

**R. REGOLAMENTO**

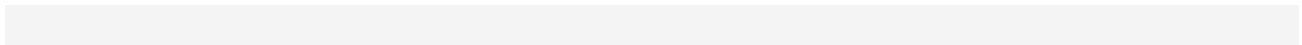
**U. URBANISTICO**

**E. EDILIZIO**

**Approvato con delibera del C.C. N° ..... del .....**

ALLEGATO 'C' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

TITOLO I – DISCIPLINA DEL COSTO DI COSTRUZIONE.....	3
Art. 1.1 - Generalità.....	3
Art. 1.2 - Oneri di urbanizzazione.....	4
Art. 1.3 - Costo di costruzione.....	10
Art. 1.4 - Casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione.....	14
Art. 1.5 - Convenzione tipo.....	17
Art. 1.6 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza.....	17
Art. 1.7 - Versamento del contributo.....	18
Art. 1.8 - Adempimenti Comunali.....	19
Art. 1.9 - Restituzione del contributo di costruzione.....	20
Art. 1.10 - Contributo di costruzione e locali di pertinenza.....	20



# ALLEGATO 'C' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

(ai sensi della delibera di Consiglio Regionale 29.3.1999, n. 1108)

## TITOLO I – DISCIPLINA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

### Art. 1.1 - Generalità

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'**art. 1.4** del presente Regolamento, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la denuncia di inizio attività, è tenuto a corrispondere un contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione ha natura:
  - a. contributiva, per la parte afferente gli oneri di urbanizzazione, in quanto tale parte discende dall'utilità che il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività ricava dai servizi pubblici erogati attraverso le strutture di urbanizzazione, costituendo una forma di partecipazione agli oneri sociali dell'incremento del carico urbanistico dovuto al nuovo intervento edilizio;
  - b. impositiva, per la parte rappresentata dal costo di costruzione, derivante dall'aumentata capacità contributiva del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività ed è rapportato quindi al valore economico del bene realizzato.
3. Il contributo di costruzione è quantificato dal responsabile del procedimento dello Sportello Unico dell'Edilizia per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero direttamente in via presuntiva e preventiva dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività, salvo verifica ed eventuale conguaglio successivo da parte del responsabile del procedimento dello Sportello Unico dell'Edilizia.
4. Nel caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple:
  - a. per la eventuale parte residenziale devono risultare nell'atto di permesso di costruire o nella determinazione del contributo fatta in via presuntiva e preventiva dal titolare della denuncia di inizio attività, 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. 1.5** del presente Regolamento, da limitarsi alla sola parte residenziale;
  - b. per la eventuale parte terziaria (direzionale, commerciale, ecc.) devono risultare nell'atto di permesso di costruire o nella determinazione del contributo fatta in via presuntiva e preventiva dal titolare della denuncia di inizio attività, gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente al costo di costruzione ad essa relativi;
  - c. per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono risultare nell'atto di permesso di costruire o nella determinazione del contributo fatta in via presuntiva e preventiva dal titolare della denuncia di inizio attività, 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;
  - d. per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri sono corrisposti per le sole parti oggetto dell'intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalla tabelle parametriche di cui all'**art. 1.2** del presente Regolamento.
5. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali ed artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari anche all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (**+D**) e delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi (**+S**) ove ne siano alterate le caratteristiche.

Di norma tali oneri **(+D+S)** si intendono già ricompresi negli oneri di urbanizzazione, salvo il caso di progetti che presentino caratteristiche particolari, per i quali gli uffici e gli organi che esprimono il proprio parere sui titoli abilitativi possono proporre al Comune l'applicazione di uno specifico onere relativo alle voci **D** e **S**.

In tali casi i contributi **D** e **S** verranno determinati a parte dallo Sportello Unico dell'Edilizia anche sulla base delle tariffe regionali, relative ai servizi di raccolta, allontanamento, depurazione e scarico delle acque di rifiuto.

Sarà il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, a fissare, di volta in volta, per singolo progetto, ed a mezzo di propria determinazione, l'incidenza delle opere necessarie sulla base di parere obbligatorio e vincolante dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (**ARPA**) ed il costo di tali opere, rimanendo peraltro salva la possibilità per l'Amministrazione di far eseguire, a scempe delle quote **D** e **S**, tali opere dai titolari dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività.

6. La quota parte del contributo di costruzione, pari al **2,00%** annuale, ai sensi del **comma 5 dell'articolo 27 della L.R. n. 31/2001**, verrà assegnata al personale dello Sportello Unico dell'Edilizia, per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie, con disciplina dettata da specifico regolamento comunale, da approvarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore del presente Regolamento.
7. Ciascun importo da versare è arrotondato all'Euro superiore se la parte decimale è maggiore o uguale a **€ 0,50**, all'Euro inferiore se la parte decimale è inferiore a **€ 0,50**.

#### **Art. 1.2 - Oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico<sup>1</sup> in funzione di:
  - a. un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b. un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
  - c. un aumento delle unità immobiliari.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui **all'art. 15 della L.R. n. 20 del 2000**, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il Consiglio Regionale provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche<sup>2</sup>.
4. Opere di urbanizzazione.

Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui al **comma 1**, 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;

<sup>1</sup> Per "aumento del carico urbanistico" ai fini dell'applicazione del presente Capo del Regolamento, si intende l'aumento della superficie utile anche con trasformazione di superficie accessoria e/o superficie non residenziale in superficie utile e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro delle categorie di cui all'articolo 7 del presente Regolamento.

<sup>2</sup> Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche, continuano a trovare applicazione le disposizioni in materia dettate dalle deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 e n. 850. Le tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione sono riportate nell'Allegato F al presente Regolamento.

- 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.

#### 5. Parametrazione degli oneri.

Le tabelle di parametrazione ed incidenza degli oneri vengono aggiornate ogni 5 anni dalla Regione e vengono recepite dal Comune entro i successivi 90 giorni. Le tabelle vigenti sono scaricabili dal sito internet della Regione Emilia-Romagna all'indirizzo:

[http://www.regione.emilia-romagna.it/wcm/ERMES/Canali/territorio/edilizia/oneri\\_urbanizzazione.htm](http://www.regione.emilia-romagna.it/wcm/ERMES/Canali/territorio/edilizia/oneri_urbanizzazione.htm)

ESSE SONO RAGGRUPPATE IN CINQUE CATEGORIE FUNZIONALI:

- a. interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) - **Tabella "A"**;
- b. funzioni terziarie: 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 superficie utile 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 gli studi professionali - **Tabella "B"**;
- c. funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di superficie utile oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo - **Tabella "C"**;
- d. funzioni agricole svolte da non aventi titolo - **Tabella "D"**;
- e. funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - **Tabella "E"**.

#### 6. Incidenza degli oneri.

Le tariffe di cui al comma precedente sono diversificate in relazione alle zone territoriali omogenee, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto dei provvedimenti abilitativi, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità fondiaria, nonché al tipo di attività sul territorio.

#### 7. Scomposizione degli oneri.

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al **comma 2**, viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- a. **U1**: opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;
- b. **U2**: opere di urbanizzazione secondaria.

L'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) È STABILITA' COME DI SEGUITO:

Opere	Residenza	(% di U1 = €/mqxSu)
- strade:		22,00
- spazi di sosta e di parcheggio:		10,00
- fognature:		8,00
- impianti di depurazione:		3,00
- sistema di distribuzione dell'acqua:		7,00
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono:		24,00

- pubblica illuminazione:	10,00
- verde attrezzato:	16,00
	100,00

#### Attività produttive

Opere	(% di U1 = €/mqxSu)
- strade:	30,00
- spazi di sosta e di parcheggio:	12,00
- fognature:	10,00
- impianti di depurazione:	10,00
- sistema di distribuzione dell'acqua:	6,00
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono:	21,00
- pubblica illuminazione:	7,00
- verde attrezzato:	4,00
	100,00

L'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2) È STABILITA INVECE COME DI SEGUITO:

#### Per ogni attività

Opere	(% di U2 = €/mqxSu)
- asili nido e scuole materne:	10,00
- scuole dell'obbligo:	38,00
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi:	7,00
- centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie:	7,00
- mercati di quartiere e delegazioni comunali:	6,00
- spazi pubblici a parco e per lo sport:	25,00
- parcheggi pubblici:	7,00
	100,00

### 8. Applicazione dell'onere.

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

- a. Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali;
- b. l'unità di superficie (**Su**) è il mq utile abitabile risultante dall'applicazione dell'**articolo 3 del DM 10.5.1977, n. 801**, ovvero, per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi;
- c. Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere;
- d. 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 di lavoro dell'ambiente, sono esclusi altresì i piani tecnici. In detta **Su** sono compresi invece 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;
- e. Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscano standard urbanistico;
- f. 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;

## 9. Criteri generali di applicazione dell'onere.

Sono gratuite le opere elencate all'**art. 1.4, comma 1** del presente Regolamento.

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di carico urbanistico, 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 **comma 8**.

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori (applicando la voce gabellare "ristrutturazione con aumento di carico urbanistico"), mentre, per l'unità immobiliare finale di maggiori dimensioni si applicherà la voce gabellare "ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico".

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 standard, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con deliberazione della Giunta Comunale.

## 10. Variazione dell'onere.

Per particolari ambiti, soggetti a riqualificazione urbana, l'Amministrazione Comunale può ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria (**U2**); la misura degli oneri così determinata non può comunque essere inferiore al **30%** dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche. Tale facoltà potrà essere estesa anche ai centri frazionali (Soarza e S. Agata).

Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie, gli oneri di urbanizzazione secondaria (**U2**) sono ridotti al **50%** dei valori riportati nelle tabelle parametriche, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi 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 della **Tabella "B"**<sup>3</sup>.

Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate al 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 pari al **30%** dei valori di incidenza previsti dalla **Tabella "C"**; l'onere così determinato è riferito all'area coperta degli impianti. Per i magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, è applicata una riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al **50%**.

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 **comma 7** e con le modalità di cui al successivo **comma 11**.

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

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli **artt. 1.4 e 1.5** del presente Regolamento e dell'**art. 35 della Legge 865/71** non compresi nei **PEEP**, con esclusione degli edifici unifamiliari<sup>4</sup>, 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 **105,00** mq di superficie utile abitabile.

Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali, gli oneri di urbanizzazione secondaria (**U2**) sono ridotti al **50%**.

<sup>3</sup> Allegate alle deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 e n. 850.

<sup>4</sup> Per edifici unifamiliari, ai fini del presente Capo del Regolamento, 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 sia dopo l'intervento edilizio.

Per gli impianti relativi ad attività commerciali, svolte da cooperative di consumo o da dettaglianti in forma associata, il Comune applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (**U2**) pari al **50%** dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche.

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 del **20%**.

L'accertamento della funzionalità degli impianti avverrà tramite un'adeguata relazione tecnica esplicativa ed una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del progettista dell'impianto stesso dalla quale risulti che la quota di fabbisogno termico prodotta dall'impianto ad energia solare non è inferiore al **30%** del totale del fabbisogno termico annuo dell'edificio. In mancanza di tale dichiarazione, da produrre entro un anno dalla fine dei lavori, lo Sportello Unico dell'Edilizia procederà alla riscossione della quota di contributo scontata.

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%**.

Ai fini dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione relativamente ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nel territorio rurale di cui al **comma 1, lettera a) dell'art. 1.4** del presente Regolamento, da rilasciare all'imprenditore agricolo professionale, il richiedente il permesso di costruire o il titolare della denuncia di inizio attività è tenuto a presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia apposita certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura competente per territorio, dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'**art. 12 della Legge 9.5.1975, n. 1535**.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria (**U2**) sono ridotti al **50%** per quegli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal **DM 14.6.89, n. 236**. In tali casi, in allegato al progetto edilizio, dovrà essere riportata una dettagliata relazione tecnica che dimostri, in modo analitico, le migliori condizioni di accessibilità garantite, accompagnata da specifica dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del progettista.

<sup>5</sup> Legge 9.5.75, n. 153 "Attuazione delle direttive CEE per la riforma dell'agricoltura", art. 12:

"Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedica all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.

Il requisito del reddito e quello inerente al tempo dedicato all'attività agricola è accertato dalle Regioni".

Il punto 1.6.14. del testo coordinato dalle delibere di Consiglio Regionale n. 1706 del 26.7.78, n. 1871 del 6.12.78, n. 2079 del 6.4.79, n. 2792 del 21.4.80, n. 3098 del 14.3.90, n. 533 del 25.6.91, n. 1017 del 7.6.92, n. 1482 del 6.5.93, n. 849 del 4.3.1998, stabilisce:

"Ai fini della concessione gratuita relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge 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 9 maggio 1975, n° 153".

Si fa presente che, in forza del combinato disposto del comma 1 dell'art. 30 e del comma 1, dell'art. 34 della L.R. 30.5.97, n. 15 "Norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di agricoltura. Abrogazione della L.R. 27.8.83, n. 34", la certificazione della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, prima in capo al Comune, in forza dell'art. 5, comma 1, lett. a) della L.R. n. 34/83, è ora in capo all'Amministrazione Provinciale.

La delibera del Consiglio Regionale n. 378 del 24.7.1996 "Disposizioni per l'attuazione degli artt. 12 e 13 della L. 153/75. Riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale", stabilisce di:

"considerare, al fine del rilascio di attestati e/o di pareri di competenza degli Uffici regionali e/o degli Enti delegati, attribuibile la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, oltre che alle persone fisiche di cui all'art. 12 della L. 153/75 i soggetti diversi dalle persone fisiche (art. 13, L. 153/75) e precisamente:

- a) le società di persone di cui all'art. 2247 e seguenti Codice Civile (società semplice, società di fatto, società irregolare) purché tutti i componenti di tali società rispondano ai seguenti requisiti:
  - a1) impiego nell'azienda in comune di almeno il 50% del proprio tempo di lavoro; il requisito tempo dovrà desumersi dal tempo impiegato nella conduzione e gestione dell'azienda stessa e comunque non potrà essere inferiore alla metà di quello corrispondente ad una ULU determinata in 2300 ore annue (288 giorni lavorativi di 8 ore ciascuna) ai sensi dell'art. 17, comma 6, L. 153/75);
  - a2) ricavo dalla partecipazione all'azione in comune di un reddito non inferiore al 50% del proprio reddito globale;
  - a3) capacità professionale che può essere presunta o accertata (art. 12, L. 153/75) come indicato in premessa;
- b) le società in nome collettivo (art. 2291 e seguenti del Codice Civile) purché l'atto costitutivo della società determini, fra l'altro:
  - b1) la conduzione di azienda o aziende agricole;
  - b2) le prestazioni a cui sono obbligati i soci d'opera al fine di determinare quali sono i soci in possesso dei requisiti già citati ai punti a1), a2), a3);
- c) le società in accomandita semplice (art. 2313 e seguenti del Codice Civile) purché l'atto costitutivo della società determini, fra l'altro:
  - c1) la conduzione di azienda o aziende agricole;
  - c2) le prestazioni a cui sono obbligati i soci accomandatari al fine di determinare quali sono i soci in possesso dei requisiti di cui ai punti a1), a2), a3);
- d) le società di capitali purché
  - d1) lo statuto societario preveda, fra l'altro:
    - la conduzione di azienda o aziende agricole;
    - la definizione della figura delegata alla conduzione dell'azienda agricola che rivesta la capacità professionale come indicata in premessa;
  - d2) il reddito derivato dalla conduzione o gestione dell'azienda agricola sia almeno pari al 50% del reddito totale della società, reddito rilevabile dai bilanci societari;
  - d3) sia dimostrato che la persona delegata alla conduzione dell'azienda dedichi all'attività agricola un tempo superiore al 50% del suo tempo di lavoro totale".

