose

2 - TABELLA PARAMETRICA DI U1 E U2

3 - CONTRIBUTI "D" E "S"

4 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

- 5.1. Determinazione del costo di costruzione convenzionale
- 5.2. Riduzioni del valore "A" per interventi di edilizia residenziale
- 5.3. Indicazioni per il calcolo
- 5.4. Calcolo QCC per interventi di edilizia residenziale
- 5.5. Calcolo QCC per opere o impianti non destinati alla residenza
- SCHEDA A Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza
- SCHEDA B Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza
- SCHEDA C Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva
- SCHEDA D Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva

6 - SCOMPUTI, VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE

- 6.1. Scomputo del contributo di costruzione
- 6.2. Versamento del contributo di costruzione
- 6.3. Adempimenti comunali e norme transitorie
- 6.4. Aggiornamento del contributo di costruzione
- 6.5. Criteri generali per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali
- 6.6. Ulteriori disposizioni

7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL'EDIFICATO SPARSO O DISCONTINUO E NELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DI COMPLETAMENTO

1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.1. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 30 della Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (in attuazione degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), le opere di urbanizzazione sono costituite dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dalle attrezzature e gli spazi collettivi, definiti come segue:

- le **infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**, di seguito "OU1" ⁽¹⁾ (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione primaria), ovvero gli impianti, gli spazi aperti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti e l'innalzamento della resilienza urbana. Esse riguardano in particolare:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
- le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale;

- le **attrezzature e gli spazi collettivi**, di seguito "OU2" ⁽²⁾ (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione secondaria), ovvero impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Esse riguardano in particolare:

- l'istruzione;
- l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- la pubblica amministrazione, la pubblica sicurezza e la protezione civile;
- le attività culturali, associative e politiche;
- il culto;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- gli altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- i parcheggi pubblici e i sistemi di trasporto diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

1.2. PARAMETRAZIONI ED INCIDENZA DI U1 E U2

1.2.1. La tabella di parametrizzazione e incidenza degli oneri per tutte le categorie funzionali è definita in funzione della classe del Comune, del tipo di intervento e della sua localizzazione urbanistica.

I Comuni sono suddivisi nelle **quattro classi** definite anche in funzione degli abitanti anagrafici:

- I Classe - Comuni capoluogo e Comuni con un numero di abitanti pari o superiore a 50.000;
- II Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 50.000 e pari o superiore a 15.000;
- III Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 15.000 e pari o superiore a 5.000;
- IV Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 5.000.

È previsto l'incremento di una classe per i Comuni confinanti con i capoluoghi di Provincia e al Comune capoluogo della Città metropolitana di Bologna, per quelli territorialmente interessati dalla **Via Emilia** o localizzati lungo la **costa "fronte mare"**. Nel caso di più fattispecie si sommano gli incrementi.

1.2.2. A partire dalla II classe è applicata una riduzione incrementale degli importi base del 20% tra le classi, quindi le percentuali da applicare agli importi base successivamente determinati sono le seguenti:

(1) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 1.

(2) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 1.

Tabella A – Percentuale degli oneri in funzione della classe del Comune

I Classe	II Classe	III Classe	IV Classe
100%	80%	60%	40%

1.2.3. Con delibera del Consiglio comunale, sulla base dei trend demografici e produttivi, i Comuni diversi dai capoluoghi, possono deliberare l'appartenenza alla classe immediatamente inferiore o superiore, ovvero i Comuni confinanti con i capoluoghi possono deliberare l'appartenenza alla I classe. In presenza di una modifica del numero degli abitanti anagrafici che determina il passaggio di classe, i Comuni provvedono ad adeguare la delibera entro il 31 gennaio dell'anno successivo.

I Comuni nati da processi di fusione, con la medesima deliberazione, possono posticipare fino ad un massimo di cinque anni dalla data di avvio del nuovo Comune, il passaggio alla diversa classe eventualmente previsto per il nuovo Comune.

In merito alla possibilità di apportare le menzionate modifiche, il Comune determina di variare la classe di appartenenza, passando dalla classe 2^a alla **classe 3^a**

1.2.4. La parametrizzazione degli oneri è basata sulle seguenti **localizzazioni urbanistiche** dell'intervento edilizio:

- aree esterne al territorio urbanizzato (T.U.)
- aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione (*art. 32, comma 3, lettera c), della L.R. n. 24/2017*) ⁽³⁾
- aree interne al T.U.

1.2.5. Applicando ai valori unitari definiti alla successiva Tabella B, le percentuali in funzione della classe del Comune (Tabella A) e i parametri relativi al tipo di intervento e alla sua localizzazione urbanistica, contenuti nella successiva Tabella C, si ottengono gli oneri di urbanizzazione, per unità di superficie, da utilizzarsi per ogni intervento oneroso di trasformazione edilizia.

1.2.6. I valori unitari da utilizzare per il calcolo degli oneri U1 e U2 sono i seguenti:

Tabella B - Valori unitari U1 e U2

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	43,35	56,10	99,45
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	43,35	56,10	99,45
Funzione turistico-ricettiva	43,35	56,10	99,45
Funzione direzionale	43,35	56,10	99,45
Funzione produttiva	12,24	3,57	15,81
Funzione commerciale all'ingrosso	12,24	3,57	15,81
Funzione rurale	12,24	3,57	15,81

Tabella C - Rapporti di incidenza di U1 e U2 in funzione delle categorie funzionali, del tipo di intervento edilizio e della sua localizzazione urbanistica**Funzioni residenziale/turistico-ricettivo/direzionale**

Tipo di intervento/localizzazione urbanistica	Aree esterne al T.U.	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	Territorio urbanizzato (T.U.)
NC - Nuova costruzione	U1 1	1	0,55
RU - Ristrutturazione urbanistica	U2 1	1	0,55
RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	U1 0,7 U2 0,7	0,7 0,7	0,45 0,45
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1 0,1 U2 0,1	0,1 0,1	0,1 0,1

⁽³⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 2.

Funzioni produttiva/commerciale/rurale (svolto da non aventi titolo)

Tipo di intervento/localizzazione urbanistica	Aree esterne al T.U.		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	Territorio urbanizzato (T.U.)
NC - Nuova costruzione	U1	1	1	0,6
RU - Ristrutturazione urbanistica	U2	1	1	0,6
RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	U1	1	1	0,5
	U2	1	1	0,5
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1	0,3	0,3	0,3
	U2	0,3	0,3	0,3

1.2.7. La quota 0,3 della precedente Tabella C per *RE senza aumento di CU* per ⁽⁴⁾ funzioni produttive/commerciali/rurali è ridotta a 0,2 in caso di **esercizi di vicinato** (ovvero di esercizi commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale, che abbia una superficie di vendita non superiore a 150 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei Comuni con oltre 10.000 abitanti) e in caso di **artigianato di servizio** (alla casa e alla persona).

1.2.8. Per le **attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati** (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle B e C riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.

1.2.9. Gli oneri da applicare alle **funzioni svolte all'aperto** sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella B.

1.2.10. Il valore unitario previsto nella Tabella B per la "**funzione rurale**" si applica agli usi agricoli svolti da soggetti non rientranti tra quelli esonerati dal pagamento del contributo di costruzione.

1.2.11. Con delibera del Consiglio comunale, i **Comuni possono motivatamente modulare i valori unitari** definiti con la presente delibera regionale, sulla base delle politiche insediative locali e dei servizi presenti nelle diverse parti del territorio, variando l'entità del valore di base fino ad un massimo del **15%**.

1.3. APPLICAZIONE DELL'ONERE

1.3.1. Le unità di superficie per l'applicazione degli U1 e degli U2 sono di seguito determinate in funzione delle categorie funzionali e delle destinazioni d'uso.

L'unità di superficie è il mq di **Superficie utile (SU)** per:

- Funzione residenziale,
- Funzione direzionale,
- Funzione produttiva, limitatamente all'artigianato di servizio alla casa e alla persona,
- Funzione commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio.

L'unità di superficie è il mq di **Superficie lorda (SL)** per:

- Funzione turistico-ricettiva,
- Funzione produttiva, con esclusione delle funzioni artigianali di servizio alla casa e alla persona,
- Funzione commerciale, con esclusione del commercio al dettaglio,
- Funzione rurale.

L'unità di superficie è il mq di superficie derivante dal rapporto **Volume utile (VU)/6** per:

- Funzione produttiva e commerciale, limitatamente ai depositi in strutture a maggior sviluppo verticali ovvero aventi intradosso > 6 m (es. silos, magazzini verticali, ecc.).

L'unità di superficie è l'**Area dell'insediamento all'aperto (AI)** per:

- Funzione turistico-ricettiva svolta all'aperto, impianti sportivi e ricreativi all'aperto,
- Funzione commerciale e pubblici esercizi svolti all'aperto,
- Funzione produttiva svolta all'aperto,

(4) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 3.

- Altre attività economiche svolte all'aperto.

L'unità di superficie AI è data dalla superficie all'aperto utilizzata per lo svolgimento dell'attività turistica, commerciale, produttiva, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori. Limitatamente alle attività sportive è concessa ai Comuni la facoltà di **ridurre fino al 50% la superficie AI qualora l'area destinata alle attività sportive sia** ⁽⁵⁾ prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (es. piste da sci, campi da golf, ecc.).

