



Regolamento urbanistico edilizio Unione Bassa Romagna

Allegato C

*contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e
costo di costruzione) e criteri di monetizzazione*

PUBBLICATO BUR

n. 127 del 18/07/2012

Aggiornamento Febbraio 2017

Sindaco referente per l'Unione

Antonio Pezzi

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Monica Cesari

Progettisti RUE

Tecnicoop-Bologna :

Arch. Rudi Fallaci - Direttore tecnico

Arch. Carlo Santacroce - Progettista responsabile

Servizio di Piano



Aggiornamento Febbraio 2017

Comune di ALFONSINE	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>2</u> del <u>31/01/2017</u>
Comune di BAGNACAVALLLO	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>17</u> del <u>27/02/2017</u>
Comune di BAGNARA DI ROMAGNA	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>3</u> del <u>19/01/2017</u>
Comune di CONSELICE	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>16</u> del <u>08/02/2017</u>
Comune di COTIGNOLA	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>3</u> del <u>26/01/2017</u>
Comune di FUSIGNANO	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>4</u> del <u>06/02/2017</u>
Comune di LUGO	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>4</u> del <u>02/02/2017</u>
Comune di MASSA LOMBARDA	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>2</u> del <u>30/01/2017</u>
Comune di SANT'AGATA SUL SANTERNO	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>1</u> del <u>09/02/2017</u>

Aggiornamento Agosto 2013

Comune di ALFONSINE	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>40</u> del <u>23/07/2013</u>
Comune di BAGNACAVALLLO	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>46</u> del <u>30/07/2013</u>
Comune di BAGNARA DI ROMAGNA	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>48</u> del <u>29/07/2013</u>
Comune di CONSELICE	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>33</u> del <u>23/07/2013</u>
Comune di COTIGNOLA	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>38</u> del <u>29/07/2013</u>
Comune di FUSIGNANO	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>30</u> del <u>30/07/2013</u>
Comune di LUGO	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>63</u> del <u>25/07/2013</u>
Comune di MASSA LOMBARDA	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>40</u> del <u>01/08/2013</u>
Comune di SANT'AGATA SUL SANTERNO	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>31</u> del <u>30/07/2013</u>

I Sindaci

Luigi Antonio Amadei (S.Agata sul Santerno)

Mirco Bagnari (Fusignano)

Raffaele Cortesi (Lugo)

Linda Errani (Massa Lombarda)

Maurizio Filipucci (Conselice)

Angelo Galli (Bagnara di Romagna)

Antonio Pezzi (Cotignola)

Laura Rossi (Bagnacavallo)

Mauro Venturi (Alfonsine)

Coordinamento Assessori all'Urbanistica

Luigi Antonio Amadei (S.Agata sul Santerno)

Stefano Andraghetti (Conselice)

Mirco Bagnari (Fusignano)

Ferdinando Bassi (Massa Lombarda)

Giovanni Costantini (Lugo)

Angelo Galli (Bagnara di Romagna)

Nello Ferrieri (Bagnacavallo)

Luca Piovaccari (Cotignola)

Pietro Vardigli (Alfonsine)

Segretari comunali

Anna Boschi (Alfonsine - Cotignola)

Paolo Cantagalli (Bagnara di Romagna - Massa Lombarda)

Angela Grattoni (Bagnacavallo)

Marco Mordenti (Fusignano - Lugo)

Valeria Villa (Conselice - S.Agata sul Santerno)



