

# INDICAZIONI PROCEDURALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 27 E SEGG. DELLA LR N. 31/2002<sup>1</sup> E TABELLE PARAMETRICHE.

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 17 DEL 18/2/1999 E MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 89 DEL 17/12/2007

## TESTO COORDINATO

(determinazione dirigenziale prot. gen. n. 163547 del 19/12/2007)

### 1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

#### 1.1 - Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione al fine della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui agli artt. 27 e segg. della LR 31/2002<sup>2</sup>, 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) *gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;*
  - b) *la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia;*
  - c) *gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;*
  - d) *le sottostazioni e le centraline delle reti tecnologiche;*
  - e) *gli altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;*
  - f) *la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, le vasche di laminazione;*
  - g) *gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;*
  - h) *le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, le piazze, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento, con il relativo verde di arredo e protezione;*
  - i) *gli spazi di verde attrezzato*
  - j) *il verde di arredo e di protezione degli spazi pubblici;*
  - k) *le strutture sotterranee polifunzionali (nelle aree di nuovo insediamento, e quando previste dal Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, secondo la Direttiva del Ministero Lavori pubblici del 3 marzo 1999)<sup>3</sup>.*
  
- sono opere di urbanizzazione secondaria *quelle riguardanti (U2):*
  - a) *l'istruzione;*
  - b) *l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari (vi rientrano le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);*

---

<sup>1</sup> Gli artt. 5 e 10 sono stati abrogati e sostituiti dagli artt. 5 e segg. del DPR 380/2001. Tali norme sono state poi disapplicate dalla LR 31/2002 e pertanto oggi sono vigenti gli artt. 27 e segg. della legge regionale.

<sup>2</sup> Gli artt. 3, 5 e 10 sono stati abrogati e sostituiti dagli artt. 5 e segg. del DPR 380/2001. Tali norme sono state poi disapplicate dalla LR 31/2002 e pertanto oggi sono vigenti gli artt. 27 e segg. della legge regionale.

<sup>3</sup> L'elenco delle opere di U1 è oggi la "sommatoria" degli elenchi di cui all'art. 4 della L. n. 847/1964 e ai relativi articoli del DPR 380/2001 e della LR 20/2000, che le ha ridenominate "Infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento".

- c) *la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;*
- d) *le attività culturali, associative e politiche;*
- e) *il culto;*
- f) *gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;*
- g) *gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;*
- h) *i mercati di quartiere e delegazioni comunali*
- i) *i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui alla lettera f) del comma 2 dell'art. A-23 dell'Allegato della LR 20/2000<sup>4</sup>.*

## **1.2 Parametrazione degli oneri**

Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali:

- |             |  |
|-------------|--|
| Tabella "A" | interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa);  |
| Tabella "B" | 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 "C" | 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 allevamenti zootecnici di tipo intensivo;  |
| Tabella "D" | funzioni agricole svolte da non aventi titolo;   |
| Tabella "E" | funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.   |

Le tariffe per la parametrizzazione degli oneri, comprensiva dell'aumento regionale del 6,2%, sono riportate nelle tabelle allegata, dando atto che il Comune di Modena è individuato come Comune di 1° classe, nella apposita deliberazione del Consiglio Regionale.

## **1.3 - Incidenza degli oneri**

Le tariffe di cui al punto 1.2 sono diversificate in relazione alle *zone territoriali omogenee di cui alla Normativa coordinata di PSC POC RUE delle zone elementari*<sup>5</sup> e successive modifiche, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del *titolo abilitativo edilizio*<sup>6</sup>, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

<sup>4</sup> *L'elenco delle opere di U2 è oggi la "sommatoria" degli elenchi di cui all'art. 4 della L. n. 847/1964 e ai relativi articoli del DPR 380/2001 e della LR 20/2000, che le ha ridenominate "Attrezzature e spazi collettivi".*

<sup>5</sup> *L'art. 13 della LR 47/1978 e s.m. è stato abrogato dalla LR 20/2000 che prevede la pianificazione per ambiti e non per zone omogenee; il riferimento è pertanto la normativa coordinata di PSC POC RUE di zona elementare del PRG, che mantiene il riferimento alle zone omogenee.*