In merito a tale possibilità il Comune:

- stabilisce di ridurre il valore AI per le attività sportive di seguito elencate, delle percentuali rispettivamente indicate per ciascuna di esse:

<i>Attività sportiva</i>	<i>Percentuale di riduzione di AI</i>
tutte le attività sportive svolte in strutture all'aperto riconducibili alle Federazioni Sportive Nazionali nonché alle Discipline Sportive Associate riconosciute dal CONI.	50%

Per i significati delle voci e delle abbreviazioni utilizzate nel presente atto si deve fare riferimento alle definizioni tecniche uniformi regionali.

1.3.2. Ai sensi degli artt. 28 e 30 della L.R. n.15/2013, per incremento di carico urbanistico (CU) si intende:

- un **aumento delle superfici utili**;
- un **mutamento della destinazione d'uso** degli immobili, qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate che richieda maggiori oneri e/o una maggior quota di dotazioni territoriali, o all'interno della medesima categoria funzionale, nel passaggio ad un uso che richieda maggiori dotazioni territoriali:
 - a) residenziale,
 - b) turistico ricettiva,
 - c) produttiva,
 - d) direzionale,
 - e) commerciale,
 - f) rurale;
- un **aumento delle unità immobiliari** non rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n.15/2013.

Non è considerato aumento di superficie utile la maggiore SU che derivi dalla eliminazione totale o parziale di pareti interne dell'edificio o dell'unità immobiliare.

1.3.3. Negli interventi di **ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di CU**, la superficie cui applicare gli U1 e U2 è quella riferita alla superficie oggetto della ristrutturazione. Non sono dovuti oneri qualora le opere siano relative alle sole **modifiche dei prospetti**, *anche se accompagnate da opere di MS* ⁽⁶⁾. Non sono dovuti oneri qualora l'**aumento delle unità immobiliari** realizzate con opere di intervento di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n.15/2013, sia accompagnato anche da opere relative alle modifiche del sistema di aperture dell'edificio strettamente necessarie a garantire i requisiti tecnici e funzionali delle nuove unità immobiliari.

1.3.4. Nei **mutamenti della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU**, è corrisposta al Comune la differenza tra gli oneri di urbanizzazione, previsti nelle nuove costruzioni, per la nuova destinazione dell'immobile e quelli, più bassi, relativi alla destinazione d'uso vigente al momento della presentazione del titolo edilizio, moltiplicati per la superficie interessata dal mutamento della destinazione d'uso.

1.3.5. Per interventi di **ristrutturazione edilizia (RE) con aumento di CU** si applicano le seguenti modalità di calcolo di U1 e U2:

- a) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **incremento di Superficie utile**, la superficie cui applicare *la relativa tariffa* ⁽⁷⁾ è solo quella riferita all'aumento;

⁽⁵⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 4.

⁽⁶⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 5.

⁽⁷⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 6.

- b) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **aumento delle unità immobiliari**, la superficie cui applicare *la relativa tariffa* ⁽⁸⁾ è quella relativa alla/e unità immobiliare minore/minori;
- c) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **mutamento della destinazione d'uso**, l'onere è calcolato sommando la quota del mutamento della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU di cui al precedente punto 1.3.4. a quella della RE senza aumento di CU per la SU interessata dalle opere di ristrutturazione. Tale somma in ogni caso non può superare quella dovuta per RE con aumento di CU.

1.3.6. Negli interventi di **restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC)** che prevedano un mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di CU, si applica la quota del mutamento della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU di cui al precedente punto 1.3.4.; se l'aumento del CU sia derivante da aumento di superficie calpestabile, si applica l'onere della RE con aumento di CU per la superficie in aumento.

1.3.7. Negli interventi di **manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU** derivante da aumento di superficie calpestabile, si applica l'onere della RE con aumento di CU per la superficie in aumento.

Tabella D – Sintesi degli interventi sul patrimonio esistente comportanti aumento di CU

Tipo di intervento	Onere da applicare (rif. Tab B)
RE con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	"RE con aumento di CU" sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
• aumento delle unità immobiliari	"RE con aumento di CU" sulla/e unità più piccola/e (punto 1.3.5., b)
• mutamento della destinazione d'uso	"NC" funzione di progetto – "NC" funz. esistente (punto 1.3.4) + "RE senza aumento di CU" sulla superficie interessata dalle opere (1.3.5., c)
RS-RRC con aumento di CU derivante da:	
• mutamento della destinazione d'uso	"NC" funzione di progetto – "NC" funz. esistente (punto 1.3.4)
• aumento di superficie	"RE con aumento di CU" sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
MS con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	"RE con aumento di CU" sulla superficie in aumento (punto 1.3.7)

1.3.8. Qualora la trasformazione edilizia sia costituita dalla **somma di più interventi**, nel titolo edilizio sono specificate le superfici di ciascun intervento oneroso con i relativi importi di U1 e U2. Gli oneri sono calcolati sommando le tariffe corrispondenti alle sole parti oggetto di interventi onerosi sulla base dei valori indicati nelle tabelle parametriche.

1.3.9. Nel caso di interventi unitari che comportino **destinazioni d'uso multiple**, il titolo edilizio è unico, in esso sono specificate, per ciascuna unità immobiliare, la destinazione d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione.

1.3.10. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i casi di cui all'art. 28, comma 7, della L.R. n.15/2013 ovvero il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati nonché il cambio d'uso di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del D.lgs n. 228/2001, purché contenuta entro il limite del 25 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 metri quadrati.

1.3.11. I casi di **riduzione ed esonero** dal versamento del contributo di costruzione sono disciplinati dall'art. 32 della L.R. n.15/2013.

1.3.12. In caso di sanatoria di abuso edilizio rientrante nei casi di riduzione o esonero, si applicano gli U1/U2 della funzione prevalente in termini di maggiore SU.

1.4. RIDUZIONI DI U1 E U2

1.4.1. All'interno del territorio urbanizzato, **U1 e U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento**, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. Per i medesimi interventi i Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare.

⁽⁸⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 6.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione per i seguenti interventi:

Descrizione intervento	% di riduzione	
	U1	U2
Interventi di ristrutturazione edilizia (DR, "RE ricostruttiva")	- 10%	- 10%
Interventi di recupero e rifunzionalizzazione (CD, RE, DR, RE ricostruttiva) di immobili dismessi, collabenti o inagibili o la cui vetustà non sia inferiore a 50 anni o ricadenti in Centro storico	- 20%	- 20%

1.4.2. Il Comune può ridurre fino ad un massimo del 30% i valori di U1 e U2, per talune **Frazioni** del proprio territorio.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non apportare variazioni relative alle Frazioni.

1.4.3. Per gli interventi relativi a **residenze per anziani** e a **strutture socio-assistenziali-sanitarie ed educative** gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) possono essere ridotti fino ad un massimo del 50%.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce la seguente percentuale di riduzioni del valore unitario U2: **-50%**

1.4.4. Per gli interventi di **edilizia residenziale sociale (ERS)**, di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013, i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti riduzioni dei valori unitari: U1 **-20%**; U2 **-20%**

1.4.5. Per le **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 (Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti), i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non applicare alcuna riduzione.

1.4.6. Per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate** gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2) *possono essere ridotti fino ad un massimo del 20%⁽⁹⁾*.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti riduzioni dei valori unitari: U1 **-20%**; U2 **-20%**

1.4.7. Per le **tettoie destinate a depositi** di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive, i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 30%.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non applicare alcuna riduzione.

1.4.8. U1 e U2 possono essere ridotti fino ad un massimo del 30% per l'attuazione delle **ulteriori misure di qualità edilizia** definite dal Piano Urbanistico Generale (PUG) ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti riduzioni di U1 e/o U2, definendo i criteri e soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni:

Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni	% riduzione U1	% riduzione U2
1. Interventi volti ad incrementare la sicurezza sismica (miglioramento o adeguamento sismico di costruzioni esistenti), interventi di demolizione e ricostruzione (DR e RE ricostruttiva);	-20%	-20%

⁽⁹⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 7.

2. Interventi che determinino edifici ad energia quasi zero ai sensi dell'art. 7 della DGR 967/2015 e s.m.i.;	-20%	-20%
3. Interventi che prevedano la realizzazione di tetti verdi e/o pareti verdi verticali estese a porzioni significative della facciata;	-15%	-15%
4. Interventi che prevedano la desigillazione dei terreni e ripristini di permeabilità del suolo rispetto allo stato di fatto superiore al 20%;	-10%	-10%
5. Interventi che prevedano il soddisfacimento di requisiti superiori rispetto a quelli richiesti dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche in relazione al tipo di intervento;	-10%	-10%
6. Attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti;	Σ delle relative % fino a max -30%	Σ delle relative % fino a max -30%

1.4.9. Salvo quanto previsto al punto 1.4.1., le restanti riduzioni di U1 e U2 contenute nel presente paragrafo **sono cumulabili** fino ad un massimo del 70% dell'onere stesso.

1.4.10. Tutte le variazioni di cui al presente paragrafo sono deliberate dal Consiglio comunale in sede di recepimento del presente atto. Con tale provvedimento il Comune assicura il coordinamento della disciplina degli oneri con il sistema di incentivi previsto dal PUG.

1.5. REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI U1 E U2

1.5.1. Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o al riuso e alla rigenerazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:

- di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle **aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali**, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in conformità alla L.R. n. 24/2017;
- di provvedere alla **realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti**, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
- di provvedere alla **realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche ed ambientali** prescritte dal piano, ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 24/2017;
- di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la **corresponsione del contributo di costruzione** salvo quanto disposto dal successivo punto 1.5.3.

Gli obblighi di cui al presente punto sono stabiliti:

- dal PUG per gli interventi diretti convenzionati;
- dalla convenzione urbanistica per gli interventi soggetti ad Accordi operativi (AO) ovvero a Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP).

