



COMUNE DI DOZZA
Città d'Arte
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 42 DEL 03/09/2019

OGGETTO: NUOVA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE IN RECEPIMENTO ALLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA N.186/2018 .

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **tre** del mese di **Settembre** alle ore 19:00 su convocazione disposta nei modi e termini prescritti, si è riunito il Consiglio Comunale nella Sala del Consiglio

Risultano presenti ed assenti i componenti qui di seguito elencati:

	NOME	PRES	ASS
1	ALBERTAZZI LUCA	X	
2	PEZZI BARBARA	X	
3	SALMI LORIS	X	
4	GALASSI GRAZIANO	X	
5	ESPOSITO SANDRA		X
6	GRISONI LORENZO	X	
7	CAVINI IVAN	X	
8	BERGAMI MONICA	X	
9	MENGOLI GEMMA	X	
10	VANNI LEONARDO	X	
11	DAVALLE ELVIO	X	
12	MULLER IVANA	X	
13	PORCELLINI JULIA	X	

Totale presenti: 12 Totale assenti: 1

Sono presenti gli Assessori non Consiglieri: MOSCATELLO GIUSEPPE, STRAZZARI DAVIDE.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Simonetta D'Amore.

Il Presidente Del Consiglio Gemma Mengoli assume la presidenza e, constatata la sussistenza del numero legale, pone in discussione l'argomento iscritto all'ordine del giorno designando a scrutatori i Consiglieri: GALASSI GRAZIANO, CAVINI IVAN, MULLER IVANA.

OGGETTO: NUOVA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE IN RECEPIMENTO ALLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA N.186/2018

Il Sindaco Albertazzi illustra il punto all'ordine del giorno.

Il Presidente Mengoli Gemma apre la discussione ed intervengono:

- Il Consigliere Davalle Elvio (Gruppo di Minoranza "Insieme per Dozza")
- Il Consigliere Vanni Leonardo (Gruppo di Minoranza "Insieme per Dozza")
- Il Sindaco Albertazzi Luca
- Il Consigliere Salmi Loris (Gruppo di Maggioranza "Progetto Dozza")

Durante la discussione esce l'Assessore Strazzari Davide.

Gli interventi sono trascritti integralmente nell'allegato al presente atto e sono conservati nell'archivio digitale dell'Ente.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 186 del 20 dicembre 2018 (in seguito denominata "DAL n. 186/2018") è stata approvata la riforma della disciplina sul contributo di costruzione in coerenza e coordinamento con le vigenti legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017 e s.m.i. "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") e legge edilizia regionale (L.R. [15/2013 e s.m.i. "Semplificazione della disciplina edilizia"](#)):

Rilevato che:

- i Comuni, a norma del punto 3 della DAL n. 186/2018 e del punto 6.3.1 dell'Allegato A della medesima deliberazione, sono tenuti al recepimento della nuova disciplina sul contributo di costruzione entro il 30 settembre 2019 (pari a novanta giorni dalla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della regione Emilia Romagna -BURERT) trascorsi il quale la medesima disciplina opera direttamente;
- ai sensi di quanto indicato punto 6.3.1 dell'Allegato A della DAL n. 186/2018, la deliberazione consigliere entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione;
- con nota ricevuta in data 24/07/2019 e registrata al prot. 6407 la Regione Emilia-Romagna ha ritenuto opportuno specificare che le deliberazioni consiliari di recepimento devono assumere efficacia ed entrare in vigore entro il 30 settembre 2019 e pertanto, successivamente alla eseguibilità della presente deliberazione ed entro il termine predetto, occorre che i singoli Comuni provvedano alla pubblicazione integrale dell'atto sul proprio sito istituzionale, alla trasmissione dello stesso alla Regione Emilia-Romagna unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURERT di avviso di avvenuta adozione della deliberazione da parte del Consiglio Comunale e che la Regione provveda alla pubblicazione di quest'ultimo;

Dato atto che la DAL n. 186/2018 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 che, in particolare, 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, nonchè 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 e s.m.i., 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 Quota del Costo di Costruzione (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. 24/2017 e s.m.i., il Comune con l'atto di recepimento della DAL n. 186/2018 non deve riprodurre l'intero testo del medesimo provvedimento ma assumere solo le determinazioni in merito ai punti appena elencati affidati alla propria autonomia;

Richiamata la deliberazione 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";

Ritenuto 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) si ritiene di variare la classe di appartenenza, passando dalla classe 2° alla classe 3°
per le seguenti motivazioni:
il Comune di Dozza, in quanto territorialmente interessato dalla Via Emilia, ha subito dalla Regione Emilia-Romagna una diversa classificazione rispetto all'effettivo numero di abitanti. Si ritiene più corretto rientrare nella classe 3° in quanto il numero di abitanti, che si sta mantenendo con una certa costanza negli ultimi anni, è decisamente inferiore al minimo della classe 2°, il trend di crescita delle attività produttive dell'ultimo decennio è nullo ed il Comune è interessato dalla Via Emilia per un tratto di soli 3 km circa che attraversa prevalentemente la frazione di Toscanella;
- 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 non apportare variazioni rispetto alla DAL n. 186/2018;
- 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 le attività sportive della percentuale del 50%
per le seguenti motivazioni:
il Comune di Dozza intende incentivare sotto ogni aspetto e forma la pratica della disciplina sportiva;
- 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 non applicare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione;

- 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;
- 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 seguenti motivazioni:
il Comune di Dozza è sensibile alle tematiche socioassistenziali, sanitarie ed educative e cerca di supportare le attività ad esso collegate;
- 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.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) si ritiene di stabilire la seguente riduzione del valore unitario U2: - 20%
per le seguenti motivazioni:
il Comune di Dozza cerca di concorrere alle politiche pubbliche per la casa finalizzate all'accesso da parte di famiglie meno abbienti ad un'abitazione adeguata alle proprie esigenze
- 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;
- 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 non applicare alcuna riduzione;
- 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;
- 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 non applicare ulteriori riduzioni;

- 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;
- 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 esclusivamente al valore Ts rispetto al valore definito alla DAL n. 186/2018 e di stabilire la seguente % di riduzione di Td: 15 %
per le seguenti motivazioni:
il contributo "D" così come definito dall'art. 34 c. 1 della L.R. 15/2013 e s.m.i. è da assumere pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi. Il Comune di Dozza a partire dall'anno 2018 ha iniziato ad attuare una riorganizzazione del servizio di gestione dei rifiuti che prevede anche una controparte economica calibrata sulle effettive realtà presenti nel territorio. Si ritiene pertanto corretto ridurre al massimo consentito tale contributo relativo ad interventi edilizi eseguiti su immobili, con destinazioni d'uso produttiva o rurale quando svolta da non aventi titolo, comunque già assoggettati anche al pagamento della tariffa corrispettiva puntuale comunale sui rifiuti;
- 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;
- 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;
- 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 non prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale;
- in merito al **punto 5.1.5** relativo all'indicazione del **costo medio della camera** in strutture alberghiere:
si definisce il seguente costo medio della camera: **€ 71,00**
calcolato come segue:
tramite indagine di mercato delle strutture alberghiere presenti nel Comune e alla data odierna operanti sono stati raccolti i prezzi di una camera matrimoniale

standard senza servizi aggiuntivi per ogni periodo dell'anno ed è stata eseguita una media ponderata di tali valori;

si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provvederà con determinazione del Responsabile di Settore 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 prende atto di quanto valutato ed indicato dalla Regione Emilia-Romagna per il Comune di Dozza che non rientra nel caso specifico;

