



PIANO URBANISTICO COMUNALE

PSC POC RUE PUT

COMUNE DI VERUCCHIO

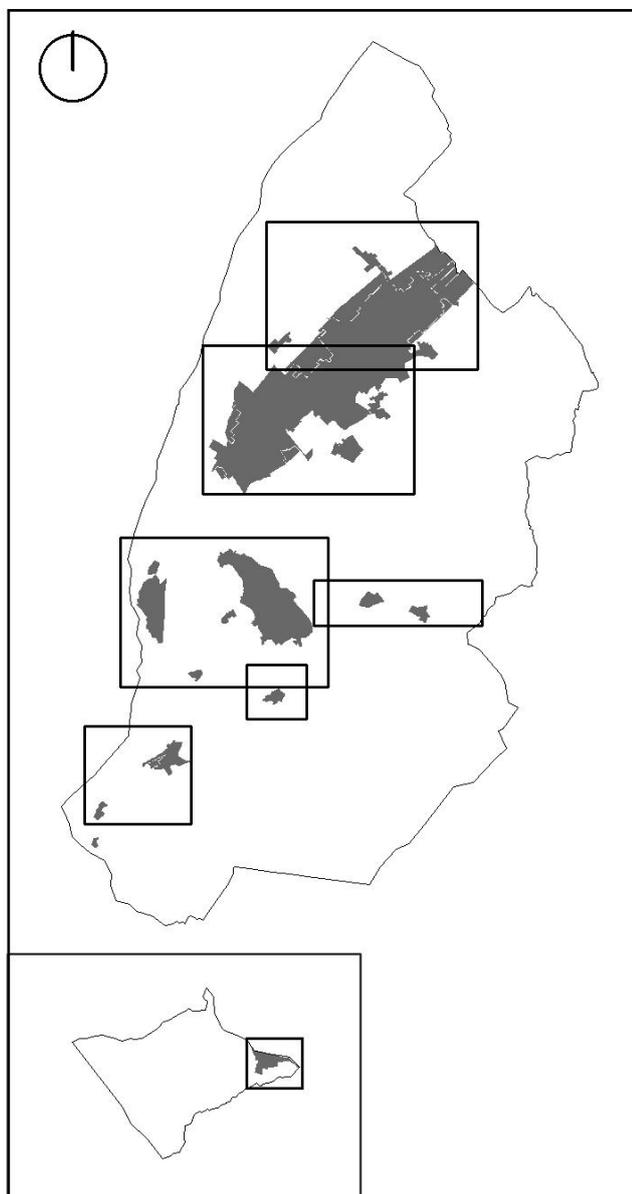
PROVINCIA DI RIMINI



RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Testi
01.3



Comune di Verucchio:

Sindaco:

Giorgio Pruccoli

Assessore Urbanistica:

Alex Urbinati

Segretario Comunale:

Dott. Alfonso Pisacane

Responsabile Area Tecnica:

Arch. Mauro Barocci

Progettisti:

Arch. Marco Zaoli
Progettista e
Coordinatore generale

Arch. Roberto Ricci
Analisi e classificazione del
patrimonio storico
del Capoluogo

Collaboratori:

Arch. Linda Fabbrini
Arch. Vera Fabbrini
Arch. Antaris Migani
Arch. Natascia Tassinari

Aspetti geologici:

GEOCOOP RIMINI
Dott. Geol. Maurizio Zaghini
Dott. Geol. Demetrio Bastianelli

ALLEGATO "C"
REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Elaborato redatto il:
11/2010

Adottato con
Del. C.C. n.8
del 18.02.2010
e con Del. C.C. n.17
del 31.03.2010

Approvato :
con Del. C.C. n.
del

Sommario

| | |
|--|-----------|
| REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE..... | 2 |
| REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE | 17 |



MUNICIPIO DI VERUCCHIO
PROVINCIA DI RIMINI

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1) ONERI DI URBANIZZAZIONE

0.1 EDIFICABILITA'

Ogni attività comportante trasformazione Urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della legge 28/01/1977 n. 10.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le quote fissate dal presente regolamento.

1.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 10/77, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, definite come segue:

- sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):

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

- sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):

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

1.2 PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI

Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri sono state 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 agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Tabella "C";
- funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabella "D";
- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabella "E".

Il Comune di Verucchio appartiene alla 5° classe di Comuni individuato a seguito della deliberazione del Consiglio Regionale n. 2351 del 18/01/1984, successivamente recepita con deliberazione di C.C. n. 166 del 21/09/1984.

Le tariffe per la parametrizzazione degli oneri riferite ai Comuni di classe 5°, così come definite con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 850 del 04/03/1998, sono riportate nelle relative tabelle allegate alla delibera di approvazione del presente regolamento.

1.3 INCIDENZA DEGLI ONERI

Le tariffe di cui al punto 1.2 sono diversificate in relazione alle zone territoriali omogenee di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto della concessione, al tipo di intervento edilizio, nonché al tipo di attività sul territorio.

1.4 SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI

Al fine della determinazione del contributo di concessione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al punto 1.2 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

U1 - opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;

U2 - opere di urbanizzazione secondaria.

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

RESIDENZA

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

ATTIVITA' PRODUTTIVE

| Opere | (% di U1 = £/mq.Su) |
|--|----------------------|
| - le strade | 30 |
| - gli spazi di sosta e di parcheggio | 12 |
| - le fognature | 10 |
| - gli impianti di depurazione | 10 |
| - il sistema di distribuzione dell'acqua | 6 |
| - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica | |
| forza motrice, gas, telefono | 21 |
| - la pubblica illuminazione | 7 |
| - il verde attrezzato | 4 |
| | ----- |
| | 100 |

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

PER OGNI ATTIVITA'

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

1.5 APPLICAZIONE DELL'ONERE

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

1.5.1 - 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 18 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 balconi".

1.5.2 - Funzione commerciale all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.