1.5.2. *Attraverso apposita convenzione urbanistica, il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali di OU2 (attrezzature e spazi collettivi) di cui al punto 1.1. ⁽¹⁰⁾.*

1.5.3. La realizzazione delle opere di cui al punto 1.5.2. comporta lo **scomputo** dei contributi concessori dovuti secondo quanto previsto nel successivo punto 6.1. del presente atto e l'acquisizione delle medesime opere al patrimonio indisponibile del Comune.

1.5.4. La convenzione urbanistica può prevedere idonee **forme di gestione delle dotazioni territoriali** affidate ai soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare in qualunque momento la destinazione d'uso pubblico degli immobili e di risolvere la convenzione di gestione.

1.5.5. Per gli interventi all'interno di **PEEP e PIP** ovvero di altre forme di trasformazione urbana di iniziativa pubblica, U1 e U2 sono stabiliti dal Comune in rapporto ai costi sostenuti di urbanizzazione.

1.5.6. Gli interventi edilizi, oltre alla corresponsione delle quote di U1 e U2, dovranno garantire la realizzazione delle **misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali**

⁽¹⁰⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 8.

stabilite dal PUG, quale condizione necessaria per la sostenibilità dell'intervento. Tali dotazioni non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate ad esclusione di quanto previsto al punto successivo.

1.5.7. Il Comune può riservarsi di procedere all'attuazione diretta delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, previa stipula di apposita convenzione che preveda la corresponsione al Comune dell'intero costo dell'intervento da parte del soggetto attuatore o del titolare del titolo abilitativo.

1.5.8. Per l'attuazione di **lotti ineditificati facenti parte di preesistenti comparti** subordinati a piani attuativi, in presenza di convenzione urbanistica scaduta, gli oneri da versare sono quelli stabiliti dalla convenzione stessa previo aggiornamento degli importi ai valori vigenti alla data di presentazione del titolo.

1.6. QUOTA DESTINATA AGLI ENTI ESPONENZIALI DELLE CONFESIONI RELIGIOSE

1.6.1. Una quota pari al **7% dei proventi degli U2** è destinata dai Comuni agli Enti esponenziali delle confessioni religiose, individuate in considerazione della consistenza ed incidenza sociale delle stesse, mediante rimborso delle spese documentate relative ad interventi di riuso e rigenerazione urbana (art. 7, comma 4, lettere a), b) e c), della L.R. n. 24/2017) che interessino edifici di culto e le relative pertinenze, con particolare riferimento agli edifici tutelati ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e agli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

1.6.2. Nella nozione di **pertinenze di edifici di culto** sono compresi anche le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive, purché le attività non siano qualificate come aventi rilevanza economica ovvero siano gestite da soggetti senza fini di lucro.

1.6.3. I Comuni, nell'ambito della delibera consiliare di recepimento del presente atto possono **aumentare o ridurre** la percentuale di cui al punto 1.6.1.

In merito a tale facoltà il Comune

- conferma la quota del 7% fissata dalla DAL n.186/2018.

1.6.4. L'assegnazione delle risorse è subordinata all'impegno, assunto dai beneficiari con **atto unilaterale d'obbligo**, al mantenimento per un periodo non inferiore a dieci anni della destinazione d'uso degli immobili interessati a edifici di culto o a pertinenza degli stessi.

2 - TABELLA PARAMETRICA DI U1 e U2 STABILITA DAL COMUNE

Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento		U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU				
3 ^a Classe	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 30,35	€ 69,62	€ 4,34	€ 9,95		
			U2	€ 56,10		€ 39,27		€ 5,61			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 30,35	€ 69,62	€ 4,34	€ 9,95		
			U2	€ 56,10		€ 39,27		€ 5,61			
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 23,84	€ 54,70	€ 19,51	€ 44,75	€ 4,34	€ 9,95		
			U2	€ 30,86		€ 25,25		€ 5,61			
	Edilizia commerciale al dettaglio ed edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) <i>(i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)</i>	Aree esterne al T.U.	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 43,35	€ 99,45	€ 13,01	€ 29,84	€ 8,67	€ 19,89
			U2	€ 56,10		€ 56,10		€ 16,83		€ 11,22	
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 43,35	€ 99,45	€ 13,01	€ 29,84	€ 8,67	€ 19,89
			U2	€ 56,10		€ 56,10		€ 16,83		€ 11,22	
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 26,01	€ 59,67	€ 21,68	€ 49,73	€ 13,01	€ 29,84	€ 8,67	€ 19,89
			U2	€ 33,66		€ 28,05		€ 16,83		€ 11,22	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al T.U.	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 12,24	€ 15,81	€ 3,67	€ 4,74			
		U2	€ 3,57		€ 3,57		€ 1,07				
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 12,24	€ 15,81	€ 3,67	€ 4,74			
		U2	€ 3,57		€ 3,57		€ 1,07				
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 7,34	€ 9,49	€ 6,12	€ 7,91	€ 3,67	€ 4,74			
		U2	€ 2,14		€ 1,79		€ 1,07				

3 - CONTRIBUTI “D” E “S”

3.1. I contributi 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” sono definiti dall’art. 34, comma 1, della L.R. n. 15/2013 (in attuazione dell’art. 19 del D.P.R. n. 380/2001).

3.2. I contributi “D” ed “S” sono da corrispondere per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione aventi **destinazione produttiva o rurale se svolti da non aventi titolo**. I contributi D ed S sono **cumulabili**.

3.3. L’unità di superficie per la determinazione di D ed S è la **Superficie lorda (SL)**.

3.4. “D” è il contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento ed è commisurato all’incidenza delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato. Il contributo “D” si calcola applicando la seguente formula $D = T_d \times K_d \times SL$, dove:

T_d è la tariffa base è quantificata pari a 4,00 € per mq di SL,

K_d è il coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività, che assume i seguenti valori:

- $K_d = 1,5$ per attività industriali comprese nell’elenco di cui alla Parte I, lettera c, del D.M. 5 settembre 1994 “Elenco industrie insalubri di cui all’art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie”,
- $K_d = 1$ per tutte le altre attività.

3.5 “S” è il contributo da corrispondere a titolo di sistemazione dei luoghi ove ne siano alterare le caratteristiche. Il contributo S si calcola applicando la seguente formula $S = T_s \times K_s \times SL$, dove:

T_s è la tariffa base è quantificata pari a 3,00 € per mq di SL,

K_s è il coefficiente di impatto connesso al tipo di intervento, che assume i seguenti valori:

- $K_s = 1,5$ per tutti gli interventi che prevedono un incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno,
- $K_s = 0,5$ per gli interventi che prevedono quote di desigillazione e riduzione della superficie impermeabile del suolo rispetto allo stato di fatto superiore al 20% della SF,
- $K_s = 1$ nei restanti casi.

3.6. I valori base T_d e T_s sono definiti in funzione delle classi dei Comuni. A partire dalla II classe è applicata una riduzione incrementale degli importi base del 20% tra le classi, quindi le percentuali da applicare agli importi base precedentemente determinati sono le seguenti:

Tabella E – Percentuale delle tariffe base T_d e T_s in funzione della classe del Comune

I Classe	II Classe	III Classe	IV Classe
100%	80%	60%	40%

3.7. I Comuni con delibera del Consiglio definiscono la propria tariffa anche apportando un aumento o una diminuzione massimi del **15%** alle tariffe base T_d e T_s sopra definite e possono aggiungere ulteriori coefficienti (es. numero addetti, classi di superfici, ecc.) per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio.

In merito a tali facoltà il Comune

- determina di non apportare variazioni rispetto alla DAL n. 186/2018; e pertanto le tariffe base sono le seguenti: $T_d = 2,40 €$; $T_s = 1,80 €$

Il Comune, inoltre:

- non introduce ulteriori coefficienti.

3.8. Per talune **Frazioni** del proprio territorio il Comune può ridurre i valori di T_d e T_s fino ad un massimo del **30%**.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non apportare variazioni relative alle Frazioni.

3.9. Sono **esentate dal pagamento** dei contributi D e S:

- le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona definite dagli strumenti urbanistici comunali;
- le attività estrattive.

3.10. All’interno del territorio urbanizzato, **D e S sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento** rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. Per i medesimi interventi i

Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non applicare ulteriori riduzioni di Td e/o Ts.

4 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

4.1. Il contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) è dovuto per i **nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato** (T.U.) definito dal PUG ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 (art. 8, comma 1, lettera a), e comma 4, della L.R. n. 24/2017).

Il CS non è dovuto in caso di realizzazione delle **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n.11/2015.

4.2. I Comuni possono prevedere la corresponsione del CS per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di **strutture di vendita di rilievo sovracomunale**.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale.

4.3. Fuori dai casi di cui al punto 4.2., il CS **non si applica agli interventi realizzati all'interno del territorio urbanizzato** come perimetrato dal PUG.

4.4. Nelle more dell'approvazione ⁽¹¹⁾ **del PUG** il CS è applicato anche all'interno del T.U. esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU.

4.5. Il contributo straordinario è fissato nella misura pari al **50%** del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

4.6. L'MVGT è riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Nel caso di trasformazioni *di area libera ovvero di area nella quale l'edificato preesistente non assume una significativa rilevanza economica* ⁽¹²⁾, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

$$\text{Maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT)} = (V \text{ post} - V \text{ ante})$$

dove:

- **V post:** rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.
- **V ante:** rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. *In caso di aree già edificabili* ⁽¹³⁾ da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

4.7. Nei casi in cui, per la **complessità della trasformazione proposta**, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria, *trattandosi di aree già edificate nelle quali l'edificato assume la prevalente rilevanza economica* ⁽¹⁴⁾, il contributo straordinario è calcolato attraverso il **metodo analitico** del valore della trasformazione come di seguito determinato:

l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (V_{m_post}) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (V_{m_ante}) meno i costi della trasformazione (K):

$$MVGT = V_{m_post} - V_{m_ante} - K$$

dove:

⁽¹¹⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 9.