- 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:
 - 7 % per la funzione turistico-ricettiva
 - 5 % per la funzione commerciale
 - 5 % per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianaleper le seguenti motivazioni:
si mantengono le quote in essere alla data odierna in quanto opportunamente calibrate rispetto alla realtà comunale e consolidate nel tempo senza alcuna manifestazione o richiesta di particolari modifiche o esigenze;

- 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 confermare che la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo 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;

- in merito ai **punti 6.2.1 e 6.2.2** (relativi alle **modalità di versamento della quota del contributo di costruzione**), si ritiene che il pagamento del contributo di costruzione potrà avvenire in alternativa:
 1. in un'unica soluzione all'atto di ritiro del Permesso di Costruire, contestualmente al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ovvero prima dell'inizio dei lavori in caso di SCIA o CILA con inizio dei lavori differito;
 2. per importi superiori a 10.000,00 €, in due soluzioni frazionate nelle seguenti rate senza interessi:
 - 50% dell'importo totale: all'atto di ritiro del Permesso di Costruire, contestualmente al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ovvero prima dell'inizio dei lavori in caso di SCIA o CILA con inizio dei lavori differito

- restante 50%: entro 1 anno dalla data del rilascio del Permesso di Costruire ovvero di avvenuta efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata

In tal caso, all'atto di ritiro del permesso di costruire o deposito della SCIA o CILA, l'interessato dovrà presentare idonea garanzia fidejussoria di importo pari al 120% rispetto alla quota residua da versare, di cui il 100% è la quota residua del contributo di costruzione e l'ulteriore 20% per le eventuali sanzioni dovute in caso di ritardo. La fidejussione dovrà essere valida fino allo svincolo della stessa, autorizzato con comunicazione scritta del Comune a fronte del pagamento avvenuto.

Le varianti in corso d'opera non modificano i termini dei versamenti suindicati per i singoli titoli edilizi. Per eventuali importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera si applicano le stesse forme di versamento sopraindicate comunque nel rispetto dei termini di validità del titolo originario.

Per le seguenti motivazioni:

si mantiene la medesima modalità di versamento già in essere alla data odierna in quanto consolidata nel tempo senza alcuna manifestazione o richiesta di particolari modifiche o esigenze;

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 come richiesto dalla Regione Emilia-Romagna a predisporre il testo coordinato della disciplina del contributo di costruzione con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento, costituente l'**Allegato 2** "Testo coordinato della disciplina del contributo di costruzione con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento della DAL n. 186/2018" parte integrante del presente provvedimento;

Dato atto altresì che il presente provvedimento, ad eccezione dei casi previsti ai punti 1.5.8, 6.3.4., 6.3.5 dell'allegato A della DAL n. 186/2018, sostituisce ogni disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione contenuta nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 27/04/2018, nonchè i piani, regolamenti e altri atti comunali vigenti alla data di efficacia della presente deliberazione. Al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3** "Ricognizione delle principali previsioni comunali che, ad eccezione dei casi previsti ai punti 1.5.8, 6.3.4., 6.3.5 dell'allegato A della DAL n. 186/2018, risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione", parte integrante della presente delibera, contiene la ricognizione delle principali previsioni comunali che, salvo le eccezioni predette, risultano abrogate dalla nuova disciplina del contributo di costruzione;

Ritenuto, ai fini dell'applicazione della nuova disciplina sul contributo di costruzione e nelle more di approvazione del Piano Urbanistico Generale, di assumere per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dal Piano Strutturale Comunale vigente e pertanto non si provvede a redigere l' "**Allegato 4**" recante "Adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato ai criteri di cui all'art. 32 c. 2 e 3 della L.R. 24/2017" previsto dalla DGR n. 624 del 29/04/2019;

Ritenuto infine di confermare, nelle more dell'adozione del Piano Urbanistico Generale, la tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alla propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27/05/2015 e annualmente adeguata dal Responsabile di Settore competente, dando atto che i criteri generali per la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali sono definiti al punto 6.5 dell'allegato A della DAL n. 186/2018, che gli importi continueranno ad essere adeguati annualmente dal Responsabile del Settore competente a decorrere a 1 gennaio in ragione della variazione ISTAT dell'indice generale nazionale del costo di costruzione dei fabbricati residenziali al 30 giugno dell'anno precedente e che non si provvede a redigere l' "**Allegato 5**" recante "Tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali" previsto dalla DGR n. 624 del 29/04/2019;

Richiamati i seguenti provvedimenti normativi:

- il D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Legge regionale 24/2017 e s.m.i. "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- Legge regionale 15/2013 e s.m.i. "Semplificazione della disciplina edilizia";
- Legge regionale 23/2004 e s.m.i. "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";
- Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 186 del 20/12/2018;
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 624 del 29/04/2019;

Ritenuto pertanto di procedere all'approvazione della nuova disciplina comunale del contributo di costruzione in recepimento della DAL n. 186/2018 e conformemente a quanto indicato nell'atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR n. 624/2019;

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;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e in ordine alla regolarità contabile di cui all'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, espressi rispettivamente dai Responsabili dei Settori competenti;

Con votazione resa in forma palese con il seguente esito proclamato dalla Presidente con l'assistenza degli scrutatori:

Presenti 12

Voti favorevoli 8, contrari 4 (Davalle Elvio, Vanni Leonardo, Muller Ivana, Porcellini Julia), astenuti 0;

DELIBERA

- 1) per le motivazioni in premessa, di recepire la deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018 n. 186, apportando, su alcuni dei profili della disciplina del contributo di costruzione che la Regione Emilia-Romagna ha lasciato variabili a discrezione dei Comuni, le modifiche contenute:
 - a) nell' "**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 2**", recante "Testo coordinato della disciplina del contributo di costruzione con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento della DAL n. 186/2018", che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di dare atto che con l'entrata in vigore del presente provvedimento, ad eccezione per i casi previsti ai punti 1.5.8, 6.3.4., 6.3.5 dell'allegato A della DAL n. 186/2018, sono abrogate e pertanto cessano di avere efficacia la disciplina del contributo di costruzione contenuta nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 27/04/2018, la deliberazione di C.C. n. 9 del 16/02/2000 (successivamente modificata con deliberazioni di C.C. n. 12 del 12/03/2001 e n. 12 del 24/02/2011), le determinazioni comunali del Responsabile del Settore competente che adeguano annualmente il costo di costruzione in ragione dell'intervenuta variazione dell'indice generale nazionale del costo di costruzione accertata dall'ISTAT e di ogni altra disposizione comunale 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, ad eccezione dei casi previsti ai punti 1.5.8, 6.3.4., 6.3.5 dell'allegato A della DAL n. 186/2018, risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione";
- 4) di assumere, ai fini dell'applicazione della disciplina approvata dal presente provvedimento e nelle more di approvazione del Piano Urbanistico Generale, il territorio urbanizzato (T.U.) definito dal Piano Strutturale Comunale vigente e pertanto non si provvede a redigere l' "**Allegato 4**" recante "Adeguamento della

perimetrazione del territorio urbanizzato ai criteri di cui all'art. 32 c. 2 e 3 della L.R. 24/2017" previsto dalla DGR n. 624 del 29/04/2019;