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 ed 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 ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

1.5.3 - 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 standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

L'unità di superficie (Ai) 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 spettatori.

Il Comune riduce al 50% la superficie Ai per determinate attività in cui l'area destinata alle stesse e prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (esempio: piste da sci, campi da golf, ecc.) o per quelle funzioni che non determinano aumento di CU (esempio: punti di servizio all'interno dei campings, ecc.).

1.5.4 - Criteri generali

Sono gratuite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, di occupazione del suolo, mediante deposito di materiali, di eliminazione di barriere architettoniche, le recinzioni, le opere interne su singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, la revisione, l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e la realizzazione di volumi tecnici, indispensabili per nuove disposizioni, i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo (ai sensi della legge 122/89), le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con aumento di CU la superficie utile di intervento cui applicare 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 capoverso.

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'UI minore o minori (vedi anche art. 5).

Nell'onere complessivo $U = U1 + U2$ non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. In caso di monetizzazione degli standards, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con deliberazione della Giunta Comunale.

1.6 VARIAZIONE DELL'ONERE

1.6.1 Per i soli interventi di edilizia residenziale soggetti ad intervento diretto ricadenti in zona omogenea A così come perimetrata dalla tav. n. 2 del vigente P.R.G. (Verucchio capoluogo) nonché nelle zone di cui alla tav. n. 1C del vigente P.R.G., gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 30% rispetto l'onere base.

1.6.2 Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%.

1.6.3 Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio sanitarie gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promosse da enti istituzionalmente competenti. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri della Tabella "A", mentre per quelli relativi a strutture socio assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli delle tabella "B".

1.6.4 Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroalimentari, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti alla Tabella "C", l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Per i magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione del 60%.

1.6.5 Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente punto 1.4 e con le modalità di cui al successivo punto 1.7.4.

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

1.6.7 Per gli impianti relativi ad attività commerciali svolte da cooperative di consumo come disciplinate dall'art. 16 del D.Lgs. 31/03/1998 n. 114 il Comune applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) del 50% dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche.

1.6.8 Per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 20%. Il Comune stabilisce le modalità per l'accertamento della funzionalità dell'impianto secondo le norme vigenti.

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

1.6.10 Ai fini della concessione gratuita relativa alle opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 9 della legge n. 10/77, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il richiedente la concessione è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 della legge 09/05/1975 n. 153.

1.6.11 Il Comune applica una riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscono un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14/06/1989, n. 236.

1.6.12 Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultima concessione edilizia rilasciata, il Comune, su richiesta dell'interessato applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria RE senza aumento di CU.

1.6.13 La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumenti di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di concessione. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento della superficie utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di concessione. Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla legge 01/03/1994, n. 153.

1.6.14 Per le opere di edilizia funeraria la relativa concessione edilizia non è soggetta al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferente il costo di costruzione.

1.6.15 Le riduzioni dell'onere contenute nelle presenti tabelle e indicazioni procedurali sono cumulabili fino al massimo del 75% dell'onere stesso.

1.7 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

1.7.1 Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

1.7.2 Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il concessionario è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

1.7.3 Nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione posta al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al concessionario stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere primarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto 1.4.

1.7.4 In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità di seguito elencate:

a) per le opere di urbanizzazione primaria, afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:

- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretti sul territorio;
- è dovuto, nella misura stabilita dal Comune con deliberazione Consigliare, per gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 9 della legge 10/77;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9, lettere a), b), c), d), e), f) e g) della legge 10/77.

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il concessionario può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente punto 1.7. Qualora l'importo delle opere realizzate dal concessionario superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, il Comune può applicare, su richiesta del privato interessato, uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere dovuto (U1);

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

- è dovuto, nella misura risultante delle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal concessionario finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto, nella misura stabilita dal Comune con deliberazione Consigliare, per gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 9 della legge 10/77;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9, lettere a), b), c), d), e), f) e g) della legge 10/77.

1.8 VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI CONCESSIONE RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

1.8.1 Il 50% della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione edilizia. La quota del 50% rimanente è corrisposta in unica rata entro il termine massimo di anni tre dalla data di rilascio della concessione edilizia e comunque entro e non oltre 60 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori. Al debito così frazionato non vengono applicati interessi ed è subordinato alla prestazione di garanzie reali o personali.

La stessa rateizzazione è concessa sul pagamento della quota di contributo sul costo di costruzione. In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 15, 1° comma della legge 10/77, vedi art. 3 della legge 47/85.

1.8.2 Le garanzie reali o personali devono essere richieste anche per le quote di contributo afferente il costo di costruzione da corrispondersi con le modalità di cui all'art. 11 della legge 10/77.

L'importo delle garanzie personali di cui all'articolo precedente deve essere pari all'importo della rata residua, aumentata del 20% a garanzia del pagamento delle sanzioni previste dalle Leggi in caso di ritardato pagamento; dette garanzie personali sono prestate con polizza assicurativa o fidejussione bancaria.

Lo svincolo delle suddette garanzie è disposto d'ufficio o su richiesta dell'interessato a seguito dell'avvenuto versamento degli oneri dovuti.

Per quanto concerne le opere eseguite mediante Enti pubblici (TELECOM, ENEL, Aziende Municipalizzate, ecc.) il concessionario potrà impegnarsi a presentare, entro un anno dall'inizio dei lavori, copia del contratto stipulato con gli Enti stessi per la realizzazione delle opere (delib. C.R. n. 2792 del 21/04/1980).

1.9 AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ogni cinque anni la regione, sulla base dell'indice revisionale previsto dal Dm 22/06/1968 per le opere edilizie, aggiorna le allegate tabelle parametriche.

I Comuni sono tenuti al recepimento dei nuovi valori degli oneri entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della delibera del Consiglio Regionale.