<sup>6</sup> *I titoli abilitativi edilizi sono stati disciplinati dagli artt. 10 e segg. e 22 e segg. del DPR 380/2001, disapplicati dalla LR 31/2002. Il riferimento normativo è pertanto attualmente l'art. 6 della legge regionale che prevede quali titoli abilitativi edilizi la denuncia di inizio attività (DIA) e il permesso di costruire.*

## 1.4 Scomposizione degli oneri

Ai fini della determinazione del *contributo di costruzione*<sup>7</sup>, 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)

### Residenza

Opere	(% di U1 L/mq SU)
- le strade	22
- gli spazi di sosta, <i>pedonali</i> 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

### Attività produttive

Opere	(% di U1 L/mq SU)
- le strade	30
- gli spazi di sosta, <i>pedonali</i> 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)

### Per ogni attività

Opere	(% di U2 L/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
- mercati di quartiere e 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.

<sup>7</sup> Il contributo di costruzione è stato ridenominato contributo di costruzione dal DPR 380/2001 e così confermato dalla LR 31/2002.

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, tramezze sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi<sup>8</sup>.

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

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, gli alloggi consentiti dal PRG nelle zone produttive 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 A-24 della LR 20/2000<sup>9</sup>.

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 eventuali spettatori.

1.5.4. Criteri generali

Sono gratuiti i seguenti interventi edilizi, così come definiti dalle specifiche leggi e dal Regolamento *Urbanistico* Edilizio Comunale<sup>10</sup>:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) demolizione;
- d) occupazione del suolo, mediante deposito di materiali;
- e) eliminazione di barriere architettoniche;
- f) recinzioni;
- g) opere interne su singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- h) revisione e 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, qualora venga sottoscritto il vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 della L 122/89;
- j) varianti a concessione 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;
- k) interventi elencati all'art. 30 della LR n. 31/2002<sup>11</sup>;

---

<sup>8</sup> *La definizione di superficie utile è altresì contenuta nell'art. 19.22 (RUE) del Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE.*

<sup>9</sup> *L'art. 46 della LR 47/1978 e s.m. è stato abrogato dalla LR 20/2000; il riferimento allo standard obbligatorio è oggi è l'art. A - 24 della legge regionale 20, oltre alle norme applicative del PRG vigente.*

<sup>10</sup> *Attualmente la disciplina è contenuta nel Regolamento urbanistico edilizio di cui alla LR 20/2000 inserito nel Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE.*

<sup>11</sup> *L'art. 9 della Legge n. 10/1977 è stato abrogato e sostituito dall'art. 17 del DPR 380/2001. La norma è stata poi disapplicata dalla LR 31/2002 e il riferimento attuale è l'art. 30 della legge regionale.*

*j) interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume pari o inferiore al 20% di quello dell'edificio principale<sup>12</sup>.*

*Agli interventi di cui alla lett. b (restauro e risanamento conservativo), si applica il contributo di costruzione qualora essi diano luogo ad aumento del carico urbanistico. Per aumento di carico urbanistico si intende quello definito al punto 6 del testo coordinato della delibera regionale sopra citata, come precisato dagli artt. 26, comma 4 e 28 LR 31/2002<sup>13</sup>.*

*Per quanto attiene l'entità e le modalità di applicazione del contributo di costruzione, comprese le ipotesi di ricalcolo del contributo nei casi di varianti essenziali, sono le medesime previste per gli interventi di ristrutturazione con aumento di carico urbanistico.*

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

Per gli interventi di ristrutturazione 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 un'unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all' Unità Immobiliare minore o minori. Qualora la suddivisione dell'unità immobiliare, ad esclusione della residenza, avvenga mediante minime opere edilizie (es. chiusura di una porta) e gli oneri di urbanizzazione siano già stati in precedenza comunque versati, l'intervento è gratuito. Nel caso di monetizzazione degli standard, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con deliberazione della Giunta Comunale.