Tale certificato potrà comunque essere presentato prima del rilascio della concessione edilizia.



Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo permesso di costruire rilasciato o all'ultima denuncia di inizio attività rilasciata, lo Sportello Unico dell'Edilizia, su richiesta dell'interessato, può applicare l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria "Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico", di cui alle tabelle parametriche.

Ad esempio la trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione. Il ripristino dell'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 degli oneri di urbanizzazione.

Le modalità ed i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla **Legge 1.3.94, n. 153**.

Per le opere di edilizia funeraria il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività non sono soggetti al pagamento di nessun onere di urbanizzazione né di contributo afferente il costo di costruzione.

Le variazioni dell'onere e le indicazioni procedurali contenute nel presente comma, sono cumulabili fino ad un massimo del **75%** dell'onere stesso.

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

Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai titolari del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

Nel caso in cui il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, lo Sportello Unico dell'Edilizia provvederà ad applicare al medesimo gli oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate.

Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al **comma 7**.

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

- 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 titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
  - è dovuto, nella misura stabilita dal Comune, per gli interventi di cui al **comma 5 dell'art. 1.4** del presente Regolamento;
  - è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
  - non è dovuto per gli interventi di cui all'**art. 1.4, comma 1**, del presente Regolamento.

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente comma.

Qualora l'importo delle opere realizzate dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, lo Sportello Unico dell'Edilizia applica lo scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere dovuto.

- b.** per le opere di urbanizzazione secondaria, l'onere:
  - è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;

- è dovuto dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività 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 per gli interventi di cui al **comma 5 dell'art. 1.4** del presente Regolamento;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'**art. 1.4, comma 1**, del presente Regolamento.

### Art. 1.3 - Costo di costruzione<sup>6</sup>

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni cinque anni dal Consiglio Regionale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, variabile dal **5** per cento al **20** per cento, che viene determinata con l'atto del Consiglio Regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.
2. Con lo stesso provvedimento il Consiglio Regionale identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al **50** per cento.
3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica.
4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del **comma 1**.
5. Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale (**L.R. n. 31/02, art. 29**):

Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è stato determinato dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione di Consiglio Regionale **29.3.1999, n. 1108**, 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**.

Tale valore è stato fissato in **€ 464,81** al mq di superficie complessiva (**Sc**), definita come all'**art. 2 del DM 801/77**.

Il costo di costruzione così determinato viene adeguato annualmente ed autonomamente dal Comune, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'**ISTAT** per il periodo di un anno, con scadenza al **30 giugno dell'anno precedente**.

Tale costo maggiorato in misura non superiore al **50%** per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'**Allegato B** alla delibera di **Consiglio Regionale n. 1108/99**.

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva di cui al successivo **comma 10 lettera a) (Allegato B alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99)**.

Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti la determinazione del costo dell'intervento, sulla base dei progetti presentati per ottenere il permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività edilizia, viene effettuata utilizzando la tabella di cui all'**Allegato C alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99**, 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.

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 **comma 11**, il costo di costruzione di cui al

<sup>6</sup> Ai sensi della deliberazione di Consiglio Regionale 29.3.1999, n. 1108.

primo capoverso del presente comma, al netto delle maggiorazioni di cui al quinto capoverso, si applica alla superficie dell'ampliamento.

6. Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione 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 costruzione di cui all'**art. 29 della Legge Regionale 25.11.2002, n. 31**, è variabile dal **5%** al **20%** in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui all'**Allegato D alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99**.

7. Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività terziarie: turistiche, commerciali, direzionali, alberghiere:

Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione viene determinato al mq di **Sc** con riferimento al costo di cui al **comma 5**, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Coefficienti da applicare al costo di costruzione secondo l'attività	
a) Turistica, alberghiera	1,10
b) Direzionale	0,90
c) Commerciale	0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo **comma 10, lettera b)**.

In relazione a quanto indicato dal **Titolo I Capo VI dell' Allegato A – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZIO**, le attività precedenti vengono di seguito così specificate:

- a. attività turistiche ed alberghiere:

funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: insediamenti per attività turistiche, alberghiere e termali;

- b. attività direzionali:

uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.

- c. attività commerciali:

commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, stazioni di servizio per autoveicoli, nell'ambito delle indicazioni previste dai relativi piani di settore; oltre a commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva similare diretta alla prestazione di servizi.