In caso di aggiornamento che comporti aumenti superiori al 15% i Comuni può determinare regimi transitori di graduazione dell'aggiornamento per le istanze presentate entro 12 e 24 mesi dalla data della deliberazione comunale di recepimento dei nuovi valori degli oneri.

2 ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI

Entro il 31 marzo di ogni anno i Comuni approvano una relazione consuntiva sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni e formulano previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi ai sensi dell'art. 12 della legge 10/77.

Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto 1.4 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.

Si intende per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

Gli edifici di culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi religiosi e comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.

Il vincolo è trasferito nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della legge 20/05/1985, n. 222.

Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

3 RILASCIO DI CONCESSIONI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTI MULTIPLI

Nel caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple, la concessione è data dal Sindaco con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione:

- per la eventuale parte residenziale devono risultare nell'atto di concessione gli oneri di urbanizzazione ad essa relativi e la quota afferente il costo di costruzione ovvero l'impegno a stipulare la convenzione di cui all'art. 7 della legge 10/77, da limitarsi alla sola parte residenziale;
- per la eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare nell'atto di concessione gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ad essi relativi;
- per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono risultare nell'atto di concessione gli oneri di urbanizzazione e quelli necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
- per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri sono corrisposti, per le singole parti oggetto dell'intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalle tabelle parametriche.

4 CATEGORIE DI INTERVENTO SU EDIFICI ESISTENTI

Interventi onerosi:

Gli interventi sugli edifici esistenti sono generalmente onerosi, ad esclusione di quelli contemplati al punto 1.5.4.;

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, sono onerosi, qualora comportino aumento delle unità immobiliari originarie, a tale categoria di intervento si applica l'aliquota corrispondente alla categoria RE con aumento di C.U.;

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere e quella relativa all'UI minore o minori.

Interventi non onerosi:

- Tutti gli interventi descritti al punto 1.5.4 con le limitazioni di cui al punto precedente;
- Gli interventi previsti all'art. 9 lettere b), c), d), e) della legge 10/77;
- La sola chiusura e/o apertura, all'interno della stessa unità immobiliare, di porta o finestra, nel caso queste modifiche non comportino l'aumento o la riduzione del numero dei vani complessivi.

5 DEFINIZIONE DI "EDIFICIO UNIFAMILIARE" AI FINI DELLE AGEVOLAZIONI DI CUI ALL'ART. 9 DELLA LEGGE 10/77

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. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad un'unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

6 NORME GENERALI

Abbreviazioni e significati delle 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) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su e/o variazione della destinazione d'uso,

con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 16 della L.R. 06/95, o tra i sottogruppi individuati dalle NTA che comporti una maggior quota di standards urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari;

- **Zone omogenee A-B-C-D-E-F** = corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche;

- **D** = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;

- **S** = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
Tabella A5 - 5ª classe di comuni - Edilizia residenziale (funzione abitativa)*

| | | ZONE URBANISTICHE | | | | | | | | | |
|---|----|---|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|
| | | Zone omogenee A | | Zone omogenee B | | Zone omogenee C | | Zone omogenee D | | Zone omogenee E | |
| CATEGORIA D'INTERVENTO | | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) |
| N.C. lf=da 0 a 1 mc/mq | U1 | 45.379 | 23,43629 | 45.379 | 23,43629 | 54.454 | 28,12355 | 45.379 | 23,43629 | | |
| | U2 | 54.736 | 28,26852 | 54.736 | 28,26852 | 54.736 | 28,26852 | 54.736 | 28,26852 | | |
| N.C. lf=da 1,01 a 2 mc/mq | U1 | 45.379 | 23,43629 | 45.379 | 23,43629 | 49.917 | 25,77992 | 45.379 | 23,43629 | | |
| | U2 | 54.736 | 28,26852 | 54.736 | 28,26852 | 54.736 | 28,26852 | 54.736 | 28,26852 | | |
| N.C. lf=da 2,01 a 3 mc/mq | U1 | 45.379 | 23,43629 | 45.379 | 23,43629 | 45.379 | 23,43629 | 45.379 | 23,43629 | | |
| | U2 | 54.736 | 28,26852 | 54.736 | 28,26852 | 54.736 | 28,26852 | 54.736 | 28,26852 | | |
| N.C. lf=oltre 3 mc/mq | U1 | 45.379 | 23,43629 | 45.379 | 23,43629 | 40.841 | 21,09267 | 45.379 | 23,43629 | | |
| | U2 | 54.736 | 28,26852 | 54.736 | 28,26852 | 54.736 | 28,26852 | 54.736 | 28,26852 | | |
| R.E. con aumento C.U. | U1 | 36.303 | 18,74904 | 36.303 | 18,74904 | 36.303 | 18,74904 | 36.303 | 18,74904 | 36.303 | 18,74904 |
| | U2 | 43.789 | 22,61481 | 43.789 | 22,61481 | 43.789 | 22,61481 | 43.789 | 22,61481 | 43.789 | 22,61481 |
| R.E. senza aumento C.U. | U1 | 9.076 | 4,68725 | 9.076 | 4,68725 | 9.076 | 4,68725 | 9.076 | 4,68725 | 9.076 | 4,68725 |
| | U2 | 10.947 | 5,65370 | 10.947 | 5,65370 | 10.947 | 5,65370 | 10.947 | 5,65370 | 10.947 | 5,65370 |
| R.E. convenz. con aumento C.U. | U1 | 27.227 | 14,06177 | 27.227 | 14,06177 | 27.227 | 14,06177 | 27.227 | 14,06177 | 27.227 | 14,06177 |
| | U2 | 32.842 | 16,96111 | 32.842 | 16,96111 | 32.842 | 16,96111 | 32.842 | 16,96111 | 32.842 | 16,96111 |
| Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U. | U1 | VEDI art. 16 L.R. 6/95 e art.2 , comma 60 L. 662/96 | | | | | | | | | |
| | U2 | | | | | | | | | | |