Comune di ALFONSINE	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>19</u>	del <u>29/03/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>33</u>	del <u>22/05/2012</u>
Comune di BAGNACAVALLLO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>35</u>	del <u>28/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>35</u>	del <u>17/05/2012</u>
Comune di BAGNARA DI ROMAGNA	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>20</u>	del <u>14/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>13</u>	del <u>10/05/2012</u>
Comune di CONSELICE	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>23</u>	del <u>19/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>17</u>	del <u>24/05/2012</u>
Comune di COTIGNOLA	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>17</u>	del <u>07/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>26</u>	del <u>17/05/2012</u>
Comune di FUSIGNANO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>30</u>	del <u>28/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>19</u>	del <u>14/05/2012</u>
Comune di LUGO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>24</u>	del <u>31/03/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>37</u>	del <u>10/05/2012</u>
Comune di MASSA LOMBARDA	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>28</u>	del <u>27/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>30</u>	del <u>21/05/2012</u>
Comune di SANT'AGATA SUL SANTERNO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>12</u>	del <u>18/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>19</u>	del <u>07/06/2012</u>



Responsabile del Settore Programmazione Territoriale
Monica Cesari

Servizio di Piano

Luca Baccarelli
Nadia Bacchini
Silvia Didoni
Mirella Lama
Gabriele Montanari
Silvia Tronconi

Coordinamento tecnico

Valeria Galanti (Alfonsine)
Fabio Minghini (Bagnacavallo)
Fiorenzo Venturi (Bagnacavallo)
Danilo Toni (Bagnara di Romagna)
Danilo Cesari (Conselice)
Fulvio Pironi (Cotignola)
Michele Cipriani (Fusignano)
Marco Cerfogli (Massa Lombarda)
Gian Franco Fabbri (S. Agata sul Santerno)

Hanno contribuito alla redazione del RUE

Segretario Unione
Marco Mordenti
Servizio Comunicazione Unione
Mariangela Baroni
Servizio Segreteria Unione
Vanna Amadei
Giorgio Piombini

Collaboratori Tecnicoop

Chiara Biagi
Andrea Franceschini

Collaborazioni Allegati RUE

Cristina Benghi (All.A)
Laura Dalpiaz (All.A)
Aldo Monti (All.C)
Daniela Negrini (All.E)
Cesare Zama (All.F)

*Collaborazioni per il censimento
edifici di valore culturale*

Chiara Ancarani
Cristina Angeli
Anja Gabler
Andrea Graziani
Michela Guerra
Elena Guerrini
Paolo Lazzarini
Paola Mengolini
Magda Minguzzi
Silvia Patella
Raffaele Ravaglia

INDICE

CAPO1 –CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	pag. 1
Art 1.1 Definizione di contributo Costruzione	pag. 1
Art 1.2 interventi assoggettati al pagamento.....	pag. 1
Art 1.3 Interventi esonerati dal Contributo di Costruzione	pag. 1
Art 1.4 variazione dell'onere ai sensi di delibera Consiglio regionale n849 del 4-3-98	pag. 3
CAPO 2 –ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	pag. 4
Art 2.1 Opere Di urbanizzazione	pag. 4
Art 2.2 Scomposizione degli oneri di urbanizzazione.....	pag. 5
Art 2.3 Parametrizzazione degli oneri di urbanizzazione.....	pag. 6
Art 2.4 Definizione del contributo D e S	pag. 7
Art 2.5 Incidenza degli oneri di urbanizzazione	pag. 8
Art 2.6 Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione.....	pag. 8
Art 2.7 Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione	pag. 8
Art 2.8 Modalità di versamento della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione	pag. 9
Art 2.9 Determinazione del contributo D+S per opere e impianti non destinati alla residenza	pag.10
Art 2.10 Tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art .28 della LR 31/2002	pag.10
CAPO 3 –COSTO DI COSTRUZIONE.....	pag. 27
Art 3.1 Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale (DPR 380/2001 e LR 31/2002 art.li 29 e 32	pag. 27
Art 3.2 Quota del costo di costruzione per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti	pag. 28
Art 3.3 Determinazione del costo di costruzione per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche , commerciali, direzionali	pag. 28
Art 3.4 Quota del costo di costruzione per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche , commerciali , direzionali.....	pag. 28
Art 3.5 interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli.....	pag. 30
Art 3.6 modalità di calcolo e pagamento del Contributo relativo al Costo di Costruzione.....	pag. 30
Art 3.7 Intervento di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata /art 30 della LR31/2002 e.s.m.i.....	pag.30
Art 3.8 convenzione tipo per gli interventi di edilizia convenzionata.....	pag. 31
Art 3.9 Monetizzazione modalità di calcolo e pagamento.....	pag.31
Art 3.10 Applicazione Modifiche	pag 31