- 5) di confermare, nelle more dell'adozione del Piano Urbanistico Generale previsto dalla L.R. 24/2017 e s.m.i., la tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alla propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27/05/2015 e annualmente adeguata dal Responsabile di Settore competente, dando atto che i criteri generali per la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali sono definiti al punto 6.5 dell'allegato A della DAL n. 186/2018, che gli importi continueranno ad essere adeguati annualmente dal Responsabile del Settore competente a decorrere a 1 gennaio in ragione della variazione ISTAT dell'indice generale nazionale del costo di costruzione dei fabbricati residenziali al 30 giugno dell'anno precedente e che non si provvede a redigere l' "Allegato 5" recante "Tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali" previsto dalla DGR n. 624 del 29/04/2019;
- 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 dare atto che il presente provvedimento verrà tempestivamente pubblicato ai sensi dell'art. 39 c. 3 del D. Lgs. 33/2013 nell'apposita sottosezione "Pianificazione e Governo del Territorio" della sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale di questo Ente;
- 5) di trasmettere copia integrale della presente deliberazione alla Regione Emilia-Romagna con le tempistiche e modalità indicate dalla Regione, per la pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione entro il termine del 30 settembre 2019;
- 6) di dare atto che la presente deliberazione diverrà efficace e quindi entrerà in vigore l'applicazione della nuova disciplina comunale del contributo di costruzione (ad eccezione dei casi predetti al punto 3) dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di cui al precedente punto 5.

Con successiva votazione resa in forma palese con il seguente risultato:
Presenti 12

Voti favorevoli 8, contrari 4 (Davalle Elvio, Vanni Leonardo, Muller Ivana, Porcellini Julia), astenuti 0;

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, per le ragioni d'urgenza espresse in narrativa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs.

18/08/2000 n. 267 e s.m.i., al fine di rendere efficace la nuova disciplina del contributo di costruzione entro i termini e con le modalità definite dalla Regione Emilia-Romagna.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Gemma Mengoli

(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Simonetta D'Amore

(atto sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI DOZZA
Città d'Arte
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

3° Settore Funzionale

Proposta di Consiglio Comunale n.ro 51

OGGETTO: NUOVA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE IN
RECEPIMENTO ALLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA
LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA N.186/2018

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA (art. 49 D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. ed ii.)

*Si esprime parere **favorevole** sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.*

IL RESPONSABILE DEL 2° SETTORE

Susanna Bettini

(atto sottoscritto digitalmente)

li, 29/08/2019



COMUNE DI DOZZA
Città d'Arte
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

3° SETTORE FUNZIONALE

Proposta di Consiglio n.ro 51

OGGETTO: NUOVA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE IN
RECEPIMENTO ALLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA
LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA N.186/2018

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE (art. 49 D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. ed ii.)

*Si esprime parere **favorevole** sulla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto*

IL SEGRETARIO COMUNALE

Simonetta D'amore

(atto sottoscritto digitalmente)

Li, 29/08/2019

Allegato 1

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° (classe di partenza) alla: 3° classe																																
1.2.3.	<p><i>(Solo per Comuni nati da processi di fusione che abbiano una classe diversa da quella dei Comuni precedenti la fusione)</i></p> 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="210 1182 985 1430"> <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> </tbody> </table>	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	<input checked="" type="checkbox"/> Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si variano i valori unitari U1 e/o U2 della Tabella B di seguito riportata (<u>riportare tutti i valori della Tabella B evidenziando quelli che sono stati modificati</u>) 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="1308 1182 2130 1430"> <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></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funzione turistico-ricettiva</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)	Funzione residenziale				Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)				Funzione turistico-ricettiva			
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																																
Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)																																
Funzione residenziale																																			
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)																																			
Funzione turistico-ricettiva																																			

	<table border="1" data-bbox="212 103 985 271"> <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> </table> <p data-bbox="212 287 1008 478">La Regione Emilia-Romagna mette a disposizione nel sito http://territorio.regione.emilia-romagna.it/edilizia/temi/contributo-di-costruzione in 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</p>	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		<table border="1" data-bbox="1310 103 2116 271"> <tr><td>Funzione direzionale</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Funzione produttiva</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Funzione commerciale all'ingrosso</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Funzione rurale</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Funzione direzionale				Funzione produttiva				Funzione commerciale all'ingrosso				Funzione rurale			
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																																
Funzione direzionale																																			
Funzione produttiva																																			
Funzione commerciale all'ingrosso																																			
Funzione rurale																																			
1.3.1.	<p>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.</p>	<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 data-bbox="1310 606 2116 750"> <tr> <td>Attività sportiva</td> <td>Percentuale di riduzione di AI</td> </tr> <tr> <td>Attività con area sportiva prevalente rispetto a quella riservata per il pubblico</td> <td>50 %</td> </tr> </table>	Attività sportiva	Percentuale di riduzione di AI	Attività con area sportiva prevalente rispetto a quella riservata per il pubblico	50 %																												
Attività sportiva	Percentuale di riduzione di AI																																		
Attività con area sportiva prevalente rispetto a quella riservata per il pubblico	50 %																																		
1.4.1. 3.10. 5.3.12.	<p>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.</p> <p><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></p>	<input checked="" type="checkbox"/> Non si applicano riduzioni del contributo di costruzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione <table data-bbox="1310 973 2116 1141"> <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>.....</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>.....</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>.....</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td></tr> </tbody> </table>	Descrizione intervento	Percentuale di riduzione					U1	U2	D	S	QCC			
Descrizione intervento	Percentuale di riduzione																																		
	U1	U2	D	S	QCC																														
.....																														
.....																														
.....																														
1.4.2.	<p>Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, per talune Frazioni del territorio comunale.</p> <p><i>La riduzione può essere condotta per una sola componente (U1 o U2) o per entrambe.</i></p>	<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 data-bbox="1310 1284 2116 1428"> <thead> <tr> <th>Nome frazione</th> <th>% riduzione U1</th> <th>% riduzione U2</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 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: U2 - 50%
1.4.4.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di 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, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU.	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 - 0.% ; 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 checked="" type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 -% . U2 -%
1.4.7.	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 checked="" type="checkbox"/> Non si applicano ulteriori riduzioni	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o 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..... -... % -... % 2..... -... % -... % 3..... -... % -... %
1.6.3. bis.	Possibilità di umentare 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.	<p>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</p> <p><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></p>	<input type="checkbox"/> Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n.186/2018	<input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti % di riduzione/aumento di Td e/o Ts: <p style="text-align: center;">Td : -15 %; pertanto Td = 3,40 euro Ts : 0 %; pertanto Ts = 3 euro</p>												
3.7.	<p>Possibilità di introdurre ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S</p>	<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 style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">Attività produttiva e/o rurale</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">ulteriori coefficienti</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: right;">.....</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: right;">.....</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: right;">.....</td> </tr> </table>	Attività produttiva e/o rurale	ulteriori coefficienti				
Attività produttiva e/o rurale	ulteriori coefficienti														
.....														
.....														
.....														
3.8.	<p>Possibilità di ridurre Td e/o Ts fino ad un massimo del 30%, per talune Frazioni del territorio comunale.</p> <p><i>La riduzione può essere condotta per una sola componente (Td o Ts) o per entrambe.</i></p>	<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 style="width: 100%; border: none;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Nome Frazione</th> <th style="width: 20%;">% riduzione Td</th> <th style="width: 20%;">% riduzione Ts</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 Td	% riduzione Ts	-... %	-... %	-... %	-... %	-... %	-... %
Nome Frazione	% riduzione Td	% riduzione Ts													
.....	-... %	-... %													
.....	-... %	-... %													
.....	-... %	-... %													
4.2.	<p>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.</p>	<input checked="" 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 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	<p>Indicazione del prezzo medio della camera in strutture alberghiere nel territorio comunale.</p>	-	<input checked="" type="checkbox"/> Si definisce il seguente prezzo medio della camera: 71,00 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												
5.2.1.	<p><u>Solo per Comuni con "A medio" > 1.050,00 euro</u></p> <p>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</p>	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input 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:												