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

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

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

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA 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 | | ZONE URBANISTICHE | | | | | | | | | | | |
|--|----|--|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|
| | | Zone omogenee A | | Zone omogenee B | | Zone omogenee C | | Zone omogenee D | | Zone omogenee E | | Zone omogenee F | |
| | | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) |
| N.C. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali | U1 | 45.378 | 23,43616 | 45.378 | 23,43616 | 45.378 | 23,43616 | 45.378 | 23,43616 | | | 45.378 | 23,43616 |
| | U2 | 54.736 | 28,26879 | 54.736 | 28,26879 | 54.736 | 28,26879 | 54.736 | 28,26879 | | | 54.736 | 28,26879 |
| N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso | U1 | 15.813 | 8,16648 | 15.813 | 8,16648 | 15.813 | 8,16648 | 15.813 | 8,16648 | | | 15.813 | 8,16648 |
| | U2 | 1.871 | 0,96634 | 1.871 | 0,96634 | 1.871 | 0,96634 | 1.871 | 0,96634 | | | 1.871 | 0,96634 |
| 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 | 45.378 | 23,43616 | 45.378 | 23,43616 | 45.378 | 23,43616 | 45.378 | 23,43616 | 45.378 | 23,43616 | 45.378 | 23,43616 |
| | U2 | 54.736 | 28,26879 | 54.736 | 28,26879 | 54.736 | 28,26879 | 54.736 | 28,26879 | 54.736 | 28,26879 | 54.736 | 28,26879 |
| R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U. | U1 | 12.647 | 6,53147 | 12.647 | 6,53147 | 12.647 | 6,53147 | 12.647 | 6,53147 | 12.647 | 6,53147 | 12.647 | 6,53147 |
| | U2 | 1.496 | 0,77262 | 1.496 | 0,77262 | 1.496 | 0,77262 | 1.496 | 0,77262 | 1.496 | 0,77262 | 1.496 | 0,77262 |
| 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 | 18.151 | 9,37446 | 18.151 | 9,37446 | 18.151 | 9,37446 | 18.151 | 9,37446 | 18.151 | 9,37446 | 18.151 | 9,37446 |
| | U2 | 21.894 | 11,30752 | 21.894 | 11,30752 | 21.894 | 11,30752 | 21.894 | 11,30752 | 21.894 | 11,30752 | 21.894 | 11,30752 |
| R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U. | U1 | 7.907 | 4,08352 | 7.907 | 4,08352 | 7.907 | 4,08352 | 7.907 | 4,08352 | 7.907 | 4,08352 | 7.907 | 4,08352 |
| | U2 | 936 | 0,48345 | 936 | 0,48345 | 936 | 0,48345 | 936 | 0,48345 | 936 | 0,48345 | 936 | 0,48345 |
| Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (L./mq. di Ai) | U1 | 453 | 0,23406 | 453 | 0,23406 | 453 | 0,23406 | 453 | 0,23406 | 453 | 0,23406 | 453 | 0,23406 |
| | U2 | 275 | 0,14202 | 275 | 0,14202 | 275 | 0,14202 | 275 | 0,14202 | 275 | 0,14202 | 275 | 0,14202 |
| Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U. | U1 | VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96 | | | | | | | | | | | |
| | U2 | | | | | | | | | | | | |

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico; 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 | ZONE URBANISTICHE | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|--|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|---------|
| | Zone omogenee A | | Zone omogenee B | | Zone omogenee C | | Zone omogenee D | | Zone omogenee E | | Zone omogenee F | | |
| | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | |
| N.C. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo (1) | U1 | 15.813 | 8,16644 | 15.813 | 8,16644 | 15.813 | 8,16644 | 15.813 | 8,16644 | 15.813 | 8,16644 | 15.813 | 8,16644 |
| | U2 | 1.871 | 0,96645 | 1.871 | 0,96645 | 1.871 | 0,96645 | 1.871 | 0,96645 | 1.871 | 0,96645 | 1.871 | 0,96645 |
| R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - senza aumento di C.U. (1) | U1 | 7.906 | 4,08322 | 7.906 | 4,08322 | 7.906 | 4,08322 | 7.906 | 4,08322 | 7.906 | 4,08322 | 7.906 | 4,08322 |
| | U2 | 936 | 0,48322 | 936 | 0,48322 | 936 | 0,48322 | 936 | 0,48322 | 936 | 0,48322 | 936 | 0,48322 |
| R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - con aumento di C.U. (1) | U1 | 12.647 | 6,53147 | 12.647 | 6,53147 | 12.647 | 6,53147 | 12.647 | 6,53147 | 12.647 | 6,53147 | 12.647 | 6,53147 |
| | U2 | 1.496 | 0,77262 | 1.496 | 0,77262 | 1.496 | 0,77262 | 1.496 | 0,77262 | 1.496 | 0,77262 | 1.496 | 0,77262 |
| Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U. | U1 | VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96 | | | | | | | | | | | |
| | U2 | | | | | | | | | | | | |

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico; 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 - 5ª classe di comuni

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

| | | ZONE URBANISTICHE | |
|---|----|--|---------|
| | | Zone omogenee E | |
| CATEGORIA D'INTERVENTO | | (£/mq) | (€/mq) |
| N.C. (1) | U1 | 15.813 | 8,16648 |
| | U2 | 1.871 | 0,96634 |
| R.E. con aumento di C.U. (1) | U1 | 12.647 | 6,53147 |
| | U2 | 1.496 | 0,77262 |
| R.E. senza aumento di C.U. (1) | U1 | 7.907 | 4,08352 |
| | U2 | 936 | 0,48345 |
| Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U. | U1 | VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96 | |
| | U2 | | |