*Nelle zone A (centri storici), B e D, quando non siano ricompresi nelle lottizzazioni e nei piani particolareggiati, nella zona A in territorio rurale, nei casi di immobili in territorio rurale disciplinati dagli artt. 17.14, 17.15, 17.16, 17.16 bis e 17.17 del testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE, nelle zone D, F, G in territorio extraurbano e nelle zone ricomprese nelle lottizzazioni e nei piani particolareggiati già attuati che il PRG ha trasferito nella disciplina della cd. "norma diffusa", per gli interventi diretti, per i quali deve essere corrisposto il contributo di costruzione, devono essere corrisposti integralmente gli oneri di U1, indipendentemente dalle necessità della zona.*

## **1.6. - Variazione dell'Onere**

*1.6.1 Gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzati con tecnologie alternative e non inquinanti sono ridotti secondo quanto di seguito indicato.*

*In relazione ai requisiti volontari disciplinati nella normativa di RUE vengono assegnati, ad ognuno di essi, dei punteggi, che concorrono alla definizione dell'entità dell'incentivo erogabile. I pesi da assegnare ad ogni requisito sono indicati nella tabella di seguito riportata alla colonna Punti.*

*Poiché fare edilizia bioclimatica ed ecosostenibile significa soddisfare un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, a ridurre il consumo di acqua e di altre*

---

<sup>12</sup> *La definizione di pertinenza è stata così chiarita dall'allegato alla LR 31/2002 "Definizione degli interventi edilizi"*

<sup>13</sup> *L'art. 26, comma 4, rinvia all'art. 28, comma 1, LR 31/2001, per definire quando la nuova destinazione d'uso determini aumento di carico urbanistico. Il carico urbanistico è così definito dall'art. 28:*

- a) *aumento delle superfici utili degli edifici;*
- b) *mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;*
- c) *aumento delle unità immobiliari.*

risorse naturali, a favorire l'impiego di materiali compatibili con il sistema ambientale e non nocivi alla salute dell'uomo, viene incentivata la soddisfazione organica di questi requisiti con un premio di sinergia. Pertanto, al termine di ogni famiglia di requisiti, è prevista una riga che attribuisce un punteggio superiore alla somma dei contributi forniti da ogni singolo requisito della relativa famiglia, a condizione che vengano attuati un certo numero di requisiti facenti parte della famiglia stessa.

Il totale del punteggio ottenuto attraverso l'applicazione di un certo numero di requisiti è proporzionale all'ottenimento dell'incentivo comunale previsto. Il raggiungimento del punteggio 10 consentirà l'ottenimento dell'incentivo nella sua interezza, consistente cioè nella riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Potrà altresì attribuirsi una percentuale di sconto relativa al singolo requisito che consisterà nella riduzione dello 0,5 % degli oneri di urbanizzazione secondaria per ogni punto della tabella acquisito.

Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi relativi alle nuove costruzioni bioclimatiche ed ecologiche o con tecnologia alternativa è l'acquisizione, in sede preliminare alla progettazione, dei dati sugli "agenti fisici caratteristici del sito" in cui si interviene, indicati nelle linee guida per la redazione del documento corrispondente all'Analisi del Sito (clima igrotermico e precipitazioni, disponibilità di fonti energetiche rinnovabili, disponibilità di luce naturale, clima acustico, radiazioni ionizzanti e non ionizzanti, limitatamente ai campi elettromagnetici). Non sono pertanto incentivabili i requisiti volontari in assenza dell'Analisi del Sito riferita almeno ai corrispondenti agenti caratteristici.

I requisiti volontari di cui al RUE dovranno essere certificati e sottoscritti da progettista abilitato. La conformità dei lavori realizzati al progetto approvato dovrà essere dichiarata dal Direttore dei lavori, sottoscrivendo apposita relazione per il committente da presentare altresì al Comune. Il Comune procederà al controllo del progetto e delle certificazioni eventualmente necessarie, prima del rilascio del permesso di costruire. Ove il Comune disponga il controllo di quanto realizzato, in attuazione del progetto e/o delle certificazioni eventualmente necessarie successivamente al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura ridotta, nel caso in cui tali requisiti non risultassero soddisfatti, si provvederà ad addebitare la differenza dell'importo degli oneri calcolati in misura ordinaria.

