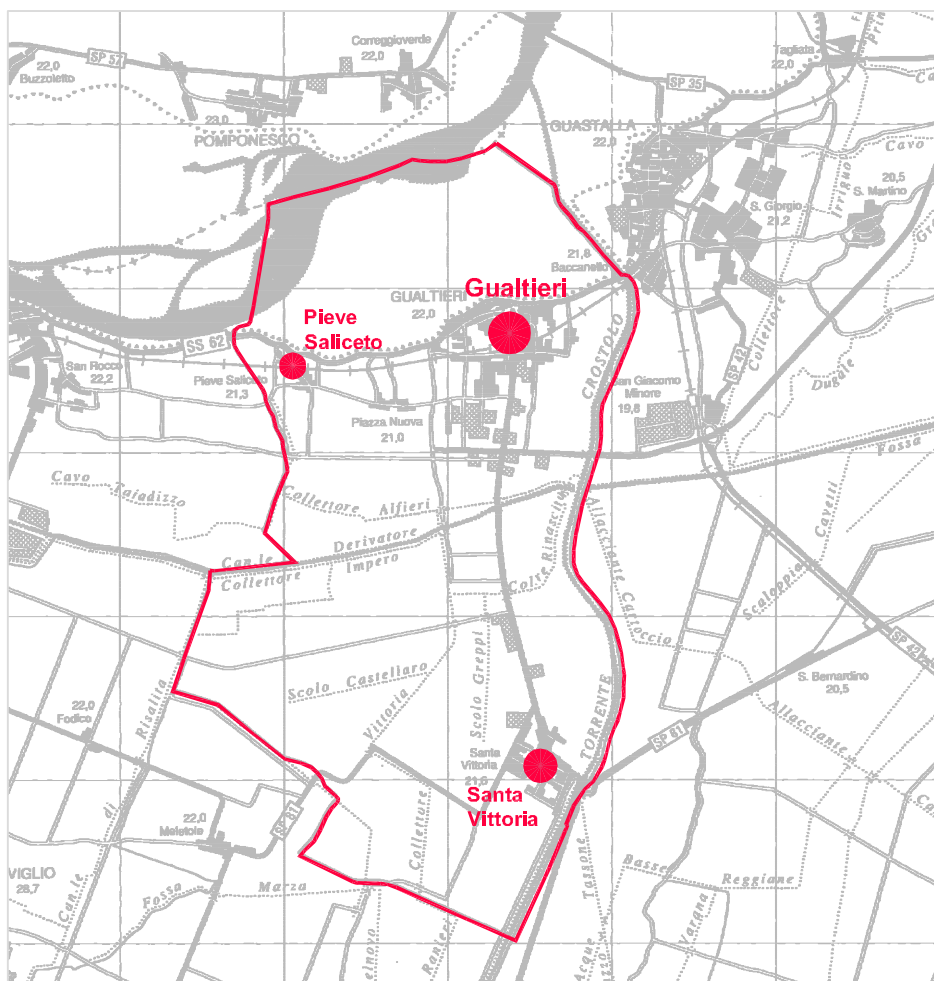


PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI GUALTIERI



Art.29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO



Adottato con D.C. n° 48 del 27-07-2012

Approvato con D.C. n° del

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Vol. RUE Allegato A

ccdp



centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

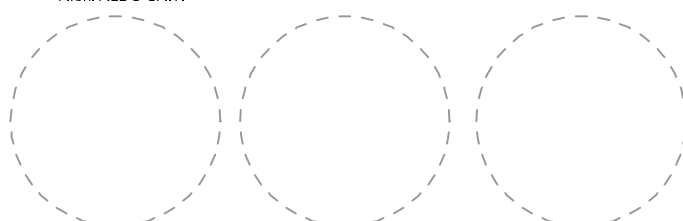
via Lombardia n.7
42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352



Il Progettista
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco

Il Segretario





R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

(Art. 29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n°20 e s.m.i.)

ALLEGATO "A"

**Regolamento di applicazione del
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Marzo 2014

Centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
Architettura Ingegneria Urbanistica

via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f. / p. iva 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636



INDICE

A.0 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	3
A.0.1 DEFINIZIONE.....	3
A.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	3
A.1.1 REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	3
A.1.1.1 DEFINIZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	4
A.1.1.2 SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI.....	4
A.1.2 INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	5
A.1.3 RIDUZIONE OD ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	6
A.1.4 INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI (SOPPRESSO)	6
A.1.5 MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI.....	6
A.1.5.1 TABELLE PARAMETRICHE.....	6
A.1.5.1.1 DEFINIZIONE DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO	6
A.1.5.1.2 DEFINIZIONE DI FUNZIONE PRODUTTIVA DI TIPO MANIFATTURIERO ARTIGIANALE LABORATORIALE	7
A.1.5.2 UNITÀ DI SUPERFICIE.	8
A.1.5.3 RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI.	9
A.1.5.4 SUDDIVISIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE.....	9
A.1.5.5 INTERVENTI CON PLURALITÀ DI DESTINAZIONI D'USO O CON PIÙ TIPI DI INTERVENTO.....	9
A.1.5.6 ONERI IN CASO DI INTERVENTO DIRETTO.	9
A.1.5.7 INTERVENTI ATTUATIVI DEI PEEP E DEI PIP.	9
A.1.5.8 INTERVENTI SU IMMOBILI DELLO STATO.....	9
A.1.6 SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	9
A.1.7 VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, D+S E COSTO DI COSTRUZIONE.....	9
A.1.8 TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	10
A.2 - COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	16
A.2.1 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE.....	16
A.2.1.1 - NUOVI EDIFICI.....	16
A.2.1.2 - EDIFICI AVENTI CARATTERISTICHE SUPERIORI.....	16
A.2.1.3 - MODALITÀ DI CALCOLO.....	16
A.2.1.4 - EDIFICI ESISTENTI.	16
A.2.1.5 - AMPLIAMENTO.	16
A.2.1.6.- QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE	16
A.2.2 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI O IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.	16
A.2.2.1- NUOVE COSTRUZIONI.	16
A.2.2.2 - EDIFICI ESISTENTI.	17
A.2.2.3 - RIDUZIONE DEL 50%.	17
A.2.2.4 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE	17
A.2.3 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON PLURALITÀ DI DESTINAZIONI D'USO O CON PIÙ TIPI DI INTERVENTO.....	17