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U.= Carico urbanistico

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

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

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

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
TABELLA E5 - 5ª CLASSE DI COMUNI
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo*

| CATEGORIA D'INTERVENTO | | ZONE URBANISTICHE | | | | | | | | | | | |
|---|----|--|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|
| | | Zone omogenee A | | Zone omogenee B | | Zone omogenee C | | Zone omogenee D | | Zone omogenee E | | Zone omogenee F | |
| | | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) | (£/mq) | (€/mq) |
| N.C. - Attivita' alberghiere | U1 | 26.355 | 13,61117 | 26.355 | 13,61117 | 26.355 | 13,61117 | 26.355 | 13,61117 | | | 26.355 | 13,61117 |
| | U2 | 3.120 | 1,61114 | 3.120 | 1,61114 | 3.120 | 1,61114 | 3.120 | 1,61114 | | | 3.120 | 1,61114 |
| R.E. - Attivita' alberghiere con aumento di C.U. | U1 | 21.083 | 10,88825 | 21.083 | 10,88825 | 21.083 | 10,88825 | 21.083 | 10,88825 | 21.083 | 10,88825 | 21.083 | 10,88825 |
| | U2 | 2.495 | 1,28845 | 2.495 | 1,28845 | 2.495 | 1,28845 | 2.495 | 1,28845 | 2.495 | 1,28845 | 2.495 | 1,28845 |
| R.E. - Attivita' alberghiere senza aumento di C.U. | U1 | 10.541 | 5,44413 | 10.541 | 5,44413 | 10.541 | 5,44413 | 10.541 | 5,44413 | 10.541 | 5,44413 | 10.541 | 5,44413 |
| | U2 | 1.247 | 0,64423 | 1.247 | 0,64423 | 1.247 | 0,64423 | 1.247 | 0,64423 | 1.247 | 0,64423 | 1.247 | 0,64423 |
| Insediamenti per le attivita' turistiche temporanee – £/mq. di area di insediamento (Ai) | U1 | 453 | 0,23406 | 453 | 0,23406 | 453 | 0,23406 | 453 | 0,23406 | 453 | 0,23406 | 453 | 0,23406 |
| | U2 | 275 | 0,14202 | 275 | 0,14202 | 275 | 0,14202 | 275 | 0,14202 | 275 | 0,14202 | 275 | 0,14202 |
| N.C. - Insediamenti per residenze turistiche | U1 | 45.378 | 23,43594 | 45.378 | 23,43594 | 54.454 | 28,12335 | 45.378 | 23,43594 | | | | |
| | U2 | 54.736 | 28,26879 | 54.736 | 28,26879 | 54.736 | 28,26879 | 54.736 | 28,26879 | | | | |
| R.E. con aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche | U1 | 40.841 | 21,09235 | 40.841 | 21,09235 | 49.009 | 25,31124 | 40.841 | 21,09235 | 40.841 | 21,09251 | 40.841 | 21,09251 |
| | U2 | 49.262 | 25,44191 | 49.262 | 25,44191 | 49.262 | 25,44191 | 49.262 | 25,44191 | 49.262 | 25,44191 | 49.262 | 25,44191 |
| R.E. senza aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche | U1 | 13.614 | 7,03078 | 13.614 | 7,03078 | 16.336 | 8,43689 | 13.614 | 7,03078 | 13.614 | 7,03084 | 13.614 | 7,03084 |
| | U2 | 16.421 | 8,48064 | 16.421 | 8,48064 | 16.421 | 8,48064 | 16.421 | 8,48064 | 16.421 | 8,48064 | 16.421 | 8,48064 |
| Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U. | U1 | VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96 | | | | | | | | | | | |
| | U2 | | | | | | | | | | | | |

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U.= Carico urbanistico

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

*La corrispondente categoria catastale e': D/2



MUNICIPIO DI VERUCCHIO
PROVINCIA DI RIMINI

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL
COSTO DI COSTRUZIONE**

ALLEGATO A

1- DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (L. 10/77, art. 6 ; L. 537/93, art. 7, comma 2)

1.1- Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato dalla Regione con atto amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. 537/93, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della L. 457/1978 ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo; è consentito ai Comuni modificare tale costo applicando un coefficiente correttivo variabile da 0,80 a 1,20, definito in base alle caratteristiche del Comune e tenuto conto del Piano territoriale di coordinamento provinciale. Il Comune di Verucchio, in base alla delibera di C.C. n° 120 del 21/12/1999, ha applicato un coefficiente moltiplicatore dello 0,80.

1.2- Il costo di cui al punto 1.1 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'ALLEGATO B.

1.3- Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva di cui al successivo punto 6.1 a) (ALLEGATO B).

1.4- Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento viene determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione.

1.5- 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 6.4, il costo di costruzione di cui al punto 1.1, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 sopracitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.

2 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI (L. 537/93, art.7, comma 2).

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L. 10/77, art. 6 , è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubi-

cazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo ALLEGATO D.

3 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

3.1- Per le nuove costruzioni od impianti la quota del costo di costruzione, di cui alla Legge 10/77 art. 6 , è determinata in base al mq di Sc con riferimento al costo di cui al punto 1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

| Tipo di attività | Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, |
|-------------------------|---|
| Turistica, alberghiera | 1.10 |
| Direzionale | 0.90 |
| Commerciale | 0.80 |

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 6.1.b).

Elenco attività di ciascuno gruppo di attività.

3.2- Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo dell'intervento viene determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C , concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione.

3.3- Il costo determinato con una delle modalità di cui al punto 3.2 è ridotto al 50%.

4 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è stabilita in misura del 10% del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 3 in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati ai sensi del precedente punto 3.1 (L. 28/1/77, n. 10, art. 10, comma 2).

5 - INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO

MULTIPLI.

5.1- Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nel caso di concessioni edilizie relative ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di concessione afferenti il costo di costruzione.

La convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della legge 10/1977 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

5.2- Per le concessioni che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), fermo restando la disposizione dell'art. 9, lettera d) della legge 10/77, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

6 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE.