Al fine di mantenere la riduzione, è data facoltà all'interessato di effettuare, nel termine concordato con il Comune, le modifiche necessarie a riportare l'intervento entro i requisiti relativi.

**TABELLA**

<b>REQUISITO</b>	<b>Punti</b>
2.1 Orientamento dell'edificio e uso dell'apporto energetico da soleggiamento	10
2.2 Impiego di energie rinnovabili per il riscaldamento dell'acqua e la climatizzazione dell'edificio	16
2.3 Uso dell'apporto energetico solare per la produzione di energia elettrica	13
2.4 Incremento dell'efficienza energetica degli edifici	16
<b>Totale con un premio di sinergia se vengono soddisfatti almeno 3 dei requisiti della famiglia 2 Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche</b>	<b>55</b>
3.1 Riduzione del consumo di acqua potabile	7
3.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture	10
<b>Totale con un premio di sinergia se vengono soddisfatti in blocco tutti i requisiti della famiglia 3 Uso razionale delle risorse idriche</b>	<b>20</b>
4.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture	9
4.2 Riciclabilità dei materiali da costruzione	7
4.3 Controllo dell'esposizione ai campi elettromagnetici	6
<b>Totale con un premio di sinergia se vengono soddisfatti in blocco tutti i requisiti della famiglia 4 Controllo delle caratteristiche nocive dei componenti edilizi</b>	<b>25</b>

1.6.2. *soppresso*

- 1.6.3 Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 40%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. La riduzione degli oneri di U2 viene applicata qualora venga stipulata convenzione, con l'Assessorato ai Servizi Sociali dell'Amministrazione Comunale, per il completo raggiungimento di standards qualitativi di servizi predeterminati dallo stesso Assessorato. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri delle Tabelle "A", mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli delle Tabelle "B".
- 1.6.4 Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 70% rispetto ai valori di incidenza previsti dalle Tabelle "C". L'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti.
- 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 primaria sono stabiliti in rapporto ai reali costi di urbanizzazione.
- 1.6.7 Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 30 e 31 della LR 31/2002<sup>14</sup> e dell'art. 35 della Legge 865/71 non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq di superficie utile abitabile.
- 1.6.8 Per gli interventi relativi alle attività artigianali di servizio ( elencate nella delibera di GC n. 982 del 15.05.96), inserite in tabella "B", gli oneri di urbanizzazione(U1e U2) sono ridotti del 50%.
- 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 del titolo abilitativo gratuito relativo ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art 30 della LR 31/2002<sup>15</sup>, il richiedente il titolo abilitativi edilizio o il titolare della DIA<sup>16</sup> è tenuto a presentare apposita certificazione dell'ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art 1 del D.lgs. n. 99/2004<sup>17</sup>.*
- 1.6.11 Viene applicata una riduzione dei 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi su edifici esistenti che garantiscono un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989 n. 236 ossia:

---

<sup>14</sup> *Gli artt. 7 e 8 della legge n. 10/1977 sono stati abrogati e sostituiti dagli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001. Le norme sono poi state disapplicate dalla LR 31/2001 ed i riferimenti normativi oggi vigenti sono gli artt. 30 e 31 della legge regionale.*

<sup>15</sup> *Abrogato e sostituito dall'art. 17 del DPR 380/2001. La norma è stata poi disapplicata dalla LR 31/2002 ed il riferimento normativo oggi vigente è l'art. 30 della legge regionale.*

<sup>16</sup> *Vedi nota 6.*

<sup>17</sup> *L'art. 12 della L. n. n. 153/1975 è stato abrogato e sostituito dall'art. 1 del D.lgs. n. 99/2004.*