A.2.3.1 - PLURALITÀ DI DESTINAZIONI D'USO.....	17
A.2.3.2 - PLURALITÀ DI TIPI DI INTERVENTO.....	17
A.2.4 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE...	17
A.2.4.1 UNITÀ DI SUPERFICIE.	17
A.2.4.2- ESENZIONI DAL COSTO DI COSTRUZIONE.	18
A.2.5 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA.....	18
A.2.5.1- CONVENZIONE TIPO.	18
A.2.5.2- CONVENZIONE DI PARTE DEGLI ALLOGGI OGGETTO DELL'INTERVENTO.....	18
A.3 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI).....	19
A.4 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE (Cc):	20
A.5 - DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE	21
A.6 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA': TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI (NUOVA COSTRUZIONE):	22
A.7 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI:	22
A.8 - SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE.	23
A.11 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI	24
A.11.1 AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE.	24
A.11.2 CASI DI MONETIZZAZIONE.	24
A.11.3 VALORI DI RIFERIMENTO	24
A.11.4 MODALITÀ DI PAGAMENTO	25
A.12 CONTRIBUTO PER IL TRATTAMENTO E LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI, LIQUIDI E GASSOSI (D) ED ALLA SISTEMAZIONE DEI LUOGHI (S).....	25

A.0 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

A.0.1 DEFINIZIONE

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'articolo A.1.3, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.

A.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

A.1.1 REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. I soggetti interessati all'attuazione di un intervento edilizio ammesso dagli strumenti di pianificazione vigenti nel territorio comunale hanno l'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'art. A-22 della L.R. 20/2000 sia nel caso in cui detto intervento venga realizzato in attuazione di un Piano Particolareggiato, sia nel caso in cui lo si proponga in forma diretta, eventualmente supportata da convenzione attuativa, secondo i seguenti criteri e le seguenti modalità:
 - a) il soggetto interessato è tenuto a provvedere direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che siano al diretto servizio dell'insediamento, 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 urbanistico. Il Comune può tuttavia stabilire di farsi carico della realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato;
 - b) allo stesso modo, il soggetto interessato deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali individuate dalla vigente strumentazione urbanistica, come condizione necessaria per rendere compatibile la nuova previsione con la realtà urbana, infrastrutturale o ambientale preesistente;
 - c) il Comune, attraverso un'apposita convenzione e su loro richiesta, può autorizzare i soggetti titolari del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività a realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi alla cui realizzazione la legge o la pianificazione subordinano l'attuazione dell'intervento;
 - d) il soggetto attuatore è tenuto a reperire e a cedere al Comune, dopo la loro sistemazione, le aree necessarie per la realizzazione di tutte le categorie di dotazioni territoriali richieste, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legge.
2. Gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico che i soggetti interessati dagli interventi edilizi sono tenuti a versare al Comune, qualora non provvedano direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale, come condizione per la realizzazione dell'intervento. Tale contributo ha lo scopo di concorrere alla nuova realizzazione, ovvero all'adeguamento, alla manutenzione e all'ammodernamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti, nel caso in cui l'intervento sia realizzato in ambiti già urbanizzati.
3. In ogni caso il pagamento degli oneri di urbanizzazione non esime i soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio, dall'obbligo di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e degli spazi collettivi richiesti dalla pianificazione come condizione per la realizzazione dell'intervento. Sono esentati sia dalla realizzazione delle

dotazioni territoriali, sia dall'obbligo dal pagamento degli oneri di urbanizzazione, gli interventi esonerati da tale obbligo per espressa previsione di legge.

4. Gli oneri di urbanizzazione sono distinti in oneri di urbanizzazione primaria (U1) e oneri di urbanizzazione secondaria (U2). In particolare:
 - gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'art. A-23 della L.R. n. 20 del 2000, oltre al verde pubblico attrezzato a diretto servizio degli insediamenti;
 - gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono destinati alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000.
5. Costituiscono invece Dotazioni Ecologiche e Ambientali del territorio gli spazi, le opere e gli interventi di cui all'art. A-25 della L.R. n. 20 del 2000, che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.
6. Qualora alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali non provveda direttamente il soggetto interessato, tale onere potrà essere assunto dal Comune previa stipula di apposita convenzione che preveda il pagamento, da parte dell'interessato, dell'intero costo della loro realizzazione. Le quote di parcheggi di urbanizzazione e di verde pubblico, prescritte dal RUE per i diversi ambiti del territorio comunale, costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ai fini della applicazione della presente disciplina sugli oneri di urbanizzazione.