6.1- Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI B e C.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nello schema di Regolamento edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n. 593 del 28/2/1995, come di seguito riportate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

La superficie complessiva è data da $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ dove:

S_u = 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;

S_{nr} = 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 esclu-

si 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 AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

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

St=Sn+60%Sa dove:

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.

6.2- Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposto in unica soluzione, o su richiesta dell'interessato, frazionato in non più di 2 rate di eguale importo con le modalità di cui all'art. 1.8.1 del "Regolamento oneri di Urbanizzazione" approvato con delibera di C.C. n° 79 del 09/09/1998 e s.m.

6.3- In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art.3 della L. 47/85 e s.m..

6.4- Il contributo relativo al costo di costruzione **non è dovuto**:

a) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (L. 10/77, art. 9, comma 1, lettera a), sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo (art.40, comma quinto, lettere a e b e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (vedi ALLEGATO G);

b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;

c) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20% (primo comma, lettera d, art. 9, L. 10/77 e s.m.);

d) 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 della L. 10/1977, art. 7 (vedi successivo punto 7);

e) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);

f) per gli interventi di cui all'art. 9 della L. 10/1977, lettera c) (manutenzione straordinaria), lettera

e) (modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni), lettera f) (impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici), lettera g) (opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità);
g) per gli interventi previsti dal 2° comma dell'art. 9 della L. 10/77 (immobili di proprietà dello stato);
h) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art. 10, L. 10/77 e s.m.);
i) per gli interventi di cui al secondo comma, art. 7 della L. 94/82), lettera a) (pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art. 9 della legge 122/89), lettera b), (occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero), lettera c) (opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere) ;
j) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89, art. 7);
k) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n. 153;
l) per le opere di edilizia funeraria;
m) 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;
n) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L. 10/1991, art. 1, comma 3 e art. 26, comma 1);
o) 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.

7 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt. 7 e 8, L. 10/77).

7.1- Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/1977 la convenzione-tipo viene definita dall' ALLEGATO E, allegata ed approvata dalla deliberazione di C.C. n° 120 del 21/12/1999 .

7.2- Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegni a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione di cui sopra (L. 10/1977, art.7, comma 4) (vedi ALLEGATO F).

7.3- Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei se-

guenti tipi:

a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento gli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e s.m.;

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

Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla regionale.

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

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

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI) "ALLEGATO B"

TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - i1

| Classi di superfici (mq) | Alloggi (n) | Superficie utile abitabile (mq) <small>(Art. 3 DM 10.05.1977, n. 801)</small> | Rapporto rispetto al totale Su | % di incremento <small>(Art. 5 DM 10.05.1977, n. 801)</small> | % di incremento per classi superiori | |
|--------------------------|-------------|--|--------------------------------|--|--------------------------------------|-------------|
| (1) | (2) | (3) | (4) = (3) : Su | (5) | (6) = (4) x (5) | |
| 95 | | | | 0 | | |
| > 95 Π 110 | | | | 5 | | |
| > 110 Π 130 | | | | 15 | | |
| > 130 Π 160 | | | | 30 | | |
| > 160 | | | | 50 | | |
| | | Totale Su = | | | SOMMA Π | i 1 =.....% |

TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA i2

| Tot. Su = Tot. Snr = (Snr:Su) x 100 =(%) Π | Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) (Snr:Su) x 100 | Ipotesi che ricorre | % di incremento <small>(Art. 6 DM 10.05.1977, n. 801)</small> | |
|--|--|--------------------------|--|-------------|
| | 50 | <input type="checkbox"/> | 0 | |
| | > 0 Π 75 | <input type="checkbox"/> | 10 | |
| | > 75 Π 100 | <input type="checkbox"/> | 20 | |
| | > 100 | <input type="checkbox"/> | 30 | |
| | | | | i 1 =.....% |

| | | | | | |
|-------------|----------|--|-------|--|-------|
| i1+i2 = i Π |(%) | Classe edificio Π <small>(Art. 8 DM 10.05.1977, n. 801)</small> | | Maggiorazione M (*) Π <small>(Art. 8 DM 10.05.1977, n. 801)</small> | |
|-------------|----------|--|-------|--|-------|

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni (art.8, D.M. 10/5/77, n.801).

| | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|--------|-------------------------------|-------------------------------------|--------|
| % di "i" fino a 5 inclusa | Classe I <input type="checkbox"/> | M = 0 | % di "i" da 30 a 35 inclusa : | Classe VII <input type="checkbox"/> | M = 30 |
| % di "i" da 5 a 10 inclusa | Classe I <input type="checkbox"/> | M = 5 | % di "i" da 35 a 40 inclusa : | Classe VII <input type="checkbox"/> | M = 35 |
| % di "i" da 10 a 15 inclusa | Classe I <input type="checkbox"/> | M = 10 | % di "i" da 40 a 45 inclusa : | Classe VII <input type="checkbox"/> | M = 40 |
| % di "i" da 15 a 20 inclusa | Classe I <input type="checkbox"/> | M = 15 | % di "i" da 45 a 50 inclusa : | Classe VII <input type="checkbox"/> | M = 45 |
| % di "i" da 20 a 25 inclusa | Classe I <input type="checkbox"/> | M = 20 | % di "i" oltre a50 : | Classe VII <input type="checkbox"/> | M = 50 |
| % di "i" da 25 a 30 inclusa | Classe I <input type="checkbox"/> | M = 25 | | | |

Costo di costruzione definito dal Comune in base all'"ALLEGATO A" , punto 1.1, della presente delibera:

A = €/mq.....

Costo di costruzione maggiorato:

B = A x (1 + M/100) = €/mq

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

Cc = B x (Sc+St) x q = _____ = €

Nota: - Sc(superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2,3,9 del D.M. 10/5/77, n.801.