- a. quando il progetto prevede il livello di accessibilità ove la norma richiede la visitabilità o l'adattabilità;
  - b. quando l'accessibilità è ottenuta con impianti di sollevamento elettrico-meccanici non obbligatori per norma.
- 1.6.12 Quando il cambio di destinazione d'uso con opere, in edifici non residenziali, avviene nei dieci anni successivi all'ultimo *titolo abilitativo edilizio*<sup>18</sup> rilasciato, su richiesta dell'interessato, si può applicare 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 aumento di superficie utile, non è soggetta a pagamento *del contributo di costruzione*<sup>19</sup>. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile, non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento *del contributo di costruzione*<sup>20</sup>. Le modalità ed il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla legge 1 marzo 1994 n. 153.
- 1.6.14 Per le opere di edilizia funeraria la relativa concessione non è soggetta al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferente il costo di costruzione.
- 1.6.15 Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione sono cumulabili sino ad un massimo del 75 % dell'onere stesso.

### **1.7 Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente agli oneri di urbanizzazione**

- 1.7.1 Per le opere di urbanizzazione primaria così come definite al punto 1.1., se mancanti in tutto od in parte, sono di norma attuate *dai titolari della DIA o del permesso di costruire*<sup>21</sup> secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune di volta in volta e inserite come prescrizioni nelle convenzione e/o *nei singoli titoli abilitativi*<sup>22</sup>, e/o negli atti unilaterali d'obbligo.
- 1.7.2 Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il concessionario è tenuto a cedere le aree necessarie e a corrispondere l'onere previsto dalle tabelle parametriche
- 1.7.3 Per gli interventi da realizzarsi in aree soggette a Piano di Zona (PEEP), a Piano per gli insediamenti produttivi (PIP), a Piano di recupero o in aree pubbliche di PRG non è dovuto dal *titolare della DIA o del permesso di costruire*<sup>23</sup> alcun onere di urbanizzazione (primaria U1 e secondaria U2) se già previsto nel contratto di assegnazione dell'area in proprietà o in diritto di superficie da parte del Comune, ai sensi delle leggi 167/62, 865/71 e 457/78.
- 1.7.4 Nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione primaria mancanti poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvede ad applicare al *titolari della DIA o del permesso di costruire*<sup>24</sup> gli oneri afferenti alla sola quota parte di opere primarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione di tali opere, l'onere residuo sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto 1.4
- 1.7.5 In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, fermi restando i criteri di cui al comma 4 del punto 1.5.5. nel seguente modo.

<sup>18</sup> *Vedi nota 6.*

<sup>19</sup> *Vedi nota 7*

<sup>20</sup> *Vedi nota 7.*

<sup>21</sup> *Vedi nota 6.*

<sup>22</sup> *Vedi nota 6*

<sup>23</sup> *Vedi nota 6.*

<sup>24</sup> *Vedi nota 6.*

1.7.6 Per le opere di urbanizzazione primaria (U1) afferente 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 diretto sul territorio ai sensi del precedente punto 1.7.4
- è dovuto, in applicazione dei criteri di cui ai precedenti punti 1.7.1. e 1.7.4., per gli interventi di cui all'art. 30, comma 5, della LR 31/2002<sup>25</sup>
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, salvo quanto previsto al precedente punto 1.7.3.
- non è dovuto per gli interventi di cui al precedente punto 1.5.4., ad eccezione del restauro e risanamento conservativo con aumento di carico urbanistico.

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il titolare della DIA o del permesso di costruire<sup>26</sup> può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo e quanto capoverso del presente punto 1.7.

Qualora l'importo delle opere realizzate dal concessionario superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere dovuto.

1.7.7. Per le opere di urbanizzazione secondaria (U2), l'onere:

- è dovuto, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio
- è dovuto dal concessionario finale per l'utilizzazione 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 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 del 50% per gli interventi di cui al comma 2 dell'art 9 della L 10/77<sup>27</sup>;
- non è dovuto per gli interventi di cui al precedente punto 1.5.4., ad eccezione dei casi di restauro e risanamento conservativo con aumento di carico urbanistico.

## **1.8 Pagamento del contributo di costruzione, rateizzazione, garanzie fidejussorie, sanzioni**

1.8.1 Per il permesso di costruire e per la denuncia di inizio attività, il contributo di costruzione può essere pagato in unica soluzione oppure a rate.