A.1.1.1 DEFINIZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Opere di urbanizzazione primaria U1):

Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti, come definite all'art. A-23 della L.R. n. 20 del 2000.

Attrezzature e spazi collettivi (Opere di urbanizzazione secondaria U2):

Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli 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, come definite all'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000.

A.1.1.2 SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI

Ai fini della determinazione del contributo di concessione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come all'art. A.1.8 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- U1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento);
- U2 - Attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria).

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

RESIDENZA

<i>Opere</i>	<i>(% di U1 = €/mq. Su)</i>
- le strade	18 %
- marciapiedi	4 %
- gli spazi di sosta e parcheggio	10 %
- le fognature	8 %
- gli impianti di depurazione	3 %
- il sistema di distribuzione dell'acqua	15 %
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica	
forza motrice, telefono	10 %
- il sistema di distribuzione del gas	6 %
- la pubblica illuminazione	10 %
- il verde attrezzato	16 %

	100 %

ATTIVITA' PRODUTTIVE-COMMERCIALI- DIREZIONALI

Opere	(% di U1 = €/mq. Su)
- le strade	24 %
- marciapiedi	6 %
- gli spazi di sosta e parcheggio	12 %
- le fognature	10 %
- gli impianti di depurazione	10 %
- il sistema di distribuzione dell'acqua	6 %
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica forza motrice	12 %
- telefono	4 %
- il sistema di distribuzione del gas	5 %
- la pubblica illuminazione	7 %
- il verde attrezzato	4 %
	100 %

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

PER OGNI ATTIVITA'

Opere	(% di U2 = €/mq. Su)
- gli asili nido e le scuole materne	10%
- le scuole dell'obbligo	35%
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi	7%
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7%
- mercati di quartiere e delegazioni comunali	6%
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25%
- i parcheggi pubblici	10%
	100%

A.1.2 INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - a. un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b. un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;
 - c. un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32 della L.R.15/2013, comma 1, lettera g).
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'articolo 15, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche.
4. Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche ai sensi del comma 3, trovano applicazione le tabelle riportate all'articolo A 1.8

A.1.3 RIDUZIONE OD ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione non è dovuto, od è ridotto, nei casi indicati all'art. 32 della L.R. 15/2013, e dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 75/2014 del 27.01.2014 ad oggetto: "ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONALE, AI SENSI DELL'ART. 12 LR 15/2013, PER LA DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO COMPORTANTI IL FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI, ESONERATE DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ART. 32, COMMA 1, LETTERA G), E PER L'INDIVIDUAZIONE DEI CASI DI FRAZIONAMENTO DEI FABBRICATI PRODUTTIVI IN DEROGA A LIMITI FISSATI DAGLI STRUMENTI URBANISTICI (ART. 55, COMMA 5)".

A.1.4 INTERVENTI PER I QUALI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SONO RIDOTTI (soppresso)

A.1.5 MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI

1. L'onere di urbanizzazione dovuto si calcola applicando le tariffe per la parametrizzazione degli oneri (diversificate secondo i criteri indicati al successivo punto A.1.5.1 e indicate nelle tabelle di cui al punto A.1.8) alle unità di superficie, determinate secondo quanto disposto dai successivi punti da A.1.5.2 a A.1.5.5.
2. Ai punti da A.1.5.6 a A.1.5.8 sono indicate le modalità di calcolo degli oneri per taluni casi particolari.
3. Al contributo così calcolato si applicano le eventuali riduzioni nei casi indicati al precedente punto A.1.3 4.
4. Nell'onere complessivo $U=U1+U2$ non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione.

A.1.5.1 Tabelle parametriche.

Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri, riportate al punto A.1.8, sono raggruppate in cinque categorie funzionali:

- interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) - Tabella "A";
- funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq., funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali - Tabella "B";
- funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo - Tabella "C";
- funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabella "D";
- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabella "E"

Le tariffe riportate nelle diverse tabelle appena richiamate, sono diversificate in relazione agli ambiti del territorio comunale, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 20 del 2000, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

A.1.5.1.1 Definizione di Artigianato di Servizio

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

ARTIGIANATO DI SERVIZIO

<i>Servizi alla persona e all'igiene della persona :</i>	- odontotecnici - ottici - parrucchieri - barbieri - estetisti - pedicure, manicure, visagista - altri servizi per l'igiene personale
<i>Servizi all'abbigliamento :</i>	- calzalai - sarti, modisterie - pellicciai - lavanderie (non industriali)
<i>Servizi dell'alimentazione :</i>	- produzione di pasta fresca - rosticcerie, friggitorie - fornai - pasticcerie - pizza da asporto - gelatai
<i>Altri servizi:</i>	- taxi noleggio con conducente - scuola guida - gioiellerie, riparazione orologi - studi e laboratori fotografici - decorazioni ceramiche - decorazioni artistiche - restauratori - tosatura, pulizia animali - servizi vari non altrove classificabili
<i>Servizi alle imprese:</i>	- contabilità e consulenza

A.1.5.1.2 Definizione di funzione produttiva di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale

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

1. Le attività artigianali di servizio sotto elencate:

<i>Servizi alla casa e ai beni della casa :</i>	- riparazioni varie - riparazione elettrodomestici - riparazione radio-TV e affini - laboratori di falegnameria - laboratori da tappezziere - lavorazione e assemblaggio articoli tecnici - imbianchini - installatori carta da parati - messa in opera di parquets - levigatori pavimenti - idraulici, installatori impianti di riscaldamento - elettricisti, antennisti - muratori - pavimentatori, rivestitori - lavorazioni affini all'edilizia
---	---

	- impermeabilizzatori - cornici e vetrai - restauro e doratura mobili - lattonieri e fabbri - giardinieri - pulizia ambienti, caldaie, camini - riparazione caldaie - ascensoristi - espurgo pozzi neri - impagliatori - materassai - appalto pulizie
<i>Servizi all'auto :</i>	- riparazione autoveicoli - riparazione cicli e motocicli - elettrauti - gommisti - autorimesse e stazioni di soccorso - carrozzieri
<i>Altri servizi :</i>	- facchini, traslochi
<i>Servizi alle imprese :</i>	- tipografie, litografie - legatorie - trasporto merci - copisterie

2. Ogni altra eventuale attività artigianale di servizio non espressamente elencata al punto A.1.5.1.1

A.1.5.2 Unità di superficie.

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

- a) **Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali.**

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del DM 10 maggio 1977, n. 801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi";

- b) **Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo produttivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.**

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento e ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti a uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

- c) **Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono dotazioni territoriali ai sensi della L.R. n. 20 del 2000.**

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

A.1.5.3 Ristrutturazione di edifici esistenti.

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di CU la superficie utile di intervento su cui calcolare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente punto A.1.5.2.

A.1.5.4 Suddivisione di una unità immobiliare.

Fatti salvi i casi di esonero di cui all'articolo 32 comma 1 let. g) della L.R. 15/2013, nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o quella relativa alle unità immobiliari minori.

A.1.5.5 Interventi con pluralità di destinazioni d'uso o con più tipi di intervento.

Nel caso di interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple, occorre specificare le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi degli oneri di urbanizzazione. Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), occorre specificare le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi degli oneri di urbanizzazione.

A.1.5.6 Oneri in caso di intervento diretto.

Per gli interventi da realizzare su aree a intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare l'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2); qualora il soggetto interessato si impegni a realizzare solo talune delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sono dovuti anche gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) per la quota relativa alle opere non realizzate direttamente, secondo la scomposizione indicata all'art. A.1.1.2.

A.1.5.7 Interventi attuativi dei PEEP e dei PIP.

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione primaria sono stabiliti in rapporto ai reali costi di urbanizzazione.

A.1.5.8 Interventi su immobili dello Stato.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

A.1.6 SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Le spese che il soggetto interessato si impegna a sostenere direttamente per la realizzazione, in tutto o in parte, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, secondo le modalità e fornendo le garanzie stabilite dal Comune attraverso la stipula di apposita convenzione, sono scomputate dall'onere di urbanizzazione primaria dovuto (U1), mediante l'applicazione delle quote percentuali indicate all'articolo A.1.1.2.
2. Nel caso in cui l'ammontare delle opere di U1 risulti inferiore a quanto dovuto in base alla delibera di determinazione degli oneri vigente al momento della presentazione della SCIA o del rilascio del titolo abilitativo o della stipula della convenzione attuativa, il soggetto attuatore dovrà corrispondere la differenza.

A.1.7 VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, D+S E COSTO DI COSTRUZIONE

Il versamento del contributo di costruzione è rateizzabile in due (2) rate di pari importo di cui la prima da versare al rilascio del permesso di costruire e la seconda entro dodici (12) mesi da tale data.

Salvo casi di esplicita richiesta da parte del concessionario, sarà di norma richiesto dal Comune il versamento del contributo di costruzione in un'unica soluzione, per importi inferiori o uguali a € 5.000 (Oneri + Costo).

A garanzia della rata ancora da versare, dovrà essere prestata, prima del rilascio del permesso di costruire, fidejussione di primario istituto bancario o assicurativo di pari importo.

Nel contratto fidejussorio deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al 2° comma dell'articolo 1944 c. c. e l'istituto fideiussore si deve impegnare a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del comune di Gualtieri (fideiussione incondizionata a prima richiesta). Nel contratto fidejussorio non deve essere apposto un termine finale in quanto le garanzie finanziarie prestate verranno svincolate al momento del pagamento della rata dovuta.

In caso di ritardato o omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art. 20 della L.R. 21.10.2004 n. 23.

A.1.8 TABELLE PER LA PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

ABBREVIAZIONI - Abbreviazioni utilizzate dalle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione:

- CU = carico urbanistico;
- Aumento di CU = aumento della superficie utile (SU) anche con trasformazione di superficie accessoria (SA) in SU; ovvero variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, che richieda secondo le previsioni della legislazione statale o regionale o della pianificazione urbanistica comunale una variazione delle dotazioni territoriali ovvero aumento del numero di unità immobiliari;
- D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi
- S = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA A5 - 5^A CLASSE DI COMUNI - Edilizia residenziale (funzione abitativa)*