DEFINIZIONI:

- Commercio all'ingrosso (si veda la Deliberazione di Consiglio Regionale **n. 1253 del 23.9.1999**):

l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

- Commercio al dettaglio (si veda la Deliberazione di Consiglio Regionale **n. 1253 del 23.9.1999**):

l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

- Attività di logistica:

attività di magazzinaggio e distribuzione svolto per conto terzi, e comprendente le fasi di scarico merce – posizionamento/carico di magazzino – stoccaggio – assemblaggio degli ordini/scarico di magazzino – imballo – etichettatura – preparazione dei documenti accompagnatori – carico merce – spedizione);

in ogni caso, ai fini della individuazione delle attività, e della loro classificazione, si farà riferimento ai **Codici ATECO 2002**.

Per gli interventi sugli edifici esistenti la determinazione del costo di intervento, sulla base dei progetti presentati per ottenere il permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività edilizia, viene effettuata sulla base del costo determinato utilizzando la tabella di cui all'**Allegato C** alla delibera di Consiglio Regionale **n. 1108/99**.

Il costo determinato con la modalità di cui al capoverso precedente è ridotto al **50%**.

8. Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività terziarie: turistiche, commerciali, direzionali:

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita in misura non superiore al **10%** del costo determinato con le modalità indicate al precedente comma, in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati ai sensi del precedente comma (**L. R. 25.11.2002, n. 31, art. 32, comma 2**), ed articolata come di seguito:

a. attività turistiche ed alberghiere:	5,00 %
b. attività direzionali:	5,50 %
c. attività commerciali al dettaglio:	4,50 %
d. attività commerciali all'ingrosso:	1,75 %
e. attività logistiche:	0,20 %

9. Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli:

Ferma restando la disposizione dell'**art. 9 del D.M. 801/1977**, nel caso di permessi di costruire o denunce di inizio attività relativi 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 costruzione afferenti il costo di costruzione.

La convenzione di cui agli **artt. 30, comma 3 e 31 della L.R. n. 31/02** è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

Per i permessi di costruire e le denunce di inizio attività che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'**art. 30, comma 1, lettera d) della legge regionale n. 31/02**, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

10. Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività edilizia..

Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività edilizia sono riportate in calce alle tabelle degli **Allegati B e C alla delibera di Consiglio Regionale n. 1108/99**. 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**, e precisamente:

- a. interventi di edilizia residenziale.

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

dove:

**S<sub>u</sub>** = Superficie utile abitabile: è 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<sub>nr</sub>**);

**Snr** = Superficie non residenziale: si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, autorimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) fino a m **1,20**.

- b. interventi destinati ad attività 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: è costituita, in riferimento alle funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso 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: si intende, in riferimento alle funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato a cura del Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire o a cura dell'interessato all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività edilizia ed è corrisposto con le modalità e le garanzie stabilite dall'**art. 1.7** del presente Regolamento, fatta salva la possibilità di applicare le disposizioni dell'**art. 48 del decreto legislativo 213/98**.

In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'**art. 42 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380**.

**11.** Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

- a. per le opere da realizzare in territorio rurale in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (**legge regionale n. 31/2002, art. 30, comma 1, lettera a**), sempre che il titolare del permesso di costruire si impegni con atto unilaterale d'obbligo a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (si veda l'**Allegato G** alla delibera di Consiglio Regionale **n. 1108/99**; tale atto unilaterale d'obbligo dovrà essere conforme allo schema-tipo riportato al **Titolo III** del presente Regolamento);
- 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. 30, legge regionale 25.11.2002, n. 31**);
- d. per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il titolare del permesso di costruire si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della **legge regionale n. 31/2002, art. 30, comma 3** (si veda il successivo **comma 12**);
- e. per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata- agevolata);
- f. per gli interventi di manutenzione straordinaria, 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, oltre che per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (**ONLUS**), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici e per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g. per gli interventi su 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. 32, legge regionale n. 31/2002**);
  - i. per le pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'**art. 9 della legge 122/89**), le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, le opere di demolizione, rinterri 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. 31 della legge regionale n. 31/02**;
  - n. per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali (**legge regionale, n. 31/02 art. 30, comma 1, lettera g**) ;
  - 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.
- 12. Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata (artt. 30, comma 3 ed art. 31, L.R. n. 31/02):**

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli **artt. 30, comma 3 e 31 della L.R. n. 31/02** la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita all'**Allegato E** alla delibera di Consiglio Regionale **n. 1108/99**.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal comune (si veda l'**Allegato F** alla delibera di Consiglio Regionale **n. 1108/99**).

Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:

- a. conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli **artt. 16 e 43 della L. 457/78. e s.m.i**;
- 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 normativa regionale.

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

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

#### **Art. 1.4 - Casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione.**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a. per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'**art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153**, ancorché in quiescenza; fermo in ogni caso l'assoggettamento ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene al mantenimento della destinazione d'uso decennale;
  - b. per gli interventi di cui alle **lettere a), b), d), p), h), i), m), j)**, della **Parte I Titolo I Capo II art. 2.8.1 del RUE Parte Edilizia**;

- c. per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- d. per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al **20%** di edifici unifamiliari<sup>7</sup>;
- e. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (**ONLUS**), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g. per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

Trova in ogni caso applicazione quanto stabilito, per i casi di esonero e riduzione del contributo di costruzione dalle deliberazioni del Consiglio Regionale **4 marzo 1998, n. 849 e n. 850**.