CAPO 1 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 1.1 Definizione di Contributo di Costruzione

1. Il Contributo è definito in base all'art.27 della L.R. 31/02 e composto per chiarezza di interpretazione da:

- Oneri di urbanizzazione primaria (U1);
- Oneri di urbanizzazione secondaria (U2);
- Costo di costruzione (CC);
- Contributo ripristino luoghi (D);
- Contributo smaltimento rifiuti (S);

Il presente allegato ne regola l'applicazione; ogni modifica deve essere presa di comune accordo dai Comuni dell'Unione della Bassa Romagna.

Art. 1.2 Interventi assoggettati al pagamento del Contributo di Costruzione

1. Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione sono dovuti per i seguenti interventi edilizi in relazione alla loro specifica tipologia:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia;
- ripristino tipologico;
- ogni altro intervento edilizio, ivi compreso il mutamento di destinazione d'uso senza opere, che comporta l'aumento di carico urbanistico. C'è aumento del carico urbanistico quando vi è aumento di CU = Aumento della Superficie utile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o di superficie non residenziale (Snr) in Su e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 16 della L.R. 6/95, o tra i sottogruppi individuati dal RUE che comporti una maggior quota di standard urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari.

Art. 1.3 Interventi esonerati dal Contributo di Costruzione

1. Ai sensi art. 30 comma 1 della L.R. 31/2002 e s.m.i. sono gratuite le seguenti opere,

- a) gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L.9 maggio 1975, n. 153 e s.m.i, ancorché in quiescenza, con l'obbligo di presentare la certificazione di Imprenditore Agricolo Professionale e con esclusione del cambio d'uso per dieci anni dal rilascio dell'atto abilitativo;
- b) gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8 LR31/2002 ovvero:
 - gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - gli interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo senza aumento di carico urbanistico;
 - le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;

- le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- c) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- d) gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari, sia in termini di volume e di SU
- e) 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) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g) i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relative 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.
2. Sono altresì gratuite le opere elencate al comma 1 dell'art.4 L.R. 31/02 e art 6 del DPR 380/01 (attività edilizia libera):
- gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
3. Sono recepite inoltre le specifiche disposizioni, indicate nella DCR 849/98, che prevedono (solo per gli oneri di urbanizzazione):
- l'esonero dal pagamento esclusivamente dell'unità immobiliare maggiore, in caso di suddivisione di un'unità immobiliare in due o più unità,
 - per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di C.U. la superficie utile d'intervento cui applicare gli oneri è quella riferita alla parte in aumento
 - la gratuità dell'intervento nel caso di suddivisione di un'unità immobiliare in due o più nuove unità immobiliari, attraverso opere edilizie minime (v. ad es. chiusura di una porta) e per operazioni che non comportano aumento di carico urbanistico (v. ad es. suddivisione di un'unità immobiliare in due o più unità con nuova destinazione a autorimessa) o per le destinazioni (con carico urbanistico simile).