		AMBITI URBANISTICI									
		Ambiti CS - NS		Ambiti AC		Ambiti ANR		Ambiti AP		Ambiti TR	
CATEGORIA D'INTERVENTO		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. If=da 0 a 1 mc/mq	U1	41.254	21,30572	41.254	21,30572	49.504	25,56686	41.254	21,30572	-	-
	U2	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	-	-
N.C. If=da 1,01 a 2 mc/mq	U1	41.254	21,30572	41.254	21,30572	45.379	23,43629	41.254	21,30572	-	-
	U2	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	-	-
N.C. If=da 2,01 a 3 mc/mq	U1	41.254	21,30572	41.254	21,30572	41.254	21,30572	41.254	21,30572	-	-
	U2	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	-	-
N.C. If=oltre 3 mc/mq	U1	41.254	21,30572	41.254	21,30572	37.128	19,17515	41.254	21,30572	-	-
	U2	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	49.760	25,69865	-	-
R.E. con aumento C.U.	U1	33.003	17,04458	33.003	17,04458	33.003	17,04458	33.003	17,04458	33.003	17,04458
	U2	39.808	20,55892	39.808	20,55892	39.808	20,55892	39.808	20,55892	39.808	20,55892
R.E. senza aumento C.U.	U1	8.251	4,26114	8.251	4,26114	8.251	4,26114	8.251	4,26114	8.251	4,26114
	U2	9.952	5,13973	9.952	5,13973	9.952	5,13973	9.952	5,13973	9.952	5,13973
R.E. convenz. con aumento C.U.	U1	24.752	12,78343	24.752	12,78343	24.752	12,78343	24.752	12,78343	24.752	12,78343
	U2	29.856	15,41919	29.856	15,41919	29.856	15,41919	29.856	15,41919	29.856	15,41919
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002									
	U2										

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

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

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

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA B5 - 5^a CLASSE DI COMUNI

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

CATEGORIA D'INTERVENTO		AMBITI URBANISTICI											
		Ambiti CS e NS		Ambiti AC		Ambiti ANR		Ambiti AP		Ambiti TR		Ambiti DTS	
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali	U1	41.253	21,30560	41.253	21,30560	41.253	21,30560	41.253	21,30560	-	-	41.253	21,30560
	U2	49.760	25,69890	49.760	25,69890	49.760	25,69890	49.760	25,69890	-	-	49.760	25,69890
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	14.375	7,42407	14.375	7,42407	14.375	7,42407	14.375	7,42407	-	-	14.375	7,42407
	U2	1.701	0,87849	1.701	0,87849	1.701	0,87849	1.701	0,87849	-	-	1.701	0,87849
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U.	U1	41.253	21,30560	41.253	21,30560	41.253	21,30560	41.253	21,30560	41.253	21,30560	41.253	21,30560
	U2	49.760	25,69890	49.760	25,69890	49.760	25,69890	49.760	25,69890	49.760	25,69890	49.760	25,69890
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	11.497	5,93770	11.497	5,93770	11.497	5,93770	11.497	5,93770	11.497	5,93770	11.497	5,93770
	U2	1.360	0,70238	1.360	0,70238	1.360	0,70238	1.360	0,70238	1.360	0,70238	1.360	0,70238
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali senza aumento di C.U.	U1	16.501	8,52224	16.501	8,52224	16.501	8,52224	16.501	8,52224	16.501	8,52224	16.501	8,52224
	U2	19.904	10,27956	19.904	10,27956	19.904	10,27956	19.904	10,27956	19.904	10,27956	19.904	10,27956
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	7.188	3,71229	7.188	3,71229	7.188	3,71229	7.188	3,71229	7.188	3,71229	7.188	3,71229
	U2	851	0,43950	851	0,43950	851	0,43950	851	0,43950	851	0,43950	851	0,43950
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (€/mq. di Ai)	U1	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278
	U2	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002											
	U2												

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

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

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA C5 - 5^a CLASSE DI COMUNI

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

CATEGORIA D'INTERVENTO		AMBITI URBANISTICI											
		Ambiti CS e NS		Ambiti AC		Ambiti ANR		Ambiti AP		Ambiti TR		Ambiti DTS	
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo (1) +D+S	U1	14375	7,42404	14375	7,42404	14375	7,42404	14375	7,42404	14375	7,42404	14375	7,42404
	U2	1701	0,87859	1701	0,87859	1701	0,87859	1701	0,87859	1701	0,87859	1701	0,87859
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - senza aumento di C.U. (1) +D+S	U1	7187	3,71202	7187	3,71202	7187	3,71202	7187	3,71202	7187	3,71202	7187	3,71202
	U2	851	0,43929	851	0,43929	851	0,43929	851	0,43929	851	0,43929	851	0,43929
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - con aumento di C.U. (1) +D+S	U1	11497	5,93770	11497	5,93770	11497	5,93770	11497	5,93770	11497	5,93770	11497	5,93770
	U2	1360	0,70238	1360	0,70238	1360	0,70238	1360	0,70238	1360	0,70238	1360	0,70238
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002											
	U2												

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

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

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

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

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA D5 - 5^A CLASSE DI COMUNI

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

		AMBITI URBANISTICI	
		Ambiti TR	
CATEGORIA D'INTERVENTO		(£/mq)	(€/mq)
N.C. (1) +D+S	U1	14375	7,42407
	U2	1701	0,87849
R.E. con aumento di C.U. (1) +D+S	U1	11497	5,93770
	U2	1360	0,70238
R.E. senza aumento di C.U. (1) +D+S	U1	7188	3,71229
	U2	851	0,43950
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002	
	U2		