	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),		<table border="1"> <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>...%</td> <td>€ 1.050,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>da € 1.400,00 a € 1.750,00</td> <td>...%</td> <td>€ 1.400,00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>da € 1.750,00 a € 2.100,00</td> <td>...%</td> <td>€ 1.750,00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>superiore di € 2.100,00</td> <td>...%</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	...%	€ 1.050,00	2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	...%	€ 1.400,00	3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	...%	€ 1.750,00	4	superiore di € 2.100,00	...%	€ 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	...%	€ 1.050,00																				
2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	...%	€ 1.400,00																				
3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	...%	€ 1.750,00																				
4	superiore di € 2.100,00	...%	€ 2.100,00																				
5.5.2	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%.	<input type="checkbox"/> Non si modifica la percentuale del 10 % fissata dalla DAL n.186/2018	<input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>• Funzione turistico ricettiva</td> <td style="text-align: right;">7%</td> </tr> <tr> <td>• Funzione commerciale</td> <td style="text-align: right;">5 %</td> </tr> <tr> <td>• Funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale</td> <td style="text-align: right;">5 %</td> </tr> </table>	• Funzione turistico ricettiva	7%	• Funzione commerciale	5 %	• Funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale	5 %														
• Funzione turistico ricettiva	7%																						
• Funzione commerciale	5 %																						
• Funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale	5 %																						
6.1.6.	Possibilità di stabilire modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo , 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);	<input checked="" type="checkbox"/> Non si modificano le modalità di rendicontazione stabilite dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo:																				
6.2.1 6.2.2	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.	<input type="checkbox"/> Non si riconoscono modalità di pagamento dilazionato del contributo di costruzione	<input checked="" type="checkbox"/> Si ammette la corresponsione di una quota pari al 50.% del contributo di costruzione in corso d'opera, <input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>per importi superiori a 10.000,00 €</u>, il pagamento può essere effettuato in due soluzioni frazionate nelle seguenti rate senza interessi: <ul style="list-style-type: none"> o 50% dell'importo totale: all'atto di ritiro del Permesso di Costruire, contestualmente al deposito della 																				

			<p>Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ovvero prima dell'inizio dei lavori in caso di SCIA o CILA con inizio dei lavori differito</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ restante 50%: entro 1 anno dalla data del rilascio del Permesso di Costruire ovvero di avvenuta efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata <p>In tal caso, all'atto di ritiro del permesso di costruire o deposito della SCIA o CILA, l'interessato dovrà presentare idonea garanzia fidejussoria di importo pari al 120% rispetto alla quota residua da versare, di cui il 100% è la quota residua del contributo di costruzione e l'ulteriore 20% per le eventuali sanzioni dovute in caso di ritardo. La fidejussione dovrà essere valida fino allo svincolo della stessa, autorizzato con comunicazione scritta del Comune a fronte del pagamento avvenuto.</p> <p>Le varianti in corso d'opera non modificano i termini dei versamenti suindicati per i singoli titoli edilizi. Per eventuali importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera si applicano le stesse forme di versamento sopraindicate comunque nel rispetto dei termini di validità del titolo originario.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Si stabilisce altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi:</p> <table data-bbox="1339 1034 2148 1273"> <tr> <td>il100.%</td> <td>entro 1 anno dalla data del rilascio del Permesso di Costruire ovvero di avvenuta efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata</td> </tr> <tr> <td>il0.%</td> <td>entro ---</td> </tr> <tr> <td>il0%</td> <td>entro ---</td> </tr> </table>	il100.%	entro 1 anno dalla data del rilascio del Permesso di Costruire ovvero di avvenuta efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata	il0.%	entro ---	il0%	entro ---
il100.%	entro 1 anno dalla data del rilascio del Permesso di Costruire ovvero di avvenuta efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata								
il0.%	entro ---								
il0%	entro ---								

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° Classe	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 51,00	€ 117	€ 35,70	€ 81,90	€ 5,10	€ 11,70		
			U2	€ 66,00		€ 46,20		€ 6,60			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 51,00	€ 117	€ 35,70	€ 81,90	€ 5,10	€ 11,70		
			U2	€ 66,00		€ 46,20		€ 6,60			
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 28,05	€ 64,35	€ 22,95	€ 52,65	€ 5,10	€ 11,70		
			U2	€ 36,30		€ 29,70		€ 6,60			
	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	€ 51,00	€ 117	€ 51,00	€ 117	€ 15,30	€ 35,10	€ 10,20	€ 23,40
			U2	€ 66,00		€ 66,00		€ 19,80		€ 13,20	
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 51,00	€ 117	€ 51,00	€ 117	€ 15,30	€ 35,10	€ 10,20	€ 23,40
			U2	€ 66,00		€ 66,00		€ 19,80		€ 13,20	
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 30,60	€ 70,20	€ 25,50	€ 58,50	€ 15,30	€ 35,10	€ 10,20	€ 23,40
			U2	€ 39,60		€ 33,00		€ 19,80		€ 13,20	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al T.U.	U1	€ 14,40	€ 18,60	€ 14,40	€ 18,60	€ 4,32	€ 5,58			
		U2	€ 4,20		€ 4,20		€ 1,26				
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 14,40	€ 18,60	€ 14,40	€ 18,60	€ 4,32	€ 5,58			
		U2	€ 4,20		€ 4,20		€ 1,26				
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 8,64	€ 11,16	€ 7,20	€ 9,30	€ 4,32	€ 5,58			
		U2	€ 2,52		€ 2,10		€ 1,26				

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

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 "U1" (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 "U2" (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.

É 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:

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° alla **classe 3°**

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
- 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	85,00	110,00	195,00
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale	24,00	7,00	31,00
Funzione produttiva			
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale			

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	0,7	0,45
	U2	0,7	0,7	0,45
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1	0,1	0,1	0,1
	U2	0,1	0,1	0,1

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 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,
- 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 è 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>
Attività con area sportiva all'aperto prevalente rispetto a quella riservata al pubblico	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**. 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:

- 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 gli U1 e U2 è solo quella riferita all’aumento;
- 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 gli U1 e U2 è quella relativa alla/e unità immobiliare minore/minori;
- 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:	
<ul style="list-style-type: none"> • aumento di superficie 	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
<ul style="list-style-type: none"> • aumento delle unità immobiliari 	“RE con aumento di CU” sulla/e unità più piccola/e (punto 1.3.5., b)

<ul style="list-style-type: none"> 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:	
<ul style="list-style-type: none"> mutamento della destinazione d'uso 	“NC” funzione di progetto – “NC” funz. esistente (punto 1.3.4)
<ul style="list-style-type: none"> aumento di superficie 	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
MS con aumento di CU derivante da:	
<ul style="list-style-type: none"> 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.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non applicare ulteriori riduzioni di U1 e/o U2.