2. Il Consiglio Regionale, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli **artt. 28 e 29 della L.R. n. 31/02**, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate.
3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'**art. 1.5** del presente Regolamento.
4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.
6. Criteri per l'applicazione degli sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria previsti al **punto 1.6.4 della delibera di Consiglio regionale n. 849/1998** (costruzioni bioclimatiche, ecologiche o realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti).

Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi relativi alle 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 al Prerequisito 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). I dati vanno riferiti ad un intorno opportunamente individuato dal progettista, più ampio dell'area oggetto dell'intervento (almeno a scala di complesso insediativo), come specificato nelle citate linee guida.

Dovranno inoltre essere rispettati gli indirizzi di bioedilizia riportati nell'**Allegato D al RUE**.

Non sono incentivabili come bioclimatici ed ecologici i "Requisiti volontari" delle famiglie **6, 8 e 9** in assenza dell'Analisi del Sito riferita almeno ai corrispondenti agenti caratteristici.

I pesi da assegnare ad ogni **R.V.** sono indicati nella **tabella 1** seguente, alla colonna Peso da assegnare (**a**).

Il **R.V. 6.1** potrà essere considerato solo congiuntamente al **R.V. 6.2**; il **R.V. 6.4** verrà considerato solo congiuntamente al **R.V. 6.5**.

<sup>7</sup> Fermo restando il mantenimento delle caratteristiche di unifamiliarietà anche dopo l'intervento.

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 risorse naturali, a favorire l'impiego di materiali compatibili con il sistema ambientale e non nocivi alla salute dell'uomo, si vuole incentivare la soddisfazione organica di questi requisiti con un premio di sinergia (c).

Il totale dell'ultima colonna (a + c) è proporzionale quindi al contributo di ciascun requisito allo sconto complessivo sull'onere di **U2** entro il limite del **50%** fissato al punto **1.6.4 della delibera di Consiglio Regionale. n. 849/1998**.

Il raggiungimento del punteggio **100** consentirà lo sconto del **50%** degli oneri di urbanizzazione, avendo l'Amministrazione Comunale deciso di praticare per l'edilizia bioclimatica e ecosostenibile lo sconto massimo ammesso dalla delibera di **C.R. n. 849/1998**. Il committente potrà accontentarsi di una percentuale di sconto relativa ai singoli requisiti oppure cercare di raggiungere uno sconto maggiore con opportuni gruppi di requisiti grazie ai premi di sinergia o potrà addirittura accedere allo sconto massimo realizzando tutti i requisiti.

**TABELLA 1**

Prerequisito volontario	<i>Non sono incentivabili come bioclimatici ed ecologici i RV delle famiglie 6, 8 e 9 in assenza dell'analisi riferita ai corrispondenti agenti fisici caratteristici del sito</i>			
	Requisito	Peso assegnato punti (a)	Premio di sinergia (c)	Totale Punti (a) + (c)
<b>1. Analisi del sito</b>				
<b>6.1 Controllo dell'apporto energetico dovuto al soleggiamento estivo</b>				
(ombreggiamento)	6			
<i>congiuntamente a:</i>				
6.2 Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale				
6.4 Protezione dai venti invernali				
<i>congiuntamente a:</i>	4			
6.5 Ventilazione naturale estiva				
Totale con un premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti in blocco i RV 6.1, 6.2, 6.4, 6.5 (a+ c)	(10)	(5)		15
6.3 Risparmio energetico nel periodo invernale	12			
6.6 Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva	8			
Totale con un premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti i RV 6.3 e 6.6 (a + c)	(20)	(5)		25
<i>Totale con un ulteriore premio di sinergia di 10 punti se vengono soddisfatti in blocco i RV 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 (a + c)</i>	(30)	(10)		(30) + (10) + (10)
8.1 Riduzione del consumo di acqua potabile	6			
8.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture	6			
8.3 Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie	6			
Totale con un premio di sinergia di 7 punti se vengono soddisfatti i RV della famiglia 8 (a) + (c)	(18)	(7)		25
9.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture	8			



9.2 Asetticità	4		
9.3 Riciclabilità dei materiali da costruzione	8		
Totale con un premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti i R.V. della famiglia 9 (a) + (c)	(20)	(5)	25
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>(68)</b>	<b>(32)</b>	<b>100</b>

Es.: nella **tabella 1**, il **R.V. 6.1**, congiuntamente al **R.V. 6.2**, corrisponde a **6** punti, quindi darà diritto al **3%** di sconto sulle **U2** nell'ipotesi di sconto massimo del **50%**. Il soddisfacimento in blocco dei **R.V. 6.1, 6.2, 6.4, 6.5** darà diritto al premio di sinergia, in questo caso di **5** punti che, sommato al peso proposto, porta ad un totale di **15** punti, corrispondenti al **7,5%** di sconto sulle **U2**.