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U.= Carico urbanistico

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

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

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

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA E5 - 5ª CLASSE DI COMUNI

Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo*

CATEGORIA D'INTERVENTO		AMBITI URBANISTICI											
		Ambiti CS e NS		Ambiti AC		Ambiti ANR		Ambiti AP		Ambiti TR		Ambiti DTS	
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - Attività alberghiere	U1	23959	12,37379	23959	12,37379	23959	12,37379	23959	12,37379	-	-	23959	12,37379
	U2	2836	1,46467	2836	1,46467	2836	1,46467	2836	1,46467	-	-	2836	1,46467
R.E. - Attività alberghiere con aumento di C.U.	U1	19166	9,89841	19166	9,89841	19166	9,89841	19166	9,89841	19166	9,89841	19166	9,89841
	U2	2268	1,17132	2268	1,17132	2268	1,17132	2268	1,17132	2268	1,17132	2268	1,17132
R.E. - Attività alberghiere senza aumento di C.U.	U1	9583	4,94921	9583	4,94921	9583	4,94921	9583	4,94921	9583	4,94921	9583	4,94921
	U2	1134	0,58566	1134	0,58566	1134	0,58566	1134	0,58566	1134	0,58566	1134	0,58566
Insediamenti per le attività turistiche temporanee – €/mq. di area di insediamento (Ai)	U1	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278	412	0,21278
	U2	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911	250	0,12911
N.C. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	41253	21,30540	41253	21,30540	49504	25,56668	41253	21,30540	-	-	-	-
	U2	49760	25,69890	49760	25,69890	49760	25,69890	49760	25,69890	-	-	-	-
R.E. con aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	37128	19,17486	37128	19,17486	44554	23,01022	37128	19,17486	37128	19,17501	37128	19,17501
	U2	44784	23,12901	44784	23,12901	44784	23,12901	44784	23,12901	44784	23,12901	44784	23,12901
R.E. senza aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	12376	6,39162	12376	6,39162	14851	7,66990	12376	6,39162	12376	6,39167	12376	6,39167
	U2	14928	7,70967	14928	7,70967	14928	7,70967	14928	7,70967	14928	7,70967	14928	7,70967
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	Vedi art. 26, comma 4 della L.R. n. 31 del 2002											
	U2												

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U.= Carico urbanistico

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

*La corrispondente categoria catastale è: D/2

A.2 - COSTO DI COSTRUZIONE AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

A.2.1 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

A.2.1.1 - Nuovi edifici.

Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato almeno ogni cinque anni dalla Regione con deliberazione dell'Assemblea Legislativa. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente dal Comune in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

A.2.1.2 - Edifici aventi caratteristiche superiori.

Il costo di cui al punto A.2.1.1 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni del paragrafo A3.

A.2.1.3 - Modalità di calcolo.

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva di cui al successivo punto A.2.4.1 a).

A.2.1.4 - Edifici esistenti.

Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti, il costo dell'intervento è determinato, sulla base dei progetti presentati per ottenere il permesso, da regolare contratto di appalto dei lavori, ovvero da computo metrico estimativo asseverato, anche agli effetti penali, da un tecnico abilitato, e redatti in base all'elenco prezzi della Camera di Commercio di Reggio Emilia ultimo disponibile.

Il costo di costruzione degli interventi di ristrutturazione edilizia non deve in ogni caso superare il valore previsto per le nuove costruzioni.

A giudizio del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia il costo dell'intervento può essere determinato utilizzando la tabella di cui al successivo paragrafo A4-A7, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (struttura e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione.

A.2.1.5 - Ampliamento.

Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto A.2.4.4, il costo di costruzione di cui al punto A.2.1.1, al lordo delle maggiorazioni di cui al punto A.2.1.2 sopracitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.

A.2.1.6.- Quota del costo di costruzione

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'art. 31 della L.R. 15/2013, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo paragrafo A5.

A.2.2 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI O IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

A.2.2.1- Nuove costruzioni.

Per le nuove costruzioni o impianti il costo dell'intervento è documentato da regolare contratto d'appalto dei lavori ovvero, sulla base dei progetti presentati per ottenere il permesso, da computo metrico estimativo asseverato, anche agli effetti penali, da un tecnico abilitato, e redatto in base all'elenco prezzi della Camera di Commercio di Reggio Emilia ultimo disponibile.

Il costo così determinato, non potrà in ogni caso risultare inferiore al costo di costruzione ottenuto moltiplicando il costo di costruzione al mq di Sc di cui al punto A.2.1.1, per la superficie di cui al successivo punto A.2.4.1 b), modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di attività	Coefficiente da applicare al costo di costruzione fissato dal punto A.2.1.1
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

Il Comune può specificare le attività appartenenti a ciascuno dei tre tipi di attività indicati.

A.2.2.2 - Edifici esistenti.

Per gli interventi sugli edifici esistenti, il costo dell'intervento è determinato, sulla base dei progetti presentati per ottenere il permesso, da computo metrico estimativo asseverato, anche agli effetti penali, da un tecnico abilitato, e redatto in base all'elenco prezzi della Camera di Commercio di Reggio Emilia ultimo disponibile.

A.2.2.3 - Riduzione del 50%.

Il costo determinato con la modalità di cui al punto A.2.2.2 è ridotto al 50%.

A.2.2.4 - Quota del costo di costruzione

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita dal Comune in misura del **5% (cinque per cento)** del costo determinato con le modalità indicate ai precedenti punti A.2.2.1, A.2.2.2, e A.2.2.3, indipendentemente dai diversi tipi di attività.