- q è definito in base all'ALLEGATO "A", punto 2, ed all'ALLEGATO "D" della delibera di C.C. n° _____

ALLEGATO C

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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



| | | |
|------------------------------------|---------------|--------|
| Incidenza delle opere di finitura: | (i2) = (i1) = |% |
|------------------------------------|---------------|--------|



| | | |
|---|----------------------------|---------------|
| Incidenza totale dei lavori da eseguire: | (i) = (i1) + (i2) = |% |
|---|----------------------------|---------------|

Il costo dell'intervento è dato da $A \times (Sc+St) \times (i)$, dove :

- **A** è il costo di costruzione definito dal Comune in base all'allegato A , punto 1.1, della presente delibera;
- **Sc** (superficie complessiva) e **St** (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2,3,9 del D.M. 10/5/77, n.801;
- (i) è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

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

Cc = A x (Sc + St) x (i) x q , dove:

-q è definito:

- per la residenza, in base all'allegato A, punto 2, della presente delib. e all'allegato D ;
- per le altre destinazioni, in base all'allegato A, punto 4.

ALLEGATO D

DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE (art.6, L.10/77 - art.7, L.537/93)

| (%) Max (art. 7 L. 537/93) | Coefficiente In funzione delle Caratteristiche | % | Coefficiente In funzione della tipologia | % | Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro (art.18, L.865/71 – - art.13, L.R. 47/78 - -art.4, D.Lgs.n.295/92) | Quota q (%) |
|----------------------------------|---|----------------|--|-------------|--|----------------|
| (1) | (2) | (3)=(1)x(2) | (4) | (5)=(3)x(4) | (6) | (7)=(5)x(6) |
| 20.00 | Edifici di Pregio (*) 1.00 | 20.00 | Unifamiliare (**) 1.00 | 20.00 | Esterno = 1.00 | 20.00 |
| | | | | | Interno = 0.85 | 17.00 |
| | | | Bifam./Schiera 0.80 | 16.00 | Esterno = 1.00 | 16.00 |
| | | | | | Interno = 0.85 | 13.60 |
| | Plurifamiliare 0.60 | 12.00 | Esterno = 1.00 | 12.00 | | |
| | | | Interno = 0.85 | 10.20 | | |
| | Altri edifici 0.50 | 10.00 | Unifamiliare (**) 0.90 | 9.00 | Esterno = 0.90 | 8.10 |
| | | | | | Interno = 0.80 | 7.20 |
| | | | Bifam./Schiera 0.80 | 7.50 | Esterno = 0.90 | 6.75 |
| | | | | | Interno = 0.80 | 6.00 |
| Plurifamiliare 0.60 | 6.25 | Esterno = 0.90 | 5.65 | | | |
| | | Interno = 0.80 | 5.00 | | | |

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

ALLEGATO E

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI E

Il giorno.....del mese di..... dell'anno.....in.....
avanti a me dott. sono presenti:

il signor.....nato a il..... c.f. residente a
..... via..... n..... e il signor.....nato a

ilil quale interviene nella sua qualità di..... del Comune di
.....c.f..... in esecuzione della delibera consiliare n.del

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il signorha presentato in data.....al Sindaco del Comune di..... istanza per ottenere la concessione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10 e s.m.;

- che l'immobile oggetto della richiesta concessione è distinto nel catasto del Comune di..... al foglio.....particella/e n....., come indicato negli elaborati di progetto presentati per richiedere la concessione ed allegati alla presente convenzione;

- che il signor, che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario intende convenzionarsi ai sensi dell'art.7 della L. 10/1977, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art.8 della citata legge;

- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art.3 della L. 10/1977 è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione così come indicato nei successivi artt. 4, 5 e 6;

- che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:
.....

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue :

ART. 1

(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART. 2

(Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi)

Le caratteristiche dei nuovi alloggi risultano dagli elaborati di progetto allegati alla convenzione e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente regionale sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione.

Il numero degli alloggi totali concessionati e di quelli convenzionati è indicato negli elaborati di progetto.

ART. 3

(Termine di inizio ed ultimazione dei lavori)

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sulla concessione edilizia. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

ART. 4

(Opere di urbanizzazione primaria)

(1[^] caso : opere esistenti)

Poiché il lotto è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (non realizzate dal concessionario) così come sono descritte al punto 1.1 della delibera di C.r. n.1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, recepita dal Comune con delibera n.... del, il concessionario si obbliga a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in lire/euro, ai sensi del punto 1.7.3 della medesima delibera regionale, in unica soluzione ovvero in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera comunale in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale sul contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione.

(2[^] caso : opere mancanti).

Possono verificarsi due casi:

2.a) Realizzazione delle opere da parte del Comune.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il concessionario è tenuto a:

- cedere gratuitamente le aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in lire/euro, ai sensi della delibera C.r. n.1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, così come recepita con delibera comunale

n..... del(ovvero determinato dal Comune nel caso di interventi in area PEEP o PIP).

2.b) Realizzazione delle opere da parte del concessionario.

Poiché il lotto è privo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1.1 della delibera di C.r. n.1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, esse saranno costruite direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:

- cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
- sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- eseguire le opere così come sono state approvate;
- allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici servizi.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimati entro il Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.

Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti Uffici tecnici comunali;
- mediante il controllo delle opere, da parte dei suddetti Uffici per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori; il controllo è diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesidalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

Ai soli effetti dell'utilizzo delle opere di urbanizzazione, ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, gli Uffici tecnici comunali potranno attestare il regolare funzionamento delle opere medesime.

In ogni caso il concessionario, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.

All'emissione del certificato di collaudo definitivo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al Comune di, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi

assunti ai sensi del presente articolo il concessionario , prima del rilascio della concessione edilizia, produrrà fideiussione dell'importo di lire/euro....., corrispondente al valore attribuito alle opere di urbanizzazione da realizzare a sua cura e spese.

Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo definitivo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.