#### Art. 1.5 - Convenzione tipo.

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Giunta regionale approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine in particolare:
  - a. all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
  - b. alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
  - c. alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
  - d. alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.
2. Il Consiglio Regionale stabilisce criteri e parametri per la determinazione del valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.
3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del **comma 1** sono aggiornati dal Comune in relazione agli indici ufficiali **ISTAT** dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.
4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

#### Art. 1.6 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza.

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dal Consiglio Regionale ai sensi dell'**art. 1.2, comma 3** del presente Regolamento, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al **10%** del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai **commi 1 e 2**, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'**art. 1.4, comma 1, lettera a)** del presente Regolamento, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima

corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

#### **Art. 1.7 - Versamento del contributo.**

1. Il contributo di costruzione può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato, fermo restando quanto stabilito ai commi successivi.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite di seguito.
4. Il calcolo del contributo di costruzione è riferito alla data del rilascio del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività ed è determinato, per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione, in base ai valori di incidenza stabiliti dalle tabelle parametriche, e per la parte relativa al contributo sul costo di costruzione, in base alle quote di incidenza indicate all'**art. 1.3** del presente Regolamento.
5. Il contributo di costruzione dovuto, per la parte afferente gli oneri di urbanizzazione, è versato per intero dal titolare del permesso di costruire al momento del rilascio del permesso stesso o al momento della presentazione nel caso di denuncia di inizio attività.

Il contributo di costruzione dovuto, per la parte afferente il costo di costruzione, è versato per intero dal titolare del permesso di costruire al momento della comunicazione di inizio dei lavori o entro **30** giorni dalla presentazione nel caso di denuncia di inizio attività.

6. A richiesta del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività può essere concessa, con provvedimento del responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, la seguente rateizzazione:
  - a. la prima rata, pari al **40%** del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, deve essere pagata all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività;
  - b. la seconda rata, pari al **30%** del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al **40%** del contributo relativo al costo di costruzione, deve essere pagata alla data di inizio dei lavori effettiva, nel caso di opere eseguite con permesso di costruire o dichiarata nella denuncia, in caso di opere eseguite con denuncia di inizio attività;
  - c. la terza rata, pari al **30%** del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al **30%** del contributo relativo al costo di costruzione, deve essere pagata entro **12** mesi dall'inizio dei lavori effettiva, nel caso di opere eseguite con permesso di costruire o dichiarata nella denuncia, in caso di opere eseguite con denuncia di inizio attività (anche se in questo periodo si verificano interruzioni dei lavori);
  - d. la quarta rata, pari al **30%** del contributo relativo al costo di costruzione, deve essere pagata all'ultimazione dei lavori (nel caso di ultimazioni parziali, tale rata dovrà essere versata contestualmente alla presentazione del primo fine lavori) e comunque entro tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività.
7. La rateizzazione di cui al comma precedente non è soggetta ad interessi.
8. In caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei, alle scadenze fissate, sia nel **comma 5** sia nel **comma 6**, si applicano le sanzioni di cui all'**art. 20 della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23**<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Art. 20 della Legge Regionale 21.10.2004, n. 23

1. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione nei termini stabiliti dalla normativa regionale e comunale comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

9. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, a garanzia del pagamento delle rate dell'intero contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) alle scadenze stabilite dal **comma 6**, dovrà costituire una cauzione pari al **100%** del contributo determinato e non pagato all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività.

Nel caso di opere soggette al rilascio di permesso di costruire tale cauzione dovrà essere prodotta allo Sportello Unico dell'Edilizia prima del ritiro del permesso stesso. Nel caso di opere invece soggette a denuncia di inizio attività, la cauzione dovrà essere prodotta entro **30** giorni dalla data di presentazione della denuncia stessa.

Le garanzie personali dovranno essere prestate con polizza assicurativa o fideiussione bancaria. Per quanto concerne le opere eseguite mediante Enti pubblici (TELECOM, ENEL, Aziende Municipalizzate, ecc.) il titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività potrà impegnarsi a presentare, entro un anno dall'inizio dei lavori, copia del contratto stipulato con gli Enti stessi per la realizzazione delle opere.

Tale cauzione potrà essere ridotta, di volta in volta dopo il pagamento dei singoli ratei, fino all'importo residuo ancora da versare. In ogni caso, per tutta la durata dei lavori e fino all'avvenuto pagamento di tutte le somme dovute, l'importo della garanzia in essere dovrà corrispondere sempre almeno all'importo del contributo di costruzione ancora da versare.

10. La cauzione prestata sarà svincolata, con provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, ad avvenuto versamento del saldo delle quote di contributo di costruzione dovuto.
11. Le modalità e le garanzie relative alle quote di contributo di costruzione rateizzate come sopra, formeranno oggetto di un atto unilaterale d'obbligo, soggetto a registrazione a cura e spese del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, da produrre allo Sportello Unico dell'Edilizia contestualmente alla produzione della cauzione.

Tale atto unilaterale d'obbligo dovrà essere conforme allo schema-tipo riportato nell'**Allegato D** del presente Regolamento.

12. In alternativa alla rateizzazione sopra esposta, il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività potrà optare per una seconda rateizzazione, così stabilita:
- a. la prima rata, pari al **100%** del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, deve essere pagata all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività;
  - b. la seconda rata, pari al **100%** del contributo relativo al costo di costruzione, deve essere pagata alla data di inizio dei lavori effettiva, nel caso di opere eseguite con permesso di costruire e contestualmente alla relativa comunicazione allo Sportello Unico o dichiarata nella denuncia, in caso di opere eseguite con denuncia di inizio attività.