A.2.3 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON PLURALITÀ DI DESTINAZIONI D'USO O CON PIÙ TIPI DI INTERVENTO

A.2.3.1 - Pluralità di destinazioni d'uso.

Nel caso di permessi di costruire relativi a interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.

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

A.2.3.2 - Pluralità di tipi di intervento.

Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento) occorre specificare le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi costi di costruzione e importi del contributo di costruzione.

A.2.4 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio del permesso sono riportate in calce alle tabelle dei paragrafi A3 e A4.

A.2.4.1 Unità di superficie.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate nei paragrafi A3 e A4 ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 come di seguito riportate:

a) interventi di edilizia residenziale.

La superficie complessiva (SC) è data da:

SC = Su + 60% S_{nr} come di seguito definite:

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

Snr = Superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a ml 1,70.

b) interventi destinati a attività turistiche, commerciali e direzionali.

La superficie complessiva (St) è data da:

St = Sn + 60% Snr come di seguito definite:

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

Sa = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

A.2.4.2- Esenzioni dal costo di costruzione.

Fermi restando i casi di esonero o riduzione del contributo di costruzione di cui al precedente punto A.1.3, il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi dell'art. 33 della L.R. 15/2013 (vedi successivo punto A.2.5);
- b) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata - agevolata nonché edilizia in locazione permanente e a termine);
- c) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi;
- d) per le trasformazioni e i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n.153;
- e) per le opere di edilizia funeraria;
- f) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della L.94/1982;
- g) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.1/12/98, n.38, a parità di superficie utile e di volume.

A.2.5 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA.

A.2.5.1- Convenzione tipo.

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 33 della L.R. 15/2013 la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita dalla Giunta Regionale.

A.2.5.2- Convenzione di parte degli alloggi oggetto dell'intervento.

E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionati.

A.3 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)

TABELLA 1 – INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE – i 1					
Classi di superfici (mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
< 95				0	
> 95 → 110				5	
>110 → 130				15	
>130 → 160				30	
>160				50	
Totale Su =			Totale i1=		%

TABELLA 2 – INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA – i 2			
Tot. Su = mq	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) (Snr : Su) x 100	Ipotesi che ricorre	% di incremento
Tot. Snr = mq			
(Snr : Su) x 100 = (%)			
	< 50	(.....)	0
	> 50 → 75	(.....)	10
	>75 → 100	(.....)	20
	>100	(.....)	30
i2 =			 %

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI E ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie (mq)
1	Su	Superficie utile Abitabile	Mq.
2	Snr	Superficie netta non residenziale	Mq.
3	60 % Snr	Superficie Ragguagliata	Mq.
4 = 1 + 3	Sc	Superficie Complessiva	Mq.

i 1 + i 2 = i → (%)	Classe edificio →		Maggiorazione M (*) →
---------------------	-------------------	--	-----------------------

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

% 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	

Costo di costruzione definito dal Comune $A = \text{Euro/mq}$

Costo di costruzione maggiorato:

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

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

$Cc = B \times Sc \times Q1 = \dots\dots\dots \text{Euro}$

A.4 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE (Cc):

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

$Cc = B \times Sc \times Q1 \times (i) = \dots\dots\dots \text{Euro}$

Ovvero:

$Cc = \text{costo dell'intervento da capitolato o perizia} \times Q1 = \dots\dots\dots \text{Euro}$

A.5 - DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE

(%) Max.	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione dell'ubicazione rispetto al perimetro del centro abitato	Quota Q 1 (%)
(1)	(2)	(3)= (1)X(2)	(4)	(5)= (3)X(4)	(6)	(7)= (5)X(6)
			Unifamiliare** 1,00	20,00	Esterno 1,00 Interno 0,85	20,00 17,00
	Edifici di pregio * 1,00	20,00	Bifamiliare o a schiera 0,80	16,00	Esterno 1,00 Interno 0,85	16,00 13,60
			Plurifamiliare 0,60	12,00	Esterno 1,00 Interno 0,85	12,00 10,20
			Unifamiliare** 0,90	9,00	Esterno 0,90 Interno 0,80	8,10 7,20
	Altri edifici 0,50	10,00	Bifamiliare o a schiera 0,75	7,50	Esterno 0,90 Interno 0,80	6,75 6,00
			Plurifamiliare 0,625	6,25	Esterno 0,90 Interno 0,80	5,65 5,00

(*) Sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli artt. 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969:

Art. 3

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

Art. 4

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

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

A.6 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA': TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI (NUOVA COSTRUZIONE):

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

Cc = costo dell'intervento da capitolato o perizia x 5% = Euro

A.7 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI:

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

Cc = costo dell'intervento da capitolato o perizia x 5% x 50%= Euro

A.8 - SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE.

Atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 32, comma 1, lettera b), della L.R. 15/2013.

Il sottoscritto.....; c.f.....; residente in Via.....n.....;

- vista l'avvenuta presentazione in data.....,di:
- istanza per ottenere il rilascio di permesso di costruire
- segnalazione certificata di inizio attività;
ai sensi della L.R. 30 luglio 2013 n. 15;
- considerato che intende avvalersi di quanto disposto dall'art. 32, comma 1, lett. b) della medesima L.R. 15/2013 per l'esonero dal contributo di costruzione;
- richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;
si obbliga

per sé e aventi causa, nei confronti del Comune di Gualtieri, a quanto di seguito specificato:

- 1) Il sottoscritto si impegna a non modificare la destinazione d'uso oggetto del permesso di costruire/della segnalazione certificata di inizio attività, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori;
- 2) Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria, a realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti conformemente al progetto e al capitolato descrittivo allegato, cedendo altresì le aree previste;
- 3) Il presente atto vincola il sottoscritto e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori e cioè fino al e sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del sottoscritto;
- 4) In caso venga modificata la destinazione d'uso nel periodo sopracitato il contributo di costruzione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (L.R. n. 15/2013, art. 34, comma 3).