⁽¹²⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 10.

⁽¹³⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 10.

⁽¹⁴⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 11.

- V_{m post}, Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;
- V_{m ante}, Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento.

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili.

Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare *il valore originario dell'immobile* ⁽¹⁵⁾ di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da **specificità non standardizzabili**, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).

I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale.

- K, costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:
 - 1) costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate;
Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.
 - 2) spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
 - 3) contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;
 - 4) eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica;
 - 5) opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);
 - 6) costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006;
 - 7) spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2)¹⁶;
 - 8) oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;
 - 9) oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_{m post});
 - 10) profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_{m post}).

⁽¹⁵⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 11.

¹⁶ La percentuale forfettaria del 10% è finalizzata esclusivamente alla stima del CS e non condiziona la determinazione del compenso professionale del progettista.

4.8. L'unità di superficie per la determinazione di CS è la **Superficie totale** (ST); nel caso della funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera è assunto anche il parametro del "numero delle camere" della struttura.

4.9. Il CS è calcolato, sulla base della proposta progettuale presentata dal soggetto attuatore, dal Comune che può stabilirne altresì l'eventuale **rateizzazione**, in analogia alle modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione.

5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

La quota del costo di costruzione (QCC) è dovuta per i seguenti interventi edilizi: nuova costruzione; ristrutturazione edilizia ed urbanistica; restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, limitatamente ai casi di mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di carico urbanistico (5.3.7.); mutamento di destinazione d'uso senza opere comportante incremento di carico urbanistico (5.3.5.).

La QCC è dovuta per le seguenti destinazioni: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale; la QCC non è dovuta per le funzioni produttiva e rurale.

5.1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE CONVENZIONALE

5.1.1. Ai fini della determinazione della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC), il costo convenzionale, denominato "A", è uguale a:

$$A = \text{Media Valori OMI di zona} \times 0,475$$

dove per "Media Valori OMI" si intende: la media dei due valori (minimo e massimo) più recenti forniti dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (AdE), relativi alla zona OMI nella quale si realizza l'intervento (zona di seguito denominata "zona OMI luogo dell'intervento"), corrispondenti alla stessa destinazione d'uso e tipologia edilizia dell'intervento da realizzare e allo stato conservativo "ottimo".

5.1.2. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento non contempli lo stato conservativo "ottimo" o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa allo stato "normale" o, in assenza, allo stato "scadente", rispettivamente moltiplicata per i coefficienti indicati in Tabella 1.

Tabella 1 – Conversione stato conservativo

Parametro di conversione stato conservativo		OTTIMO
Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento	NORMALE	1,25
	SCADENTE	2

5.1.3. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento non contempli la tipologia edilizia d'interesse o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa ad una delle tipologie edilizie presenti in banca dati moltiplicata per l'opportuno coefficiente indicato in Tabella 2.

Tabella 2 – Conversione tipologia edilizia residenziale

Parametro di conversione tipologia edilizia		Tipologia intervento edilizio				
		Abitazioni civili	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni signorili	Abitazioni tipiche dei luoghi	Ville e Villini
Tipologia presente nella zona OMI luogo dell'intervento	Abitazioni civili	1	0,96	1,50	0,89	1,03
	Abitazioni di tipo economico	1,04	1	1,57	0,92	1,19
	Abitazioni signorili	0,66	0,64	1	0,59	0,68
	Abitazioni tipiche dei luoghi	1,13	1,08	1,71	1	1,12
	Ville e Villini	0,97	0,84	1,47	0,89	1

5.1.4. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento non contempli la funzione non residenziale d'interesse o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" presente in banca dati moltiplicata per l'opportuno coefficiente indicato nella Tabella 3.

Tabella 3 – Conversione da funzione residenziale a funzione non residenziale

Parametro di conversione funzioni	Funzione intervento edilizio			
	Negozi	Centri commerciali	Uffici	Capannoni/laboratori
Valore tipologia "abitazione civile" presente nella zona OMI luogo dell'intervento	0,86	1,3	0,88	0,42

5.1.5. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempli la funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera** o tale dato non sia comunque disponibile presso AdE, ai fini della determinazione del costo convenzionale "A", si applica la seguente formula:

$$A = (Nc \times o \times Pc \times 1.000) / SC \times 0,475$$

dove:

Nc = numero delle camere;

o = tasso di occupazione media annua comunale fornito dal Servizio statistica regionale;

Pc = € 70 prezzo medio di una camera nel bacino di utenza analizzato

Ai successivi aggiornamenti si provvederà con determinazione della struttura competente, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018.

SC = Superficie complessiva della struttura alberghiera.⁽¹⁷⁾

Nel caso in cui il valore "o" non è disponibile si fa riferimento a quelli disponibili in forma aggregata nella provincia di interesse.

5.1.6. Per **insediamenti di particolare rilevanza e specificità funzionale**, il costo convenzionale "A" è calcolato attraverso la stima asseverata dal professionista del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, diviso per i mq di SC dell'intervento e moltiplicato per il fattore 0,475.

5.1.7. Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate, gestore della Banca Dati OMI, sia impossibilitata a fornire i dati necessari per il calcolo del valore "A", dovranno essere assunti i dati relativi **alle zone prossime aventi le stesse caratteristiche** di quella oggetto d'intervento.

5.1.8. Per le zone della Banca Dati OMI prive dei valori immobiliari in conseguenza del **sisma 2012**, si procede alla determinazione della QCC con le modalità di calcolo previgenti contenute nella DCR 1108/1999.

5.2. RIDUZIONI DEL VALORE "A" PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

5.2.1. Per i primi cinque anni dall'entrata in vigore della presente deliberazione, nel caso in cui il **costo convenzionale A medio** (costituito dalla media dei valori "A" di tutte le zone OMI del territorio comunale, relativi alle tipologie residenziali) **superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999 nell'anno 2018** (corrispondente al valore arrotondato di 1.050,00 euro), il Consiglio comunale può definire, per le diverse fasce individuate nella Tabella 4, percentuali di riduzione progressive del costo convenzionale "A", entro i limiti massimi di cui alla medesima Tabella 4.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti percentuali di riduzione del valore "A", nel rispetto dei limiti di cui alla Tabella 4 del punto 5.2.3.

Fascia	Intervallo dei valori "A"	Percentuale massima di riduzione comunale del valore "A"	Valore A minimo
1	da € 1.050,00 a € 1.400,00	-15%	€ 1.050,00
2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	-20%	€ 1.400,00
3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	-25%	€ 1.750,00
4	superiore di € 2.100,00	-30%	€ 2.100,00

⁽¹⁷⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 12.

5.2.2. Nelle diverse zone OMI luogo dell'intervento, il valore "A", per effetto della riduzione stabilita dal Consiglio comunale, non può comunque risultare inferiore al "Valore A minimo" riportato nella quarta colonna della Tabella 4 (pari alla soglia minima di ciascuna fascia).

5.2.3. La disciplina di riduzione di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.2. non trova applicazione nelle diverse zone OMI luogo dell'intervento in cui il valore "A" risulti inferiore a 1.050,00 euro.

Tabella 4 – Calcolo del valore A per Comuni che rientrano nelle riduzioni

Fascia	Intervallo dei valori "A"	Percentuale massima di riduzione comunale del valore "A"	Valore A minimo
1	da € 1.050,00 a € 1.400,00	20	€ 1.050,00
2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	25	€ 1.400,00
3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	30	€ 1.750,00
4	superiore di € 2.100,00	35	€ 2.100,00

5.3. INDICAZIONI PER IL CALCOLO DEL QCC

5.3.1. L'unità di superficie per la determinazione del QCC è la **Superficie complessiva (SC)**.

5.3.2. Nel caso di interventi unitari che prevedano **destinazioni d'uso multiple** sono specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi della QCC.

5.3.3. Per i titoli edilizi che riguardano **più tipi di intervento** su un complesso edilizio esistente sono specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi della QCC.

5.3.4. Nel caso di **ampliamento** di edifici esistenti, la QCC è relativa alla sola superficie dell'ampliamento.

5.3.5. La QCC è dovuta anche in caso di **mutamento di destinazione d'uso, senza opere**, se comporta aumento di carico urbanistico. *In tal caso la QCC è calcolata utilizzando le Schede A e C di cui ai punti 5.4.1. e 5.5.3., con riferimento alla destinazione d'uso di progetto, e il valore A è calcolato* ⁽¹⁸⁾ *come differenza tra la Media dei valori OMI della destinazione di progetto e quella della destinazione vigente all'atto della presentazione del titolo edilizio:*

$$A = (\text{Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia di progetto} - \text{Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia vigenti}) \times 0,475$$

5.3.6. In caso di **interventi edilizi che comportino anche il mutamento di destinazione d'uso**, la QCC non può in ogni caso essere inferiore a quella dovuta in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di cui al precedente punto 5.3.5.

5.3.7. Negli interventi di restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC) che prevedano un **mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di CU**, si applica la QCC dovuta in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di cui al precedente punto 5.3.5.

5.3.8. Non è dovuta la QCC in caso di interventi di restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC) e manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU **derivante da aumento di superficie calpestabile**.