In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

ART. 5

(Opere di allacciamento ai pubblici servizi)

Ai sensi del secondo comma, art. 31 della L.R. 47/78 e s.m., il concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, etc., per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

ART. 6

(Opere di urbanizzazione secondaria)

Il concessionario si impegna a:

- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art. 46, L.R. 47/78 e s.m.) e quantificato in lire/euro ai sensi della delibera C.r. n. 1706/78 e s.m., nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n .49 del 10 aprile 1998, così come recepito con delibera comunale n. del Il versamento è da effettuarsi in unica soluzione o in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera comunale in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale che stabilisce la relativa agli oneri di urbanizzazione;

oppure :

- cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (o a corrispondere la somma monetizzata nei limiti dell'art.46 della L.R. 47/78 e s.m.),secondo le disposizioni della vigente pianificazione e sulla base di valori determinati

con apposita delibera comunale.

ART. 7

(Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

a) lire/euro, quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:

- in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dal Comune con delibera n..... del....., in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione (L. 10/77, art. 8, comma 2);

- in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente L. 10/77, art. 8, comma 3, modificato con L. 47/88, art. 14);

- in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L. 10/77, art. 8, comma 3; L. 179/92, art. 23, comma 6; Delibera CER 4/11/93, punto 4);

b) lire/euro per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico;

c) lire/euro..... quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n.....del.....;

d) lire/euro per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al...% (**) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

ART. 8

(Prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art.7 per la superficie complessiva Sc, è determinato in £/euro.....al mq. di Sc. Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi,

fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10 % del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 7.

ART. 9

(Revisione del prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:

- 1) parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione (L.10/77, art.8, comma 4);
- 2) riduzione del prezzo rivalutato come al punto 2) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno, e invece pari allo 0,5% all'anno, dal 21° anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il 30° anno (L.392/78, art.20, comma 1°);
- 3) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle b, c, d, dell'art.31 della L. 457/78, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1.

ART. 10

(Criteri per la determinazione dei canoni di locazione)

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 4,5% del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art. 8 ed aggiornato ai sensi dell'art. 9.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

ART. 11

(Durata della convenzione)

La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 30 dalla data di stipula.

Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/1977. La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali.

A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo art. 12.

ART. 12

(Trascrizione della convenzione)

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese del concessionario.

ART. 13

(Sanzioni)

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 8, 9 e 10 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art. 8, comma 5 della legge 28/1/77, n. 10.

L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario il contributo di cui all'art. 3 della L. 28/1/77, n. 10 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato della percentuale di cui all'art. 3 della L. 47/85, oltre agli interessi legali

ALLEGATO F

SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

(L. 10/1977 e s.m., art.7, 4° comma)

Il sottoscritto..... , c.f....., residente in
..... Vian.....;

- vista l'avvenuta presentazione dell'istanza per ottenere la concessione di edificare ai sensi della legge 10/1977 e s.m. in data..... prot. n.....;

- considerato che intende avvalersi di quanto disposto dal 4° comma dell'art. 7 della Legge 10/1977 e s.m.;

-richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;

si obbliga

per sé e per gli aventi causa, nei confronti del Comune di Verucchio, a quanto di seguito specificato.

1) Il sottoscritto si impegna fin d'ora ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo approvata dal Comune di Verucchio, in data....., con deliberazione n....(allegata alla presente e qui integralmente richiamata) e dà atto di conoscere le sanzioni relative.

2) Le caratteristiche degli alloggi saranno quelle indicate negli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia n.....rilasciata in data..... e comunque conformi per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente regionale sul contributo di concessione.

3) Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

a) lire/euro, quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:

- in misura non superiore al 20% del costo di costruzione (L. 10/77, art. 8, comma 2) definito dal Comune con delibera n. del....., in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione;

- in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, (su richiesta specifica del concessionario ed anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente);

- in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L.10/77,

art. 8, comma 3; L. 179/92, art. 23, comma 6; Delibera CER 4/11/93, punto 4);

b) lire/euro, per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come costo effettivo dell'intervento risultante da contratto d'appalto, piano finanziario o da preventivo asseverati da un tecnico;

c) lire/euro quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. 79 del 09/09/1998;

d) lire/euro, per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al...% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

4) Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto il prezzo massimo complessivo di cui al precedente punto 3 per la superficie complessiva Sc, è determinato in £/euro.....al mq di Sc. Detto prezzo può essere considerato medio e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto di cessione in proprietà.

A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 7.

5) Il prezzo di cessione degli alloggi sarà aggiornato con frequenza non inferiore al biennio secondo le procedure previste dalla convenzione (art. 9).

6) Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 4,5% del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi dell'art. 8 della convenzione-tipo ed aggiornato ai sensi dell'art. 9 della medesima.

7) Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria:

- ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato (artt. 4 e 5 della convenzione-tipo);
- a cedere gratuitamente le aree, qualora previste (artt. 4 e 6 della convenzione-tipo);
- a mantenere la destinazione d'uso indicata in concessione.

8) Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in

esso previsti per la durata di anni 30, e cioè fino al, e sarà trascritto nei registri immobiliari a spese del sottoscritto.

data,

In fede

allegati n.

ALLEGATO G

SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA.

(Legge 10/1977, art.9, 1° comma, lettera a) L.R. 47/78, art. 40 , 11° comma)

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

- vista l'avvenuta presentazione dell'istanza per ottenere la concessione di edificare ai sensi della legge 10/1977 in data..... prot. n.;

- considerato che intende avvalersi di quanto disposto dalla L. 10/1977 e s.m. (art. 9 , comma 1° , lettera a) per la gratuità della concessione;

- richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;

si obbliga

per sé ed aventi causa, nei confronti del Comune di Verucchio, a quanto di seguito specificato.

1) Il sottoscritto si impegna a non modificare la destinazione d'uso concessa 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, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato, cedendo altresì le aree previste.

3) Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori 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 la concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (L. 10/77, art.10, comma 3).

data,

In fede

allegati n.