A.11 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI

La monetizzazione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali è ammessa, in luogo della cessione al Comune, nei soli casi previsti dall'articolo 18.3 delle Norme del RUE, secondo quanto di seguito specificato.

A.11.1 AREE OGGETTO DELLA MONETIZZAZIONE.

La monetizzazione è ammessa nei limiti del RUE vigente. Essa può riguardare esclusivamente le aree da cedere per la realizzazione della quota di attrezzature e spazi collettivi. La monetizzazione non è ammessa per le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti nonché per le aree necessarie per le dotazioni ecologiche e ambientali, ove prescritte dal PSC. In caso di intervento diretto consistente nel mutamento di destinazione d'uso senza opere, è ammessa la monetizzazione delle aree da cedere al Comune a causa della maggiore quota di parcheggi pubblici richiesta dal RUE per il nuovo uso che si intende attuare, nel solo caso in cui l'esiguità dell'area da cedere non consenta la realizzazione di alcun posto auto aggiuntivo.

A.11.2 CASI DI MONETIZZAZIONE.

- a) La monetizzazione può essere ammessa innanzitutto qualora sia espressamente prevista dalle NA del PSC, del RUE o del POC, per ambiti territoriali nei quali siano già presenti le dotazioni territoriali necessarie anche per l'intero insediamento di cui si prevede la realizzazione, nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000. L'effettiva presenza di queste dotazioni nell'ambito di riferimento deve essere certificata dal progettista all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività;
- b) La seconda ipotesi per la quale si può ricorrere alla monetizzazione è quella dell'impossibilità concreta di reperire la quantità di aree prescritta in spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento, e sempre che le NA del PSC, del RUE o del POC non abbiano prescritto la cessione al Comune di aree specificamente individuate, collocate al di fuori del comparto stesso. Lo sportello unico per l'edilizia attesta la presenza del presente requisito dell'impossibilità del reperimento delle aree in sede di approvazione del PUA ovvero, in caso di intervento diretto:
 - all'atto del rilascio del permesso di costruire;
 - alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, la quale è efficace solo a seguito di detta attestazione comunale.Ai fini di tale valutazione lo sportello unico per l'edilizia tiene conto degli indici applicabili nel comparto, della dimensione e collocazione dello stesso, delle altezze medie e degli allineamenti degli edifici circostanti e verifica la possibilità di acquisire comunque, nell'ambito urbanistico nel quale il comparto di intervento si colloca, una quota di aree per servizi rispondente ai livelli minimi previsti dalle NA del PSC, del RUE e del POC e dalla legge;
- c) la terza ipotesi di monetizzazione ricorre qualora l'esiguità delle aree da cedere al Comune non consentirebbe la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie secondo le NA del PSC, del RUE o del POC (per es. parchi e giardini pubblici, centri sociali e culturali, ecc.). La presenza anche di questa ipotesi è valutata dal Comune nei modi indicati alla precedente lettera b).

A.11.3 VALORI DI RIFERIMENTO

La Giunta Comunale, con apposita delibera, determina il valore delle aree da monetizzare e provvede al suo aggiornamento periodico in ragione dell'intervenuta variazione ISTAT dei costi di costruzione.

Per l'anno 2012 i valori sono determinati in:

- € 100,00/mq per i parcheggi di urbanizzazione primaria P2;
- € 45,00/mq per il verde pubblico;

La monetizzazione dei parcheggi P2 deve essere pari ad almeno un posto auto di 12,50 mq.

A.11.4 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Le modalità di pagamento delle somme dovute in caso di monetizzazione delle aree sono quelle previste, per gli oneri di urbanizzazione, dal punto A.1.7 del Paragrafo A.1.

A.12 CONTRIBUTO PER IL TRATTAMENTO E LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI, LIQUIDI E GASSOSI (D) ED ALLA SISTEMAZIONE DEI LUOGHI (S).

Le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D) e alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (lettera S) per gli interventi compresi nelle tabelle C) e D), sono di norma attuate dai concessionari, sulla base di progetti da presentare, e da approvare da parte dell'Amministrazione Comunale, congiuntamente al progetto di intervento edilizio e secondo le modalità e garanzie stabilite nel permesso di costruire.

Qualora il Comune provveda direttamente alla realizzazione di tali opere, il concessionario sarà tenuto al pagamento delle seguenti quote:

D) contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento.

S) contributo da corrispondere a titolo di sistemazione dei luoghi.

Il contributo si applica all'unità di superficie come definita al punto A.1.5.2.

Le tariffe sono determinate dalla Giunta Comunale e sono commisurate, in via presuntiva e forfettaria sulla base della incidenza delle opere ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato.

Per l'anno 2012 le tariffe sono determinate come segue:

D: € 2,25/mq

S: € 2,25/mq

I contributi D) ed S) sono cumulabili tra loro nel caso di interventi produttivi, e vanno versati con le modalità previste nelle rispettive Tabelle.