Per tale secondo tipo di rateizzazione non sono previsti interessi, cauzioni, atti d'obbligo ed autorizzazioni con provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, ferme restando le sanzioni in caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei, alle scadenze fissate, previste dal **comma 8** precedente.

13. In ogni caso, per contributi di costruzione di importo complessivo fino a **1.000,00 €** non è possibile fruire di alcuna rateizzazione. In tali casi il contributo dovrà essere pagato per intero all'atto del ritiro del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività.
14. Nell'ipotesi di interventi per i quali venga concessa, qualora consentito dagli strumenti urbanistici, la monetizzazione di quota parte delle aree a servizi (parcheggi pubblici o verde pubblico), la quota di monetizzazione non è soggetta ad alcuna rateizzazione e deve essere versata contestualmente al ritiro del permesso di costruire o presentazione della denuncia di inizio attività.

## **Art. 1.8 - Adempimenti Comunali.**

---

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, lettera c), il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 22".

1. Entro il **31 marzo** di ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dai contributi di costruzione e dalle sanzioni e formula previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi.
2. Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al **comma 7 dell'art. 1.2** del presente Regolamento, 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.
3. Si intende per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.
4. Gli edifici di culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali o comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.
5. Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica ed 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 20.5.1985, n. 222 "Disposizioni sugli enti e sui beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi"**.

Gli atti ed i negozi che comportano violazione del vincolo sono nulli.

#### **Art. 1.9 - Restituzione del contributo di costruzione.**

1. Ove il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, per qualsiasi ragione, non proceda alla esecuzione delle opere edilizie, oppure in caso di rinuncia al permesso di costruire rilasciato o alla denuncia di inizio attività presentata, lo Sportello Unico dell'Edilizia, previa esplicita richiesta da parte dell'interessato presso il front office, procede alla restituzione del contributo di costruzione versato. A tale proposito valgono le specificazioni riportate nei commi seguenti.
2. Il contributo richiesto per il rilascio dei permessi di costruire o per la presentazione delle denunce di inizio attività, trova la sua giustificazione nel concreto esercizio della facoltà di edificare ed a questo è strettamente connesso.

Ove tale attività non venga svolta o venga svolta con diminuzione della superficie utile, o minori opere edilizie effettivamente realizzate rispetto a quelle assentite, lo Sportello Unico dell'Edilizia provvederà:

- a. alla restituzione completa dell'importo complessivo del contributo introitato in caso di mancata utilizzazione del titolo abilitativo per motivi imputabili al titolare del medesimo;
- b. alla restituzione integrale dell'importo complessivo del contributo introitato in caso di mancata utilizzazione del titolo abilitativo per fatti non imputabili al titolare del medesimo;
- c. alla restituzione del contributo stabilito con l'atto originario nella quota parte relativa alla diminuzione della superficie utile in caso di variante essenziale a permesso di costruire già rilasciato o denuncia di inizio attività già presentata, con diminuzione della superficie utile.

Non si procede invece, in ogni caso, alla restituzione dei diritti di segreteria a suo tempo già corrisposti, in quanto questi sono finalizzati alla avvenuta esecuzione dell'istruttoria tecnica d'ufficio e non alla effettiva avvenuta o meno realizzazione delle opere edilizie.

#### **Art. 1.10 - Contributo di costruzione e locali di pertinenza.**

1. Nel caso di realizzazione di locali di pertinenza, come definiti all'**art. 3.2 dell' Allegato A – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZIO**, qualora queste:
  - a. vengano realizzate con altezza netta interna media inferiore a m **1,20**:

le stesse non concorrono ai fini del dimensionamento planivolumetrico, non costituendo superficie utile; in tal caso pertanto per esse dovrà essere versata la sola quota di contributo afferente il costo di costruzione (se utilizzabili quali deposito occasionale, ripostiglio, ecc.), nel caso facciano parte di un progetto complessivo unitariamente con il fabbricato principale al quale sono poste a servizio; oppure a nessun contributo, nel caso siano realizzate successivamente e separatamente dal fabbricato principale;

- b.** vengano realizzate con altezza netta interna media superiore a **1,20** m ma inferiore a **2,70** m:

le stesse concorrono ai fini del dimensionamento planivolumetrico, costituendo superficie utile (fatto salvo quanto precisato all'**art. 2.2 dell' Allegato A – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZIO**); in tal caso per esse dovrà essere versata la sola quota di contributo afferente il costo di costruzione; non sono invece soggette al versamento del contributo di costruzione per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione in quanto non aventi altezza utile abitabile;

- c.** vengano realizzate con altezza netta interna uguale o superiore a m **2,70**:

le stesse concorrono ai fini del dimensionamento planivolumetrico, costituendo superficie utile; in tal caso, avendo altezza utile abitabile, per esse dovrà essere versato l'intero contributo di costruzione, secondo le tabelle parametriche relative alla destinazione d'uso rispetto alla quale sono pertinenti.