5.3.9. L'incidenza delle **opere di finitura** è assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali. Il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) per immobili esistenti non può mai superare quello della nuova costruzione.

5.3.10. Non è dovuta la QCC in caso interventi di **Edilizia Residenziale Sociale (ERS)** ai sensi del DI 22/4/2008 comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata, anche relativi ad edifici esistenti. La convenzione di cui all'art. 33 della L.R. n. 15/2013 (in attuazione dell'art.17 del D.P.R. n. 380/2001) è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

⁽¹⁸⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 13.

5.3.11. Non è dovuta la QCC in caso di realizzazione di soluzioni insediative di interesse pubblico rappresentate dalle **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n.11/2015.

5.3.12. All'interno del territorio urbanizzato, **la QCC è ridotta in misura non inferiore al 35 per cento** rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. Per i medesimi interventi i Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione

Descrizione intervento	% di riduzione
	QCC
Interventi di ristrutturazione edilizia (DR, "RE ricostruttiva")	-10%
Interventi di recupero e rifunionalizzazione (CD, RE, DR, RE ricostruttiva) di immobili dismessi, collabenti o inagibili o la cui vetustà non sia inferiore a 50 anni o ricadenti in Centro storico	- 20%%

5.4. CALCOLO QCC PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

5.4.1. Per interventi di **nuova costruzione** e per interventi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** di edilizia residenziale il valore QCC, è determinato in funzione della Superficie utile (SU) dell'intervento e del rapporto R tra la Superficie accessoria (SA) e la SU, con l'ausilio della:

SCHEDA A - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza.

5.4.2. Per gli **interventi su edifici residenziali esistenti** il valore QCC è determinato in proporzione all'incidenza totale dei lavori da eseguire, con l'ausilio della:

SCHEDA B - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza.

5.5. CALCOLO QCC PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

5.5.1. La quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC) **non si applica alla funzione produttiva**.

5.5.2. Per le attività **commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale** la QCC è funzione di una percentuale stabilita dal Comune in misura **non superiore al 10%**, assunta in relazione ai diversi tipi di attività. In caso di mancata determinazione da parte del Comune è assunta la percentuale del 10%.

Il Comune stabilisce le seguenti percentuali:

- 6% per la funzione commerciale
- 8% per la funzione turistico-ricettiva
- 8% per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale.

5.5.3. Per interventi di **nuova costruzione** e per interventi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** destinati ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, il valore QCC è determinato con l'ausilio della:

SCHEDA C - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categorie funzionali: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale.

5.5.4. Per gli interventi su **strutture esistenti** destinate ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, la QCC è **ridotta al 50%**. Il valore QCC è determinato in proporzione all'incidenza totale dei lavori da eseguire, con l'ausilio della:

SCHEDA D - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale.

SCHEDA A – Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. **Categoria funzionale: residenza**

1) Calcolare gli incrementi **i1** e **i2** seguendo le Tabelle 1 e 2

Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1

Classi di Superfici(mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superficie	
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6) = (4) * (5)	
≤ 95				0		
> 95 ≤ 110				5		
> 110 ≤ 130				15		
> 130 ≤ 160				30		
> 160				50		
		Totale SU			Somma incrementi	i1= ... %

Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2

Tot. SU= ... mq	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente
Tot. SA= ... mq			
R = (SA: SU) * 100= ... (%)			
	≤ 50	[]	0
	> 50 ≤ 75	[]	10
	> 75 ≤ 100	[]	20
	> 100	[]	30
			i2= ... %

2) Calcolare l'incremento **i** e la maggiorazione **M**

Tabella 3 – CALCOLO INCREMENTO **i E MAGGIORAZIONE **M****

$i = i1 + i2$	$i = \dots \%$	Classe edificio =	...	Maggiorazione $M^{(*)} =$... %
---------------	----------------	-------------------	-----	---------------------------	-------

(*) **M** = Classi di edifici e relative maggiorazioni

% 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 50%:	Classe XI - M =50
% di i da 25 a 30 inclusa:	Classe VI - M =25		

3) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

$$A = \dots \text{ €/mq}$$

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato **B**

$$B = A * (1 + M/100) = \dots \text{ €/mq}$$

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **M** è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio

5) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = (B * P) * SC = \dots \text{ €}$$

dove:

- **B** è il costo di costruzione unitario maggiorato
- **P** è la percentuale in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato **B** (vedi Tabella 4 seguente)
- **SC** è la superficie complessiva

NB: Nel caso in cui $(B * P) < 25 \text{ €/mq}$ allora $(B * P)$ è da considerarsi pari a 25 €/mq

Tabella 4 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B

Classi di valori imponibili "B" (€/mq)	%
< 500	5
501 - 1.000	6
1.001 - 1.500	7
1.501 - 2.000	8
2.001 - 2.500	9
2.501 - 3.000	10
3.001 - 3.500	11
3.501 - 4.000	12
4.001 - 4.500	13
> 4.500	14

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

SCHEDA B – Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza

1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire (i) seguendo la Tabella 5

Tabella 5 – Stima dell'incidenza delle opere

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire		Stima della incidenza dei lavori (%)										
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	Incidenza (i1)
Fondazioni	5%										%
Travi-Pilastr Tamponamenti Muri portanti	20%										%
Solai, balconi	10%										%
Tramezzi interni	5%										%
Coperture	10%										%
Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)		Totale (i1) =									%
Incidenza delle opere di finitura (i2)		(i2) = (i1) =									%
												(i) = (i1) + (i2) =

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

$$A = \dots\dots\dots \text{ €/mq}$$

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * P * SC * (i) = \dots\dots\dots \text{ €}$$

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **P** è la percentuale in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A (vedi Tabella 6 seguente)
- **SC** è la superficie complessiva
- **(i)** è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

NB: Nel caso in cui $(A * P) < 25 \text{ €/mq}$ allora $(A * P)$ è da considerarsi pari a 25 €/mq

Tabella 6 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A

Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	%
< 500	5
501 - 1.000	6
1.001 - 1.500	7
1.501 - 2.000	8
2.001 - 2.500	9
2.501 - 3.000	10
3.001 - 3.500	11
3.501 - 4.000	12
4.001 - 4.500	13
> 4.500	14

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

SCHEDA C – Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. **Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale**

1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

$$A = \dots\dots\dots \text{€}/\text{mq}$$

2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$\text{QCC} = A * \text{SC} * \dots \% = \dots\dots\dots \text{€}$$

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **SC** è la superficie complessiva
- ...% è la percentuale determinata dal Comune (vedi punto 5.5.2 della DAL) oppure si assume uguale al 10%

SCHEDA D – Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. **Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale**

1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire (**i**) seguendo la Tabella 5

Tabella 5 – Stima dell'incidenza delle opere

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire		Stima della incidenza dei lavori (%)										Incidenza (i1)
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
Fondazioni	5%										%
Travi-Pilastr	20%										%
Tamponamenti Muri portanti												
Solai, balconi	10%										%
Tramezzi interni	5%										%
Coperture	10%										%
Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)		Totale (i1) =									%
Incidenza delle opere di finitura (i2)		(i2) = (i1) =									%
Incidenza totale dei lavori da eseguire (i)		(i) = (i1) + (i2) =									%

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

$$A = \dots\dots\dots \text{€}/\text{mq}$$

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$\text{QCC} = A * \text{SC} * (i) * 0,5 * \dots \% = \dots\dots\dots \text{€}$$

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **SC** è la superficie complessiva
- **(i)** è l'incidenza totale dei lavori da eseguire
- **0,5** (vedi punto 5.5.4. della DAL)
- ...% è la percentuale determinata dal Comune (vedi punto 5.5.2 della DAL) oppure si assume uguale a 10%

6 - SCOMPUTI, VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE

6.1. SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6.1.1. Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, alla destinazione d'uso e alla sua localizzazione, è dato dalla somma di una o più delle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (U1 e U2),
- contributi D ed S,
- contributo straordinario (CS),
- *quota del costo di costruzione (QCC)*. ⁽¹⁹⁾

6.1.2. Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, **il soggetto attuatore può realizzare** direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). In merito alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, trova applicazione quanto previsto al punto 1.5.6.

6.1.3. Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno **scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S**. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo.

6.1.4. Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

6.1.5. Le convenzioni urbanistiche possono prevedere lo scomputo dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, fino al 50 per cento dei costi sostenuti per lo svolgimento del **concorso di architettura o del processo di progettazione partecipata**.

6.1.6. Il Comune accerta, **salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto**, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di **specificata rendicontazione** dei costi sostenuti. In caso di impresa esecutrice coincidente con il soggetto attuatore dovranno essere documentati i costi di produzione edilizia sostenuti. Il Comune definisce le modalità di rendicontazione e la documentazione di spesa che dovrà essere allegata a fine lavori.

In merito al punto 6.1.6. (relativo alla modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione), il Comune stabilisce che la rendicontazione finale delle spese sostenute è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate, il tutto integrato con opportune tabelle di raffronto tra il Computo Metrico Estimativo validato in fase preliminare dagli Uffici comunali competenti e quello a consuntivo, se del caso distinte per Stati di Avanzamento Lavori (SAL);

6.1.7. Oltre alla corresponsione del contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia e dal presente provvedimento e al pagamento di eventuali bolli e diritti di segreteria, **non è dovuto alcun ulteriore corrispettivo monetario** a favore dei Comuni ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio.

6.2. VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6.2.1. Il contributo di costruzione è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire o con le diverse modalità stabilite con delibera consiliare, ovvero contestualmente alla presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o della Comunicazione di inizio lavoro asseverata (CILA), ovvero prima dell'inizio dei lavori, in caso di SCIA e di CILA con inizio lavori differito.