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.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, 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: 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 del 20%.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non applicare alcuna riduzione.

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

- determina di non applicare ulteriori riduzioni.

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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso apposita convenzione urbanistica, può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali e le altre opere indicate al precedente punto 1.5.1. lett. c).

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** 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 ineditati 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 20002, 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° Classe	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 51,00	€ 117	€ 35,70	€ 81,90	€ 5,10	€ 11,70		
			U2	€ 66,00		€ 46,20		€ 6,60			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 51,00	€ 117	€ 35,70	€ 81,90	€ 5,10	€ 11,70		
			U2	€ 66,00		€ 46,20		€ 6,60			
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 28,05	€ 64,35	€ 22,95	€ 52,65	€ 5,10	€ 11,70		
			U2	€ 36,30		€ 29,70		€ 6,60			
	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	€ 51,00	€ 117	€ 51,00	€ 117	€ 15,30	€ 35,10	€ 10,20	€ 23,40
			U2	€ 66,00		€ 66,00		€ 19,80		€ 13,20	
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 51,00	€ 117	€ 51,00	€ 117	€ 15,30	€ 35,10	€ 10,20	€ 23,40
			U2	€ 66,00		€ 66,00		€ 19,80		€ 13,20	
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 30,60	€ 70,20	€ 25,50	€ 58,50	€ 15,30	€ 35,10	€ 10,20	€ 23,40
			U2	€ 39,60		€ 33,00		€ 19,80		€ 13,20	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al T.U.	U1	€ 14,40	€ 18,60	€ 14,40	€ 18,60	€ 4,32	€ 5,58			
		U2	€ 4,20		€ 4,20		€ 1,26				
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 14,40	€ 18,60	€ 14,40	€ 18,60	€ 4,32	€ 5,58			
		U2	€ 4,20		€ 4,20		€ 1,26				
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 8,64	€ 11,16	€ 7,20	€ 9,30	€ 4,32	€ 5,58			
		U2	€ 2,52		€ 2,10		€ 1,26				

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 Td e Ts 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

- stabilisce le seguenti percentuali di riduzione/aumento di Td e/o Ts:

Td - 15 % Ts 0 %

e pertanto le tariffe base sono le seguenti: Td = 3,40 € ; Ts = 3 €

Il Comune, inoltre:

- non introduce ulteriori coefficienti.

3.8. Per talune **Frazioni** del proprio territorio il Comune può ridurre i valori di Td e Ts 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 non 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'adozione 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 senza elementi di eccezionalità di progetto e funzioni, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

Maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) = (V post – V 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 edificate 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 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 (Vm_post) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm_ante) meno i costi della trasformazione (K):

$$MVGT = Vm_post - Vm_ante - K$$

dove:

- Vm_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;
- Vm_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'area 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)¹;
 - 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 Vm_post);
 - 10) profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post).

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.

¹ La percentuale forfettaria del 10% è finalizzata esclusivamente alla stima del CS e non condiziona la determinazione del compenso professionale del progettista.

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 contempra 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 contempra 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 = € 71,00 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.

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

prende atto di quanto valutato ed indicato dalla Regione Emilia-Romagna per il Comune di Dozza il quale non rientra nel caso specifico

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 il valore A è calcolato utilizzando le Schede A e C dei punti 5.4.1. e 5.5.3. 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.

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

- determina di non applicare ulteriori riduzioni della QCC.

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 conferma la percentuale del 10% fissata dalla DAL n. 186/2018 per attività commerciali, turistico-ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale

ovvero

Il Comune stabilisce le seguenti percentuali:

- 5% per la funzione commerciale
- 7% per la funzione turistico-ricettiva
- 5% 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 = ... %	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)

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

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

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

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:

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

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 €/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 (%)										Incidenza (i1)
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
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)

$$A = \dots\dots \text{ €/mq}$$

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

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

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 €/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:

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

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 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) =									%
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:

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

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 sul costo di costruzione (QCC).

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 conferma 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, secondo quanto stabilito dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale,

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:

- 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 il pagamento del contributo di costruzione potrà avvenire in alternativa:

1. in un'unica soluzione all'atto di ritiro del Permesso di Costruire, contestualmente al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ovvero prima dell'inizio dei lavori in caso di SCIA o CILA con inizio dei lavori differito;

2. per importi superiori a 10.000,00 €, in due soluzioni frazionate nelle seguenti rate senza interessi:

- 50% dell'importo totale: all'atto di ritiro del Permesso di Costruire, contestualmente al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori

Asseverata ovvero prima dell'inizio dei lavori in caso di SCIA o CILA con inizio dei lavori differito

- restante 50%: entro 1 anno dalla data del rilascio del Permesso di Costruire ovvero di avvenuta efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Nel secondo caso, all'atto di ritiro del permesso di costruire o deposito della SCIA o CILA, l'interessato dovrà presentare idonea garanzia fidejussoria di importo pari al 120% rispetto alla quota residua da versare, di cui il 100% è la quota residua del contributo di costruzione e l'ulteriore 20% per le eventuali sanzioni dovute in caso di ritardo. La fidejussione dovrà essere valida fino allo svincolo della stessa, autorizzato con comunicazione scritta del Comune a fronte del pagamento avvenuto.

Le varianti in corso d'opera non modificano i termini dei versamenti suindicati per i singoli titoli edilizi. Per eventuali importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera si applicano le stesse forme di versamento sopraindicate comunque nel rispetto dei termini di validità del titolo originario.

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

- il 100% entro 1 anno dalla data del rilascio del Permesso di Costruire ovvero di avvenuta efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata

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 anche in attuazione dei criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017.

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);
- 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 dell’entrata in vigore** 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.

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 non onerosi** 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. 6, 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.

7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL'EDIFICATO SPARSO 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.

Ricognizione delle principali previsioni comunali che, ad eccezione dei casi previsti ai punti 1.5.8, 6.3.4., 6.3.5 dell'allegato A della DAL n. 186/2018, risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione

A decorrere dall'entrata in vigore della deliberazione comunale in argomento, ad eccezione per i casi previsti ai punti 1.5.8, 6.3.4., 6.3.5 dell'allegato A della DAL n. 186/2018, sono abrogate e pertanto cessano di avere efficacia:

- la disciplina del contributo di costruzione contenuta nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio - Tomo I Allegato 1 "Disciplina del contributo di costruzione" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 27/04/2018;
- la deliberazione di C.C. n. 9 del 16/02/2000, successivamente modificata con deliberazioni di C.C. n. 12 del 12/03/2001 e n. 12 del 24/02/2011, con cui sono stati determinati la quota di contributo di costruzione afferente al costo di costruzione ed i relativi criteri e procedure per l'applicazione del costo medesimo in conformità alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999;
- le determinazioni comunali del Responsabile del Settore competente che, secondo quanto stabilito dal punto 4 del dispositivo della deliberazione del Consiglio Regionale 29/3/1999 n. 1108, adeguano annualmente il costo di costruzione in ragione dell'intervenuta variazione dell'indice generale nazionale del costo di costruzione accertata dall'ISTAT;
- ogni altra disposizione comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali non specificatamente indicata.

**DISCUSSIONE ALLEGATA ALL'OGGETTO N. 2 DELLA SEDUTA DEL
03/09/2019**

DELIBERA N. 42

Nuova disciplina del contributo di costruzione in recepimento alla deliberazione dell'assemblea legislativa della regione Emilia Romagna n.186/2018.