1.8.2 Se si sceglie il pagamento in unica soluzione, esso deve essere effettuato per il permesso di costruire entro 60 giorni dalla data di ricevimento della lettera di invito al rilascio, e comunque prima del ritiro del provvedimento, e per la denuncia di inizio attività prima della presentazione.

1.8.3 Se si sceglie il pagamento a rate, i contributi di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria, di disinquinamento sono suddivisi in 4 rate, con scadenza

- 1) data di presentazione della DIA o 60 giorni dalla data di ricevimento della lettera di invito al rilascio del permesso di costruire
- 2) 6 mesi dalla presentazione della DIA o dalla data di ricevimento della lettera di invito al rilascio del permesso di costruire

---

<sup>25</sup> L'art. 9 della Legge n. 10/1977 è stato abrogato e sostituito dall'art. 17, comma 4, del DPR 380/200. La norma è stata poi disapplicata dalla LR 31/2002 e pertanto è oggi vigente l'art. 30, comma 5, della legge regionale.

<sup>26</sup> Vedi nota 6.

<sup>27</sup> Vedi nota 6.

3) 12 mesi dalla presentazione della DIA o dalla data di ricevimento della lettera di invito al rilascio del permesso di costruire

4) 18 mesi dalla presentazione della DIA o dalla data di ricevimento della lettera di invito al rilascio del permesso di costruire

Il contributo per il costo di costruzione, calcolato su modello ministeriale e computo metrico, è suddiviso in 2 rate, con scadenza:

3) 12 mesi dalla data di ricevimento della lettera di invito al rilascio del permesso di costruire;

4) 18 mesi dalla data di ricevimento della lettera di invito al rilascio del permesso di costruire

1.8.4 Se si sceglie il pagamento a rate, per presentare la DIA o per ritirare il permesso di costruire occorre presentare, rispettivamente prima della presentazione (per la DIA) o entro 60 giorni dal ricevimento della lettera di invito al rilascio, e comunque prima del ritiro del provvedimento (per il permesso di costruire), la ricevuta di avvenuto versamento della prima rata (se ci sono contributi di urbanizzazione primaria o secondaria e di disinquinamento) e una fidejussione bancaria o assicurativa, a garanzia del versamento delle rate rimanenti. Se c'è solo costo di costruzione, per presentare la DIA o per ritirare il permesso, occorre presentare solo la fidejussione.

1.8.5 La fidejussione deve essere intestata ad almeno uno dei titolari del permesso di costruire o della DIA, deve garantire sia l'importo complessivo delle rate del contributo di costruzione, sia le eventuali sanzioni dovute, ai sensi dell'art. 20, comma 1, L.R. 21/10/2004 n. 23, per il mancato versamento nei termini della rata, nonché gli interessi ed oneri di legge, conseguenti al mancato e puntuale pagamento nei termini pertanto va prestata per l'importo del 140% del contributo di costruzione dovuto. In caso di voltura dell'intestazione del titolo abilitativo edilizio, la garanzia fideiussoria deve essere prestata a nome del nuovo o di almeno uno dei nuovi intestatari.

Inoltre la fideiussione non deve riportare alcuna scadenza, o comunque deve garantire il Comune fino al completo pagamento delle somme dovute, e viene svincolata solo mediante comunicazione scritta del Comune.

1.8.6 Per il permesso di costruire in sanatoria, il contributo di costruzione deve essere pagato in unica soluzione prima del ritiro del provvedimento, mentre per la denuncia di inizio attività in sanatoria il contributo di costruzione deve essere pagato in unica soluzione entro il termine di 30 giorni dalla data del provvedimento.