6.2.2. I Comuni, nella deliberazione comunale di recepimento del presente atto, possono stabilire che una quota non superiore al 50% del relativo contributo sia corrisposta in corso d'opera, subordinatamente alla prestazione di garanzie reali o personali da stabilirsi nella stessa deliberazione, con l'osservanza, in ogni caso, delle seguenti disposizioni:

⁽¹⁹⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 14.

- a) il debito residuo può essere frazionato in più rate senza interessi, l'ultima delle quali deve avere scadenza entro il termine assegnato per l'ultimazione dei lavori e, comunque, entro tre anni dalla data di rilascio del permesso o della presentazione della SCIA o della CILA. Le scadenze saranno aggiornate in caso di proroga del titolo edilizio;
- b) in caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. n. 23/2004.

In merito alle facoltà di cui ai punti 6.2.1. e 6.2.2., il Comune stabilisce che una quota pari al **50%** (non superiore al 50%) del relativo contributo sia **corrisposta in corso d'opera, limitatamente agli interventi che determinano un importo del contributo di costruzione superiore a 10.000 €** e subordinatamente alla prestazione delle seguenti garanzie reali o personali: **fideiussione rilasciata da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/93 pari al 110% dell'importo rateizzato ed avente i seguenti ulteriori requisiti:**

- **esplicita rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 Codice Civile);**
- **escutibilità a prima richiesta scritta del Comune, con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile;**
- **operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;**
- **rinnovo automatico alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune;**

Il Comune stabilisce altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi:

- **il 25% entro 1 anno dal rilascio del PdC ovvero dalla presentazione della CILA/SCIA (o entro la fine lavori, se precedente);**
- **il 25% entro 2 anni dal rilascio del PdC ovvero dalla presentazione della CILA/SCIA (o entro la fine lavori, se precedente);**

6.2.3. Per le **varianti in corso d'opera** i Comuni, a fine lavori ovvero in sede di controllo della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA), verificano il calcolo del contributo di costruzione sulla base delle modifiche eseguite. L'esito della verifica può comportare il conguaglio del contributo stesso. In caso di variazioni essenziali la verifica del calcolo del contributo di costruzione è condotta sulla base dei valori vigenti alla data della presentazione della variante; in caso di variante non essenziale sono presi in esame i valori unitari vigenti all'atto della presentazione della SCIA/CILA o del rilascio del PdC.

6.3. ADEMPIMENTI COMUNALI E NORME TRANSITORIE

6.3.1. I Comuni sono tenuti al recepimento del presente atto **entro il 30 settembre 2019**. La delibera consiliare di recepimento del presente atto è trasmessa alla Regione che provvede all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione. La delibera consiliare entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso.

6.3.2. Sino alla data di adozione del PUG, il Comune assume per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dagli strumenti urbanistici vigenti (in particolare art. 13 L.R. n.47/1978 e art. A-5, comma 6, L.R. n. 20/2000). È fatta salva la possibilità di procedere, con la medesima delibera di recepimento del presente atto all'adeguamento della perimetrazione *del TU* ⁽²⁰⁾ anche in attuazione dei criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 e alla *individuazione dell'edificato sparso o discontinuo ai sensi dell'articolo 36, comma 4, della L.R. n. 24/2017* ⁽²¹⁾.

6.3.3. Con le proprie deliberazioni di recepimento del presente atto i Comuni si esprimono motivatamente in particolare in ordine a:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero scelta della I classe (per comuni confinanti con i capoluoghi) (punto 1.2.3);
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito con il presente provvedimento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche (punto 1.2.11.);
- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (punto 1.3.1);

⁽²⁰⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 15.

⁽²¹⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 15.

- eventuali riduzione di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4, tra cui le riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato (più in particolare per le singole componenti U1 e U2, QCC, D e S si vedano rispettivamente i punti 1.4.1., 5.3.12. e 3.10.);
- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenziali della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose (punto 1.6.3.);
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S (punto 3.7.);
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S (punto 3.7.);
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale (punto 3.8.);
- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999 (punto 5.2.);
- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc.) (punto 5.1.5);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%, (punto 5.5.2);
- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2 con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera (punti 6.2.1 e 6.2.2);
- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo (punto 6.1.6.).

6.3.4. Per gli strumenti attuativi, comunque denominati, approvati e **convenzionati prima del 1° ottobre 2019 o comunque prima dell'atto di recepimento** ⁽²²⁾ della presente deliberazione, continua a trovare applicazione la previgente disciplina sul contributo di costruzione, fino al termine di validità della convenzione vigente. In caso di proroga della convenzione, necessaria per il completamento dei medesimi strumenti attuativi, trova applicazione la disciplina della presente deliberazione.

6.3.5. La **previgente disciplina** sul contributo di costruzione si applica altresì alle domande di Permessi di Costruire, alle SCIA e alle CILA presentate entro il 30 settembre, nonché alle loro varianti non essenziali ovvero entro la precedente data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento del presente atto di cui al precedente punto 6.3.1.

6.3.6. In assenza della delibera consiliare di cui al precedente punto 6.3.1., **le presenti disposizioni trovano immediata applicazione** a partire dal 1° ottobre 2019 e fino alla data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento.

6.3.7. I Comuni assicurano in un **unico testo coordinato** l'aggiornamento della disciplina comunale del contributo di costruzione e garantiscono la pubblicazione del testo coordinato sul sito web dell'Amministrazione e sul BURERT con le modalità e l'efficacia di cui al precedente punto 6.3.1.

6.4. AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6.4.1. La Regione provvede ad aggiornare ogni cinque anni le tabelle parametriche degli oneri U1 e U2, le tariffe Td e Ts e, ogni tre anni, i coefficienti di conversione per il calcolo della QCC.

6.4.2. In caso di mancato aggiornamento da parte della Regione, gli importi unitari di U1 e U2 e le tariffe Td e Ts, sono adeguati dai Comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

6.4.3. Il valore del costo convenzionale "A" ai fini del calcolo della QCC non necessita di aggiornamenti in quanto i valori su cui si fonda sono aggiornati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate.

⁽²²⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 16.

6.4.4. Il Comune aggiorna almeno ogni tre anni il costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ...).

6.5. CRITERI GENERALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI

6.5.1. Qualora il Piano urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera d), della L.R. n. 24/2017, ammetta la monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune fissa i valori della monetizzazione commisurati al valore di mercato delle aree edificabili (o rese edificabili) oggetto dell'intervento urbanistico proposto, ovvero al costo di acquisizione di aree prossime aventi le stesse caratteristiche per dimensione, ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute ovvero a specifici criteri di stima definiti dal Comune.

6.5.2. Nei medesimi casi in cui il PUG ammetta la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali, in luogo della corresponsione dell'eventuale costo parametrico di realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree oggetto di monetizzazione, è dovuto unicamente il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

6.5.3. La Giunta regionale con apposito atto di coordinamento di cui all'articolo 49 della L.R. n. 24/2017 può definire linee guida per assicurare modalità uniformi in materia di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali.

6.6. ULTERIORI DISPOSIZIONI

6.6.1. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2 dell'art. 34 della L.R. n. 15/2013 nonché di quelle realizzate nel **territorio rurale** previste dall'articolo 32 comma 1, lettera b), della medesima legge, 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.

6.6.2. Qualora nell'arco di tre anni avvengano, sullo stesso immobile, **più interventi meno onerosi** ⁽²³⁾ tali da configurare nel loro insieme un intervento di ristrutturazione edilizia, il Comune potrà procedere alla richiesta del contributo di costruzione riferito all'insieme degli interventi.

6.6.3. *Ai sensi dell'art. 9* ⁽²⁴⁾, comma 1, lettera g), della L.R. n. 24/2017 (attuativo dell'art. 1, comma 460, Legge 11 dicembre 2016, n. 232), i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle monetizzazioni sono vincolati a **specifici centri di costo** e destinati, esclusivamente e senza vincoli temporali alle opere, interventi e investimenti ivi descritti.

6.6.4. La Giunta regionale svolge il monitoraggio continuo dell'applicazione del presente atto, fornisce supporto ai Comuni nell'interpretazione ed applicazione omogenea delle presenti norme, anche stabilendo forme di collaborazione con Enti e soggetti pubblici comunque operanti nel settore e può apportare correzioni di eventuali errori materiali e miglioramenti testuali che non incidano sui contenuti discrezionali della disciplina del contributo di costruzione.

⁽²³⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 17.

⁽²⁴⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 18.

7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL'EDIFICATO SPARSO O (²⁵) DISCONTINUO E NELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DI COMPLETAMENTO

Tutte le modalità di calcolo del contributo di costruzione previste dalla presente deliberazione per gli interventi all'interno del territorio urbanizzato si applicano anche agli interventi considerati ammissibili dal PUG **nell'edificato sparso o discontinuo e nelle relative aree di pertinenza e di completamento** ai sensi dell'articolo 36, comma 4, della L.R. n. 24/2017.

(²⁵) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 19.

Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate dalla nuova disciplina del contributo di costruzione

1. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 20/12/1999, avente ad oggetto "*Riordinamento normativa regionale sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione ai sensi degli artt. 3, 6 e 10 comma 2 della Legge 28/01/1977 n. 10). Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del calcolo del contributo di concessione*" e ss.mm.ii.;
2. Deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 05/02/2009 avente ad oggetto "*Determinazione valore di monetizzazione aree di parcheggio pubblico in zone omogenee D e B*";
3. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 23/11/2009 avente ad oggetto: "*Approvazione Regolamento opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo*" limitatamente al Titolo IV (artt. 6 e 7);
4. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/08/2010 avente ad oggetto "*Rateizzazione importo di monetizzazione dei parcheggi pubblici*";
5. Decreto del Commissario straordinario nell'esercizio delle competenze e dei poteri della Giunta Comunale n. 226 del 30/11/2011 avente ad oggetto "*Determinazione valore di monetizzazione delle aree da cedere con destinazione a parcheggio pubblico senza opere*";
6. Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 06/09/2013 avente ad oggetto: "*Modalità di pagamento degli oneri concessori e di urbanizzazione*";
7. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 31/01/2017 avente ad oggetto "*Determinazione del contributo straordinario di costruzione ai sensi dell'art. 16 co. 4 lettera d-ter del DPR 380/2001*";
8. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 12/04/2017 avente ad oggetto "*Integrazione al Regolamento Edilizio vigente attinente al contributo relativo agli interventi di sola modifica ai prospetti degli edifici*";
9. Determina del Responsabile del Servizio n. 154 del 03/05/2019 avente ad oggetto "*Adeguamento del costo di costruzione dei nuovi edifici per l'anno 2019, ai fini del calcolo del contributo di costruzione*".

DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS A PARCHEGGIO PREVISTE DAL PRG

PREMESSA

Secondo i principi generali che regolano la materia urbanistica, l'onerosità del permesso di costruire comporta che il privato debba "contribuire ai costi che sostengono i Comuni per urbanizzare il proprio territorio". A tal fine il contributo dovuto dal concessionario deve essere commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. Il concessionario tuttavia, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune.

Il procedimento della 'monetizzazione' si pone quindi come ipotesi alternativa alla realizzazione di parte degli standards urbanistici. Il Comune può consentire, in via eccezionale, al proprietario di convertire in denaro l'utilità della mancata cessione gratuita delle aree, imponendo determinati limiti (il valore non può essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree) ed escludendo a priori le aree che obbligatoriamente devono essere cedute poiché indispensabili alla realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico.

Per quanto concerne gli standards urbanistici, la monetizzazione è prevista e disciplinata, in genere, dalle legislazioni regionali ove, in linea di massima, si dispone che qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento, si può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto del rilascio del titolo i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, secondo valutazioni economiche espresse dagli uffici tecnici comunali.

Nella regione Emilia Romagna, la "monetizzazione" degli standard urbanistici è disciplinata sin dalla L.R. n. 47 del 07/12/1978 e s.m.i., che all'art. 46 stabiliva "*Nelle zone omogenee B, il PRG in particolari situazioni può prevedere, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle stesse, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni del piano dei servizi*".

Il PRG del comune di Coriano disciplina la materia delle dotazioni territoriali all'art. 19 delle NTA, individuando i casi di possibile monetizzazione ai commi 10 e 13 rispettivamente per le zone B e per le zone D.

Per le zone D, il comma 13 del menzionato articolo delle NTA richiama la L.R. 20/2000 che all'art. A-26 comma 7 lett. c) che testualmente recita: "*7. Il RUE può regolamentare i casi in cui, in luogo della cessione delle aree di cui alla lettera a) del comma 2, gli interventi di trasformazione contribuiscano alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la monetizzazione delle aree, nelle seguenti ipotesi: [...] c) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie*".

La legge sul governo del territorio dell'Emilia Romagna, entrata in vigore il 1 gennaio 2018, delinea il tema delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici, compresa quella della monetizzazione delle aree a standard all'art. 9, comma 1, lett. d), demandando tuttavia una vera e propria disciplina di dettaglio ad apposito atto di coordinamento tecnico emanato ai sensi dell'art. 49 della stessa Legge regionale.

La successiva lettera g) dell'art. 9 inoltre, in modo innovativo rispetto alla normativa statale sulla destinazione dei proventi edilizi (contributi di costruzione, sanzioni), vincola le somme ottenute dalle monetizzazioni alla realizzazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione.

La DAL 186 del 20/12/2018 e s.m.i. prevede al Capitolo 6.5 (Criteri generali per la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali), punto 6.5.1, che: "*Qualora il Piano urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera d), della L.R. n. 24/2017, ammetta la monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune fissa i valori della monetizzazione commisurati al valore di mercato delle aree edificabili (o rese edificabili) oggetto dell'intervento urbanistico proposto, ovvero al costo di acquisizione di aree prossime aventi le stesse caratteristiche per dimensione, ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute ovvero a specifici criteri di stima definiti dal Comune*".

Il successivo punto 6.5.2 prevede invece che: "*Nei medesimi casi in cui il PUG ammetta la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali, in luogo della corresponsione dell'eventuale costo parametrico di realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree oggetto di monetizzazione, è dovuto unicamente il pagamento degli oneri di urbanizzazione*".

Tale affermazione risulta particolarmente innovativa e al contempo problematica perché mette in discussione quanto attualmente stabilito da molti Enti locali, tra cui il Comune di Coriano, laddove indicano che gli importi di monetizzazione sono comprensivi del valore dell'area e del costo di attrezzatura della stessa.

Nel caso specifico la materia risulta trattata con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 05/02/2009, secondo la quale il valore della monetizzazione delle aree a parcheggio P2 è stabilito forfettariamente in:

- 200 €/mq per interventi in zona omogenea "B" (a destinazione residenziale e/o mista)
- 250 €/mq per interventi in zona omogenea "D" (a prevalente destinazione produttiva e commerciale)

Una conferma del fatto che i predetti valori inglobino i costi di trasformazione lo si evince dal confronto di tale delibera con il successivo Decreto del Commissario Straordinario (nell'esercizio delle competenze e dei poteri della Giunta Comunale) n. 226 del 30/11/2011 avente ad oggetto: "Determinazione valore di monetizzazione delle aree da cedere con destinazione a parcheggio pubblico senza opere", secondo il quale il valore delle aree da monetizzare, depurate dei costi di attrezzatura, ammonta invece a 110 €/mq.

Pertanto, in attesa che la Giunta regionale con apposito atto di coordinamento di cui all'articolo 49 della L.R. n. 24/2017 definisca linee guida per assicurare modalità uniformi in materia di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali, si ritiene utile stabilire che i soggetti che intendano usufruire della possibilità offerta attualmente dall'art. 19, commi 10 e 13, delle NTA del PRG debbono corrispondere al Comune una somma, commisurata al maggiore dei valori tra:

1. l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;
2. il costo dell'acquisizione di altre aree da destinare a servizi pubblici;

1. UTILITA' ECONOMICA

Appare evidente che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere teoricamente influenzata non solo dalla zona omogenea, ma anche dall'indice di densità edilizia, dalle destinazioni e dalle tipologie ammesse, dall'ubicazione, dalla distanza dai servizi essenziali, dalla presenza di servitù, ecc.

Tuttavia, tenuto conto che:

- nella quasi totalità dei casi la monetizzazione non pregiudica un intervento edilizio;
- il valore degli spazi edificabili non muta in funzione dell'alternativa tra monetizzazione e cessione poiché le aree a standard sono "svuotate" da ogni potenzialità edificatoria (nel senso che i volumi o le superfici edificabili dal privato non variano sia che le aree a standard siano cedute sia che vengano monetizzate),

la valutazione dell'utilità economica conseguita dal privato coincide sostanzialmente con il valore che quelle aree (aree pertinenziali esterne prive della loro capacità edificatoria) avrebbero assunto nel libero commercio.

Pertanto la tariffa da corrispondere è rappresentata dalla seguente formula:

$$T_{ue} = V \times K$$

dove:

T_{ue} = Tariffa corrispondente all'utilità economica conseguita per la mancata cessione;

V = Valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, desunto Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornito dall'Agenzia delle Entrate; L'OMI individua per Coriano 3 zone omogenee (v. Fig. 1) e valori omogenei aggiornati periodicamente (attualmente sono disponibili quelli secondo semestre 2018) per tipologie edilizie ricorrenti; il valore da assumere è quello disponibile al momento della rilascio del permesso di costruire sul sito: <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Nel caso di immobili a destinazione mista si procede proporzionalmente alle superfici.

K = Rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato. Secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" – uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani – le aree pertinenziali vengono valutate in funzione delle tipologie edilizie e della loro estensione, tra il 5% ed il 15% del valore unitario del costruito. Per le entità superficiali previste attualmente dall'art. 19 commi 10 e 13 del PRG si ritiene opportuno assumere un coefficiente medio pari al 10%.

2. COSTO DI ACQUISIZIONE

Il criterio del costo di acquisizione tiene conto del fatto che per il PRG di Coriano, come tutti gli strumenti urbanistici basati sul modello "tradizionale" ovvero scaturente dalla Legge Urbanistica (L. 1150/1942) e dalle leggi regionali di riferimento (L.R. n. 47/78 e s.m.i.), l'acquisizione delle aree per dotazioni pubbliche (standards) individuate nel c.d. "Piano dei Servizi" è in larga parte affidata all'istituto giuridico dell'esproprio, per il quale:

- la Corte Costituzionale, con sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007, ha stabilito che la relativa indennità deve corrispondere al valore venale dell'area dichiarando l'incostituzionalità dei criteri precedenti;
- la Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008), recependo tale indicazione, ha modificato l'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 (Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità), fatta salva la possibilità di abbattimento del 25% quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale;

Pertanto il costo di acquisizione è dato dalla formula:

$$Cua = V \times 75\% \text{ (Espr.)}$$

dove:

Cua = Costo unitario di acquisizione

V = Media ponderata dei valori dei suoli edificabili individuati a fini IMU (attualmente fissati con Decreto del Commissario nell'esercizio delle competenze e dei poteri della Giunta Comunale n. 55 del 15/03/2012); sino a successiva rivalutazione dei valori IMU, la media ponderata è quella ricavata alle Tabelle 2 e 3 del presente allegato in cui sono stati moltiplicati i valori unitari per singole località con le entità superficiali di ciascuna zona omogenea di tipo B e di tipo D così come individuate dal vigente PRG;

75%(Espr.) = Rappresenta la quota del valore dell'area edificabile da assumere, ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001, quale importo dell'indennità di esproprio.