Prende la parola il Presidente del Consiglio MENGOLI G. che così si esprime:
relaziona il Sindaco Albertazzi Luca.

Prende la parola il Sindaco ALBERTAZZI L. che così si esprime:

si tratta di una Delibera piuttosto complessa, molto, molto tecnica e auspicata sicuramente c'è una grossa sensibilità fuori soprattutto per quelli che sono gli ordini e le diverse professionalità che ruotano attorno al mondo dell'edilizia privata e dell'urbanistica. È sicuramente oltre che essere complessa, porta con sé come adesso vi spiego tempi abbastanza stretti per l'approvazione. Approvazione che non vi nascondo non è segreta è da tutti auspicato subisca una proroga perché tanto per farvi notare nel nostro Circondario siamo 10 Comuni, il nostro è l'unico pronto ad approvarla nei tempi richiesti dalla legge regionale l'altro che lo farà è Castel San Pietro tra pochi giorni. Gli altri Comuni del Circondario non riusciranno ad adempire a quanto richiesto dalla norma nei tempi previsti, e quindi sono in attesa di una proroga. Perché? Perché la normativa, la legge regionale che è da riferimento per la regolazione e l'individuazione dei diversi parametri che concorrono alla definizione degli oneri di urbanizzazione, è obsoleta. È dal 1998 quella vigente, non è mai stata più ritoccata, e di conseguenza è stata la stessa Corte dei Conti a rilevare alla regione Emilia Romagna che era ora di metterci mano soprattutto per evitare che ci siano degli ammanchi nelle tasse del Comune, perché va da sé che l'adeguamento come potete immaginare al di là dei principi anche solo il semplice adeguamento dal '98 al 2019 porterebbe con sé degli aumenti che nella tendenza e la ratio di questa legge è di individuare dalla parte della regione alcuni paletti. Lascia molti margini di manovra e di flessibilità per i Comuni, però complessivamente l'idea è che gli oneri di fatto debbano aumentare, noi abbiamo avuto premuta in questo passaggio e penso che abbia una sua rilevanza anche dal punto di vista politico, perché nell'interesse della cittadinanza e dello sviluppo della nostra comunità e quindi anche di chi lavora in questi settori, questo aumento che sotto certi punti di vista, in certe fattispecie, potrebbe esser importante e indiscriminato, sia invece un aumento contenuto, e perciò questo è molto, molto limitato al fatto che appunto la legislazione viene soltanto viene cambiata con tanto ritardo, e quindi questa nostra deliberazione nei tempi serve a far sì che non entri in vigore la norma direttamente così come viene concepita per un Comune del nostro tipo dalla regione, ma andiamo appunto a usare questi margini di flessibilità cosa che per altri Comuni non sarà possibile e meno che non subentri una

proroga, questo mi premeva metterlo in luce anche perché penso sia doveroso da parte nostra un ringraziamento agli uffici comunali, e ai nostri tecnici che con dovizia e grande tempismo sono riusciti a proporre delle simulazioni all'Amministrazione e a elaborare questo strumento nei tempi e penso che siamo primi nel Circondario e a loro sia dovuto questo ringraziamento. La macro questione sulla quale avendo letto la Delibera avrete messo gli occhi ed è poi la motivazione principe quella più impattante, per al quale andiamo a fare la deliberazione è quella che individua la classe di riferimento del nostro Comune, noi eravamo in terza classe, e la regione in automatico con la nuova legge ci porrebbe in seconda classe. Questo produrrebbe un aumento molto massiccio degli oneri e sostanzialmente perché la Regione nel prendere questa decisione non considera più solo il numero degli abitanti, ma anche il fatto che il nostro Comune è interessato dalla Via Emilia. Quindi di default aumentano di una classe quei Comuni che sono interessati dal passaggio della Via Emilia. Noi abbiamo giustificato col fatto che sostanzialmente negli ultimi anni il trend della popolazione equivalente anche il trend degli insediamenti produttivi è equivalente e di fatto, il nostro Comune si sviluppa prevalentemente in direzione longitudinale quindi siamo attraversati da pochi chilometri, da 3 chilometri di Via Emilia, quindi non ci sembra questo elemento dell'attraversamento della Via Emilia tale da giustificare così un impattante aumento degli oneri e quindi noi con questa Delibera torniamo a ricollocarci nella terza classe in modo tale da rendere appetibili quanto meno rispetto a Comuni del nostro target delle nostre caratteristiche quegli interventi, non dico tanto di nuova costruzione, ma più che altro di riqualificazione e sappiamo di avere dei comparti già decisi anche dagli strumenti urbanistici abbastanza importanti in questo senso. Quindi il tempismo giunge cogliamo questa questione del tempismo nel modo più opportuno per evitare questo aspetto che sarebbe deleterio. Ci sono poi una serie di tanti, tanti altri elementi che incidono su parametri che a loro volta vengono utilizzati nelle formule di determinazione degli oneri ahimè molto, molto, forse troppo complesse dietro ai quali avrete visto c'è una logica dietro qualcuno che è giustificata tutti i Comuni che deliberano in questa finestra temporale sono chiamati appunto ad esprimersi e io dico solo che la ratio complessiva è questa. Non eccedere troppo negli aumenti, puntare molto sull'aspetto riqualificativo delle aree da riqualificare soprattutto nei comportamenti urbanizzati e non al di fuori delle zone urbanizzate e direi il resto si dettaglia in una serie di piccole iniziative che comunque seguono questi dettami generali. Poi se ci sono domande sono a disposizione.

Prende la parola il Presidente del Consiglio MENGOLI G. che così si esprime:
la parola al Consigliere Davalle

Prende la parola il Consigliere DAVALLE E. (Gruppo di Minoranza "Insieme per Dozza") che così si esprime:

la materia è molto tecnica ovviamente, abbastanza complicata, però andando dentro un po' a questi meandri ho visto che sostanzialmente è il recepimento questo punto

della Delibera regionale, che però lascia come scritto anche nella proposta onerosi spazi di flessibilità ad ogni singolo punto e intervento di potere aumentare o ridurre la variazione del costo del contributo di costruzione. Ecco, ho visto dall'allegato 1 che il Comune ha fatto alcune scelte. In alcuni casi di non apportare variazioni, in altri casi invece di spingersi oltre. Ecco, tra i vari punti li ho guardati tutti, secondo me insomma, è stata fatta una scelta abbastanza conservativa, secondo me non ci si è sbilanciati o spinti molto oltre. Adesso, segnalo un paio di punti, per esempio nell'allegato 1 a pagina 2 sono compattati i punti 1 - 4 - 1- 3.10 -5.3.12 dove il Comune ha deciso di non applicare riduzioni del contributo di costruzione. In questo comparto qui per esempio, si potevano diciamo così includere si possono includere gli immobili dismessi, o gli immobili in via di dismissione, per questo tipo di immobile per esempio ci si poteva spingere oltre, perché io che abito da sempre nel Comune, il nostro Comune dà più di 30 anni ha sempre avuto il problema dell'archeologia industriale, delle fabbriche dismesse, abbiamo avuto nel tempo chi adesso guardo Graziano, noi qui possiamo parlare, noi abbiamo vissuto dalla Sinca adesso diventata Via Europa, poi dopo, abbiamo avuto l'ex Sideral che è diventata la Città di Toscanella, poi abbiamo ancora la Cedir, ex Imola Gres che è ancora lì e poi nelle aree industriali i problemi si stanno anche aggiungendo, quindi io su questo punto qui mi sarei spinto oltre con diciamo così l'agevolazione per cercare di non trovarci tra 5 - 10 anni poi tutta una serie di cadaveri sparsi per il Comune. questo come punto. L'altro punto a pagina 3 sempre dell'allegato 1 il punto 1 e punto 4.8 che dava la possibilità per gli interventi edilizi che soddisfano elevati standard di efficienza energetica, di andare oltre ovviamente con la riduzione. Anche qui ho visto che il Comune ha fatto una scelta conservativa, quindi ha deciso di non applicare ulteriore riduzione. Quando io, noi tutti, non solo io, parlo a nome del gruppo di minoranza, riteniamo che in questa fase qui sul risparmio energetico e comunque sull'economia green bisognava spingere di più, quindi secondo me anche su questo punto si doveva andare oltre, quindi io segnalo solo questi due punti dove il Comune non ha deciso di applicare ulteriori riduzioni. Tutto qua.