1.8.7 I pagamenti devono essere effettuati tassativamente entro le scadenze fissate. Il ritardo nel pagamento, anche di un solo giorno, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 L.R. 21/10/2004 n.23, che di seguito si riportano:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% dell'importo della rata scaduta, qualora il versamento sia effettuato nei 120 giorni successivi alla data di scadenza;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% dell'importo della rata scaduta quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% dell'importo della rata scaduta quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

1.8.8 L'ordine di bonifico deve essere inviato alla propria banca di fiducia entro il termine di scadenza fissato per il pagamento. Se l'ordine di bonifico è inviato oltre il termine di scadenza, il pagamento è considerato effettuato in ritardo, con la conseguente applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 L.R. 21/10/2004 n.23, anche nell'ipotesi che la valuta riconosciuta fosse precedente alla data di scadenza del pagamento.

Se il termine scade in giorno festivo, o nel giorno di Sabato (giorno di chiusura delle banche), è prorogato di diritto al primo giorno successivo non festivo.

## 1.9 Aggiornamento delle tabelle paramediche di incidenza degli oneri di urbanizzazione

Il Comune provvedere ad aggiornare i valori degli oneri entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della relativa delibera di Consiglio Regionale.

## 2 - ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI

2.1 Entro il 31 marzo di ogni anno i Comuni approvano una relazione consuntiva sui proventi derivanti *dai titoli abilitativi edilizi*<sup>28</sup> e dalle sanzioni e formulano previsioni in ordine alla destinazione dei proventi stessi<sup>29</sup>. *Le previsioni di impegno su detti proventi sono rapportate alle previsioni del Piano operativo comunale (POC) che, secondo quanto previsto dall'art. 30, comma 7, della LR 20/2000, si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione di cui all'art. 13 della legge n. 10/1977 e costituisce altresì strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.*<sup>30</sup>

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 educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

Gli edifici di culto e per pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali 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 maggio 1985 n. 222 (Disposizioni sugli enti e bene ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi). Gli atti e i negozi che comportano violazione del vincolo sono nulli.

---

<sup>28</sup> Vedi nota 6.

<sup>29</sup> L'art. 12 della Legge n. 10/1977 è stato abrogato dal DPR 380/2001, poi disapplicato dalla LR 31/2002. Attualmente sono vigenti gli artt. 27, comma 5 e 28, comma 2 e comma 4 della legge regionale.

<sup>30</sup> L'art. 13 della Legge n. 10/1977 è disapplicato dalla LR 20/2000; il PPA è sostituito, infatti, a norma dell'art. 30 della legge regionale dal POC.

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

Nel caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple, *il titolo abilitativo edilizio è rilasciato dal Dirigente competente*<sup>31</sup> 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 *nel titolo abilitativo*<sup>32</sup> gli oneri di urbanizzazione ad essa relativi e la quota afferente il costo di costruzione ovvero l'impegno a stipulare la convenzione di cui *agli artt. 30 e 31 della LR n. 31/2002*<sup>33</sup>, da limitarsi alla sola parte residenziale;
- per l'eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare *nel titolo abilitativo*<sup>34</sup> gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ad essi relativi;
- per l'eventuale parte destinata ad attività produttive devono risultare *nel titolo abilitativo edilizio*<sup>35</sup> gli oneri di urbanizzazione e quelli necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
- per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri sono corrisposti, per le sole parti oggetto di intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalle tabelle parametriche.

### **4 - DEFINIZIONE DI "EDIFICIO UNIFAMILIARE" AI FINI DELLE AGEVOLAZIONI DI CUI ALL'ART. 30 LR 31/2002**<sup>36</sup>

Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente areato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad un'unica particella.<sup>37</sup> Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

*N. 1 allegato come da testo  
(Tabelle parametriche)*

---

<sup>31</sup> *Vedi nota 6 ed inoltre, in materia di competenza dirigenziale al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, vedi art. 107, comma 3, lett. f), TU EE.LL. (D.lgs. n. 267/2000 e s.m.).*

<sup>32</sup> *Vedi nota 6*

<sup>33</sup> *Vedi nota 11*

<sup>34</sup> *Vedi nota 6.*

<sup>35</sup> *Vedi nota 6.*

<sup>36</sup> *Vedi nota 11 e vedi anche la definizione di edificio unifamiliare contenuta nell'art. 19.13 (RUE) del Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE.*

<sup>37</sup>