TAB. 1: VALORI DI MERCATO MASSIMI AL MQ DELL'EDIFICIO SECONDO TIPOLOGIE RICORRENTI (2^A SEM. 18)

OMI
(SECONDO SEMESTRE 2018)

ZONA B1

Tipologia	Valori max
Abitazioni civili	2.500 €
Commerciale	2.200 €
Direzionale	2.200 €

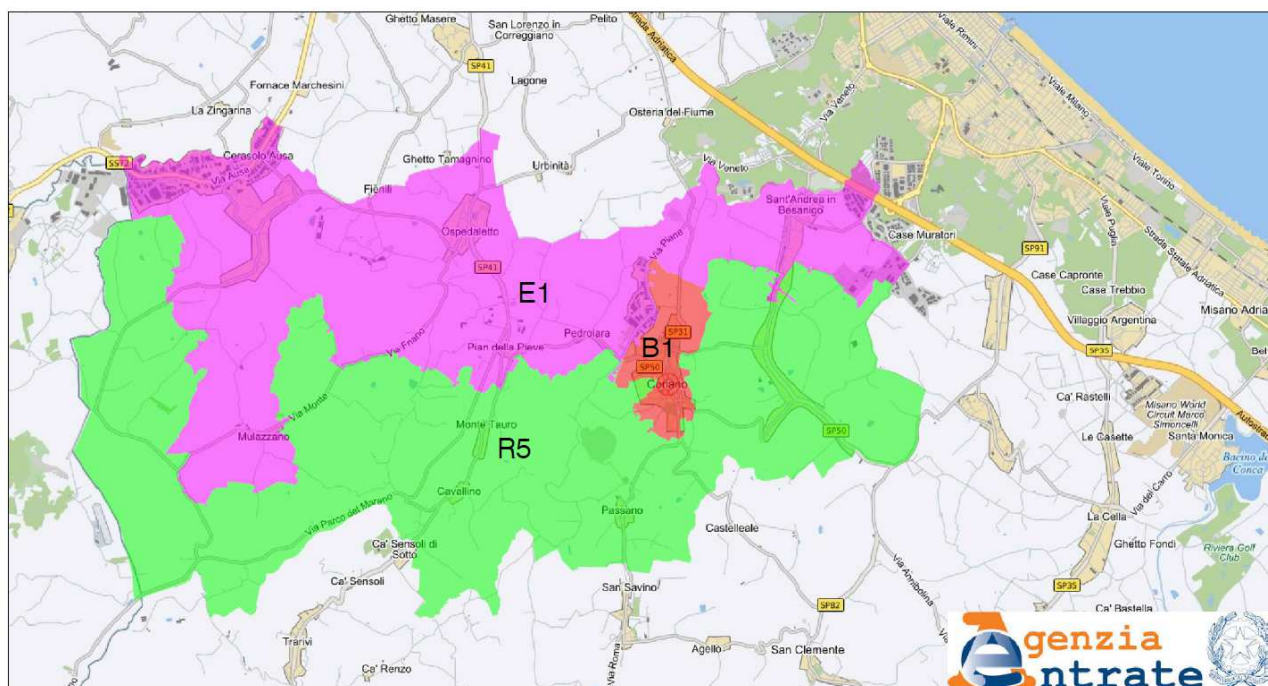
ZONA E1

Tipologia	Valori max
Abitazioni civili	2.400 €
Commerciale	2.100 €
Capannoni	700 €

ZONA R5

Tipologia	Valori max
Abitazioni civili	2.400 €
Capannoni	660 €

Fig. 1



TAB. 2: VALORE MEDIO ZONE B (rif. D.G.C. n. 55 del 15/03/2012)

ZONA B0

Località	Valore Unitario [€/mq]	ST/SF [mq]	Valore complessivo [€]
Coriano	345,00	148.743,12	51.316.376,40
Cerasolo Ausa	297,00	67.370,59	20.009.065,23
Cavallino	218,00	5.045,18	1.099.849,24
S. Andrea in Besanigo	345,00	50.519,58	17.429.255,10
Mulazzano	218,00	7.335,43	1.599.123,74
Ospedaletto	297,00	86.831,40	25.788.925,80

ZONA B1

Località	Valore Unitario [€/mq]	ST/SF [mq]	Valore complessivo [€]
Coriano	297,00	62.095,52	18.442.369,44
Cerasolo Ausa	246,00	756,35	186.062,10
Cavallino	177,00	3.865,30	3.150.249,54
S. Andrea in Besanigo	297,00	9.003,11	2.673.923,67
Mulazzano	177,00	4.503,24	797.073,48
Ospedaletto	246,00	17.798,02	4.378.312,92

ZONA B2

Località	Valore Unitario [€/mq]	ST/SF [mq]	Valore complessivo [€]
Coriano	218,00	49.667,65	10.827.547,70
Colombarina	197,00	6.166,55	1.214.810,35
Cerasolo Ausa	172,00	53.036,37	9.122.255,64
S. Andrea in Besanigo	218,00	19.461,01	4.242.500,18
Puglie	172,00	44.253,87	7.611.665,64
Mulazzano	128,00	78.623,99	10.063.870,72
Ospedaletto	172,00	11.033,12	1.897.696,64

ZONA B3

Località	Valore Unitario [€/mq]	ST/SF [mq]	Valore complessivo [€]
Coriano	159,00	29.211,58	4.644.641,22
Colombarina	99,00	20.456,42	2.025.185,58
Cerasolo Ausa	99,00	181.793,17	17.997.523,83
S. Andrea in Besanigo	159,00	841,55	133.806,45
Puglie	99,00	1.653,44	163.690,56
Mulazzano	104,00	11.789,96	1.226.155,84
Ospedaletto	99,00	33.183,46	3.285.162,54

Sommano

1.005.038,98**221.327.099,55****VALORE MEDIO:****220,22**

TAB. 3: VALORE MEDIO ZONE D (rif. D.G.C. n. 55 del 15/03/2012)

ZONA D1

Località	Valore Unitario [€/mq]	ST/SF [mq]	Valore complessivo [€]
Coriano	177,00	101.939,53	18.043.296,81
Colombarina	197,00	101.939,53	20.082.087,41
Cerasolo Ausa	197,00	318.505,73	62.745.628,81
S. Andrea in Besanigo	148,00	75.963,02	11.242.526,96
Mulazzano	141,00	2.007,40	283.043,40

ZONA D2

Località	Valore Unitario [€/mq]	ST/SF [mq]	Valore complessivo [€]
Coriano	177,00	10.132,86	1.793.516,22
Colombarina	197,00	20.273,77	3.993.932,69
Cerasolo Ausa	197,00	384.560,57	75.758.432,29
Pian della Pieve	197,00	10.152,86	2.000.113,42

ZONA D3

Località	Valore Unitario [€/mq]	ST/SF [mq]	Valore complessivo [€]
Coriano	177,00	1.826,85	323.352,45
Colombarina	143,00	2.392,46	342.121,78
Cerasolo Ausa	197,00	15.373,80	3.028.638,60

ZONA D4

Località	Valore Unitario [€/mq]	ST/SF [mq]	Valore complessivo [€]
Coriano	177,00	20.729,78	3.669.171,06
Colombarina	143,00	4.513,45	645.423,35
Cerasolo Ausa	197,00	40.118,99	7.903.441,03

Sommano

1.110.430,60

211.854.726,28

VALORE MEDIO: 190,79

COMUNE DI CORIANO
PROVINCIA DI RIMINI

Proposta nr. 72 del 24/09/2019

Delibera nr. 71 del 30/09/2019

Deliberazione C.C. ad oggetto:

RECEPIMENTO DELLA DELIBERA DELL' ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONE EMILIA ROMAGNA N.186/2018 E S.M.I. IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di RESPONSABILE DELL'AREA, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 24.09.2019

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Pietro MASINI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

Proposta nr. 72 del 24/09/2019

Delibera nr. 71 del 30/09/2019

Proposta di deliberazione C.C. ad oggetto:

RECEPIMENTO DELLA DELIBERA DELL' ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONE EMILIA ROMAGNA N.186/2018 E S.M.I. IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

Parere attestante la regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Il sottoscritto, in qualità di SEGRETARIO COMUNALE IN SOSTITUZIONE DEL TITOLARE ASSENTE DAL SERVIZIO, ai sensi dell'art. 49 comma 1, e 147 bis comma 1, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 24.09.2019

SEGRETARIO COMUNALE IN SOSTITUZIONE DEL TITOLARE
ASSENTE DAL SERVIZIO
Ugo CASTELLI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI CORIANO
PROVINCIA DI RIMINI

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 71 del 30/09/2019

OGGETTO:

RECEPIMENTO DELLA DELIBERA DELL' ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONE EMILIA ROMAGNA N.186/2018 E S.M.I. IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

Letto e sottoscritto.

FIRMATO
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ROSA PRIMIANO

FIRMATO
IL SEGRETARIO COMUNALE
CASTELLI UGO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).