Prende la parola il Presidente del Consiglio MENGOLI G. che così si esprime:
la parola al Consigliere Vanni.

Prende la parola il Consigliere VANNI LEONARDO (Gruppo di Minoranza "Insieme per Dozza") che così si esprime:

do anch'io un mio contributo. Allora, punto n. 2 si parla delle aree di insediamento all'aperto, nella pagina 2 punto 1.3.1 e oltre il fatto che non vengono elencate le attività all'aperto dove c'è il coefficiente del 50% che è un coefficiente massimale, questo vuol dire che io fondamentalmente dove faccio attività sportiva, all'aperto devo comunque tenere il 50% dell'area per il pubblico. È un'area molto grande. Cioè teniamo presente, molto probabilmente il nostro stadio non so se sarebbe

a norma se lo costruissimo adesso. Ok? Quindi occhio a questa percentuale. Bisognerebbe però capire di che sport stiamo parlando. E questo sicuramente secondo me è un po' da elencare. Altra situazione che vedevo, che potrebbe essere un po' disincentivante a chi vorrebbe venire a diciamo a realizzare nel nostro territorio delle attività turistiche, al punto 5.5.2. se non abbiamo toccato i massimi ci siamo vicini, nel senso che nel turistico ricettive siamo al 7% nelle altre ci poniamo in un territorio di mezzo e siamo al 5%. Quindi visto che noi comunque siamo un territorio che sta cercando di spingere giustamente verso il turismo e alcune attività turistiche ricettive le vorremmo magari maggiormente incentivare forse semplicemente lì da metterci un attimo l'occhio. Questo sempre per il bene di tutti ovviamente. Tutto qui.

Prende la parola il Presidente del Consiglio MENGOLI G. che così si esprime:
do la parola al Sindaco.

Prende la parola il Sindaco ALBERTAZZI L. che così si esprime:

cerco di venire dietro un po' in ordine. Allora, la prima considerazione del Consigliere Davalle. La riduzione adesso il tema dei cadaveri, l'ho capito, però purtroppo abbiamo una lista lunga ed è anche vero che oggi in ambito urbanizzato, cadaveri di un certo tipo che immagino avete visto nei decenni precedenti fortunatamente non ne vedo all'orizzonte per il futuro, io ragiono ottimisticamente se no non farei quello che faccio, però in generale auspicherei che non accada, comunque c'è da dire che la riduzione la legge prevede già una riduzione per questi del 35%. Quindi l'eventuale riduzione aggiuntiva che si può fare si accumulerebbe al 35%, abbiamo fatto delle simulazioni e su questo posso rassicurare che per gli interventi non di nuova costruzione, quindi sull'esistente non cambia praticamente quasi nulla rispetto a quanto accadeva precedentemente. Ricordiamoci quello che dicevo in apertura, cioè che la ratio di questa legge è quella di produrre un aumento, perché non ci si mette mano da 20 anni, quindi si sta cercando di calmierare gli aumenti, tra l'altro sarebbero state cifre spropositate se non cambiassimo la classe. Una volta cambiata la classe, una volta applicato il 35% nell'ambito urbano, stiamo parlando di cifre che per quelle scarsissime simulazioni che abbiamo fatto cambiano pochissimo, dico scarsissime e anche qui mi riallaccio a quello che ho detto prima, noi deliberiamo oggi perché qualcosa abbiamo prodotto. Gli altri non deliberano e si prendono tout court la classe e tutto quello che discende, per cui le decisioni sono state prese anche con quel livello di cognizione reso possibile dagli strumenti che abbiamo e cercando anche di non stare, cioè noi dobbiamo camminare su un filo. L'interesse dei cittadini e l'ipotetica Corte dei Conti danno erariale ecc. perché qui parliamo poi di soldi non dei quali il Comune necessitano che non possono mancare al Comune, perché di fatto non a caso è stata la Corte dei Conti a segnalare la necessità della legge alla Regione, quindi ne è l'interesse dei cittadini ma fatto nel doppio senso. La cosa a cui che preme a noi è che per il 35% già previsto dalla legge parrebbe dalle simulazioni fatte che poi quella sia sufficiente ad avere valore non troppo distante da quelle che c'erano oggi, per l'esistente. Che è

quello che poi più ci preme perché la storia della cattedrale nel deserto è anche vero che a mio modo di vedere a livello un po' più ampio, si evidenzia quando si esagera con la costruzione di cattedrali, in quello che ipoteticamente minaccia da lì a poco di diventare un deserto. Esistono casistiche di questo genere, bisogna anche stare attenti a non accedere, perché spesso quando si fa ricettacoli come comparto, come area, come Comune, come zona di una serie di interventi, tutti i nuovi, tutti sconsiderati, poi nel giro di qualche anno salta uno a ti rimane la cattedrale, quindi bisogna sempre stare attenti. L'idea è di riqualificare, l'idea è di farlo tenendo un occhio di riguardo ai conti e non eccedendo, perché poi superare il confine di poco potrebbe generare l'effetto opposto e lo dico con certezze di un certo tipo. Cioè non piene, lo dico come politico e non come tecnico, perché la materia è complicatissima, quindi bisogna starci attenti. E l'altro tema era quello energetico. E sotto questo aspetto voglio rassicurare nel senso che la scelta non è stata tanto conservativa, quanto digestione. Oggi, ho partecipato ad un incontro, una sorta di convegno, tra tecnici del Circondario proprio dove si parlava di questo, l'idea qui è quella di andarci con i piedi di piombo perché sulla carta tutto è bello, tutto è vero. La realtà cosa ci racconta? Oggi la classe A è inevitabile. Ogni costruzione viene fatta in classe A di default. Ogni cosa che può essere fatta in più come arricchimento, come miglioramento delle prestazioni, con anche innovazione tecnologiche e quant'altro è sicuramente bella a mio modo di vedere, non dovrebbe prescindere che da una legislazione nazionale che obblighi, perché anche qui siamo arrivati con il tempo ad avere la classe A. la legge è stata l'ultima, in realtà prima erano più iniziative locali, però attenzione, perché nel momento in cui tu premi, io direi anche giustamente degli interventi tecnologici di un certo livello, di un certo tipo, devi poi avere anche le competenze per andare a verificarle. Perché se io Comune ti do il via libera, a realizzare quel particolare intervento che per forza è molto innovativo e all'avanguardia, perché va oltre la classe A, io Comune prima di darti il beneficio devo avere le competenze, gli strumenti, il tempo, le disponibilità per venire a verificare puntualmente che tu quelle cose che dici di aver fatto e di voler fare le hai fatte e in quel modo. Non è banale, io non è il mio mestiere, ma oggi sentivo chi è deputato a fare questo mestiere, non più tardi di 10 ore fa, azionare questo campanello di allarme, perché poi la rincorsa al beneficio economico c'è, ma l'ente pubblico seriamente dovrebbe poi andare a verificarle e questo non è un passaggio così banale. Ora, ora auspicherei che tutto divenisse in classe A nel giro di breve, quello è il minimo per il nuovo, cerchiamo di farlo, però secondo me se lo Stato o la regione vogliono fare una legislazione seria in questo senso, dovrebbero poi anche dotare il Comune e gli enti di controllo degli strumenti adatti. Allora sarebbe una riforma seria. Lo dice un Amministrazione che ha fatto tanto per l'efficientamento energetico degli edifici pubblici di competenza. Andare sul privato ci vogliono tanti soldi e tante competenze per esercitare quel controllo che ahimè in Italia spesso è molto in secondo piano. L'aspetto del qui mi connettevo sempre energia è sensibilità ambientale. Ci tenevo a dire che al punto 3.7 dove ci sono i parametri TD e TS relativi alla compensazione

diciamo così dell'impatto dal punto di vista ambientale dell'area considerata dall'intervento e d'altra parte della compensazione sulla produzione dei rifiuti, lì sull'aspetto ambientale e di vicinanza all'esigenza della popolazione secondo me qualcosa di innovativo c'è. la riduzione del contributo relativo ai rifiuti, penso sia importante, perché noi abbiamo appena introdotto la tariffazione puntuale che di per sé è un metodo che va a misurare il grado di efficacia del singolo produttore di rifiuti e quindi anche questo sia meritorio e quindi se introduce un sistema che va a premiare e a disincentivare invece i comportamenti poco virtuosi, penso che non sia giusto introdurre una tassazione tout court sulla realizzazione che si va a fare. D'altra parte invece questo non lo si fa sul parametro che dipende e va a descrivere l'impatto ambientale e il cambiamento ambientale prodotto invece dall'insediamento che si va a fare. Questo invece lo consideriamo e prima, era una cosa che nel Comune di Dozza e in altri qui attorno non si esercitava, quindi questo per venire dietro al tema della sensibilità ambientale. Riguardo alle domande del Consigliere Vanni invece, allora sull'aspetto dello sport, allora la parte del 50% in realtà è quella scritta dalla legge regionale, non è quel parametro non è scelto dal Comune, quindi io posso anche comprenderla, però non dipende da noi. L'aspetto invece di quali sport in particolare, quindi quale tipo di impianto ecc. ecc. su questo vi rassicuro, che nel senso di non più tardi di questa mattina, alcuni Comuni se riusciranno a deliberare, stanno pensando di esplicitare esattamente la tipologia di sport. Penso e l'ho detto anche questa mattina che sia un errore. Perché per come è scritta questa norma, ogni tipo di impianto sportivo e ogni disciplina sportiva, a fronte di un progetto e di una cosa beneficerà di questa misura. Ho sentito oggi delle cose un po' particolari, per cui citare lo specifico sport, quello sì e quello no, a mio modo di vedere, soprattutto in un paese piccolo, ma penso anche in una città, scomoda e quanto meno da giustificare molto, molto bene, perché se io cito la pallacanestro, il calcio e il golf, io mi aspetterei che i Consiglieri dicano va be, però perché non il tennis? Per come è scritta questa ogni intervento verrà facilitato e penso che sia una apertura notevole da questo punto di vista. C'era poi un'altra domanda? Ah, sulle turistico ricettive. Qui abbiamo fatto delle simulazioni. Noi ci collochiamo come diceva il Consigliere Vanni sostanzialmente a metà, non siamo né cattivi, né troppo, troppo buoni dalla parte opposta. E noi abbiamo questa vocazione. Nell'aver questa vocazione, c'è da dire che anche nell'interlocuzione con i tecnici, con le Associazioni di categoria ecc. non c'è mai stata posta questa questione in maniera anche non abbiamo mai avuto, desiderata segnalazioni o anche solo idee che portino a giustificare una misura di questo genere, tenete conto che noi abbiamo una ricettività un turismo molto, molto attraente su un certo tipo di turismo. Abbiamo degli alberghi, alcuni dei quali stanno riqualificandosi proprio in questi giorni. Altri sono in attesa invece di una gestione, però non c'è mai stata posta a noi questa esigenza, d'altra parte ridurre molto senza sapere dove vai a parare, cioè senza simulazione alla mano, ci sembrava quanto meno scriteriato, perché in realtà tenendo conto della tipologia di alberghi, di stanze di ricettività di cui sulla quale possiamo contare oggi, non sembrerebbe esser una misura necessaria. Quello che vi posso dire

con certezze, che queste non sono scritte su pietra, sono misure sulle quali si potrà eventualmente tornare, così come è successo in passato, ricordo con il tema delle monetizzazioni che è parallelo a questo. C'è stato posto il tema delle monetizzazioni, cioè della riduzione delle monetizzazioni per facilitare la riconversione di locali del centro storico, alla tipologia negozio, e l'abbiamo fatto. Però c'è stato posto, abbiamo studiato, abbiamo valutato nel tempo e senza avere la gogna della regione che ti mette la data, concepimmo poi la misura che abbattava le monetizzazioni per la riconversione del centro storico. Questo secondo me è un analogo, nel senso che adesso c'è un bel trend, il ragionamento economico posto può essere appunto questo. Cioè c'è un bel trend, va colto, va stimolato, oggi una imprenditoria che decidesse di investire in questo senso, nel territorio può essere attratta a prescindere dal fatto che paghi una virgola in più o meno in oneri, abbassarli potrebbe essere così presa su due piedi abbastanza discutibile meglio prenderla quando vedremo poi anche gli effetti veri di questi nuovi parametri, perché su questi un po' di preoccupazione l'ho sentita da molti perché è vero che la ratio è quella di aumentare, ma è anche vero che lo stiamo stravolgendo, una cosa a cui eravamo abituati, quindi bisognerà vedere all'atto pratico quello per peculiarità di ciascun territorio questo che cosa significa.

Prende la parola il Presidente del Consiglio MENGOLI G. che così si esprime:
procederei alla votazione. No, do la parola al Consigliere Salmi.

Prende la parola il Consigliere SALMI L. (Gruppo di Maggioranza "Progetto Dozza") che così si esprime:

Grazie. Noi come l'abbiamo tradotto noi, è una norma come gruppo di maggioranza sicuramente ci premeva rimanere nella classe in cui attualmente ci troviamo, per tenere bassi, quindi concentrare quelli che sono gli investimenti, privati, quindi soprattutto incentivando come la riqualificazione e quello che più ci premeva era appunto di non passare in una classe che disincentivasse tutto ciò, quindi come siamo all'oggetto, al titolo di questa Delibera, noi voteremo favorevolmente, ovvero quello di mettere in risalto il fatto di rimanere nella classe in cui ora ci troviamo. Grazie.

Prende la parola il Presidente del Consiglio MENGOLI G. che così si esprime:
procederei con le votazioni, quindi

Favorevoli?

Contrari? 4

Astenuti? Nessuno

Procediamo con la proposta n. 52.