Art. 1.4 Variazione dell'onere ai sensi di Delibera Consiglio Regionale n°849 del 4-3-98

1. Nel territorio dell'Unione della Bassa Romagna ai sensi della delibera vengono applicate le seguenti variazioni dell'onere di urbanizzazione come riportate:

- 1) Per gli Ambiti di Riqualificazione specificatamente inseriti nel POC gli oneri di come ammesso dalla DGR 849/98 per rendere flessibile l'applicazione delle tabelle di cui alla delibera n. 1706/78 e successive modifiche, quindi per poterle adattare alle specificità locale degli effetti della crisi e alle particolari situazioni del settore come specificato al punto 1.2 urbanizzazione secondaria U2 sono ridotti del 50%.
- 2) Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, escludendo quindi anche i sistemi di climatizzazione a biomasse anche se realizzati in conformità alla DGR Emilia Romagna 1715/16, a condizione che l'edificio monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare ottenga la classificazione NZEB sino al 31/12/2018 ed NZEB con classe minima A4 per gli anni successivi, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20%;

2 BIS) Per gli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti (Art. 3 comma.2 lett. b della DGR Emilia-Romagna n. 1715/16 in vigore dal 03/11/2016 e s.m.i.), soggetti all'applicazione degli oneri di urbanizzazione previsti per la tipologia di intervento RE con aumento di CU (carico urbanistico), qualora si ottenga un abbattimento dell'indice di prestazione energetica globale (EPgl) pari ad almeno il 30% per quelli relativi al punto i) (primo livello) e del 20% per quelli relativi al punto ii) (secondo livello), gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) di immobili con funzione residenziale sono ridotti del 20%.

Per la salvaguardia della qualità dell'aria, alla valutazione del computo del 30% non concorrono le fonti rinnovabili o assimilate derivanti dall'utilizzazione di sistemi di climatizzazione con generatore a biomasse ad esclusione degli edifici ubicati in aree non metanizzate o quelli destinati ad abitazione rurale.

2 TRIS) Per i soli interventi edilizi di Demolizione e Ricostruzione (DR) qualora si raggiunga il requisito NZEB sino al 31/12/2018 ed NZEB con classe minima A4 per gli anni successivi, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) di immobili con qualsiasi destinazione, sono ridotti del 50%.

(I criteri di valutazione di cui sopra sono definiti secondo l'art. 7 della DGR Emilia Romagna n. 1715/16 in vigore dal 03/11/2016 e determinati tramite classificazione di cui alla DGR Emilia-Romagna n. 1275 del 07/09/2015 e s.m.i.).

- 3) Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%, 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".
- 4) Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a deposito a ricovero 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% (riduzione del 70%) dei valori di incidenza previsti dalla Tabella "C", l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Per i magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti gli oneri di urbanizzazione secondaria sono ridotti del 30%.
- 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 successivo punto 6 e con le modalità di cui al successivo punto 11.

- 6) Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti in quanto ricompresi nel prezzo di cessione delle aree, in rapporto ai reali costi di urbanizzazione.
- 7) Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art 31 della LR 31/02 non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti all'80% (riduzione del 20%) dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile e a condizione sia sottoscritto atto d'obbligo di cui all'allegato F della DCR n1108 del 29-03-1999 impegnandosi ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo (allegato E della DCR n1108 del 29-03-1999)
- 8) Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali gli oneri di urbanizzazione (U2) sono ridotti del 50%.
- 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%.
- 10) Per quegli interventi di ristrutturazione di edifici o unità immobiliari definiti nella funzione b3 e b4 del RUE, e per gli immobili residenziali il cui proprietario ha nello stato di famiglia e convive con un portatore di handicap grave che garantiscono un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989 n. 236, gli oneri di urbanizzazione secondaria sono ridotti del 50%.
- 11) In caso di cambio d'uso con opere entro i 10 anni successivi all'ultimo titolo abitativo rilasciato, su richiesta dell'interessato si applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U.
- 12) La trasformazione di sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta l'aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di concessione. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di concessione. Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quello indicati dalla Legge 1 marzo 1954, n.153.
- 13) Per le opere di edilizia funeraria il relativo atto abilitativo non è soggetto al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferente il costo di costruzione.
- 14) Per gli interventi in Centro Storico di "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico" gli oneri di urbanizzazione U1 e U2 sono ridotti del 50% .
- 15) Sono previste riduzioni di oneri per parti specifiche del territorio:
- per i centri abitati frazionali del comune di Lugo è prevista una riduzione al fine di equipararli indicativamente agli altri centri dell'Unione di classe 4 con i quali condividono il medesimo grado di specificità locale:
 - a. riduzione rispetto alla Tabella A2 di Lugo pari al **20%** per i valori degli U1 e al **28%** per gli U2
 - b. riduzione rispetto alla Tabella B2 di Lugo pari al **12%** per i valori degli U1 e al **28%** per gli U2
 - c. riduzione rispetto alla Tabella C2 di Lugo pari al **22%** per i valori degli U1 e al **50%** per gli U2
 - d. riduzione rispetto alla Tabella D2 di Lugo pari al **23%** per i valori degli U1 e al **50%** per gli U2
 - e. riduzione rispetto alla Tabella E2 di Lugo pari al **20%** per i valori degli U1 e al **30%** per gli U2
 - per i centri abitati delle frazioni di Alfonsine: Filo e Longastrino, al fine di equipararli indicativamente alle parti degli stessi centri abitati che sono territorialmente del comune di Argenta:

- a. riduzione rispetto alla Tabella A4 B4 C4 D4 E4 di Alfonsine pari al 10% per i valori degli U1 e al 10% per gli U2
- 16) Per gli interventi su edifici di interesse storico-architettonico e per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE posti al di fuori del territorio urbanizzato, gli oneri di urbanizzazione U1 e U2 sono ridotti del 50%.
- 17) Le riduzioni dell'onere contenute nel presente articolo sono cumulabili fino ad un massimo di riduzione pari al 75% dell'onere stesso

CAPO 2 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 2.1 Opere di urbanizzazione

1. Fino all'adeguamento della delibera del Consiglio Regionale in materia di oneri di urbanizzazione alle previsioni della LR 20/2000, il sistema delle dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della LR 20 /2000 e s.m. stessa viene ricondotto alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Gli oneri di urbanizzazione restano distinti in Oneri di Urbanizzazione primaria U1 e Oneri di Urbanizzazione secondaria U2 in particolare:
- gli oneri di urbanizzazione primaria U1 sono destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art A-23 e alle dotazioni ecologiche ambientali di cui all'art A-25 della LR 20/2000 e s.m.i
 - gli oneri di urbanizzazione secondaria U2 sono destinati alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A -24 della LR 20/2000 e s.m.i

Sono fatti salvi gli utilizzi degli oneri di urbanizzazione diversi da quanto sopra specificato conformemente a quanto previsto dalla normativa statale.

2. Sono opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 10/77, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, definite (delibera CR n 849/98) come segue:
- opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):
 - a. le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - b. le fognature e gli impianti di depurazione;
 - c. il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - d. il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - e. la pubblica illuminazione;
 - f. il verde attrezzato;
 - g. gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento;
 - 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;

Art. 2.2 Scomposizione degli oneri di urbanizzazione

1. In relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote. L'incidenza degli oneri di **urbanizzazione primaria (U1)**, salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio comunale, è così indicata per tutte le classi di Comuni:

RESIDENZA

Opere	(% di U1 = €/mq SU)
a) le strade	22
b) gli spazi di sosta e di parcheggio	10
c) le fognature	8
d) gli impianti di depurazione	3
e) il sistema di distribuzione dell'acqua	7
f) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice	8
g) gas	8
h) telefono	8
i) pubblica illuminazione	10
j) verde attrezzato	16
	<hr/>
	100

ATTIVITA' PRODUTTIVE

Opere	(% di U1 = €/mq SU)
a) le strade	30
b) gli spazi di sosta e di parcheggio	12
c) le fognature	10
d) gli impianti di depurazione	10
e) il sistema di distribuzione dell'acqua	6
f) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice	7
g) gas	7
h) telefono	7
i) la pubblica illuminazione	7
j) il verde attrezzato	4
	<hr/>
	100

2. L'incidenza degli oneri di **urbanizzazione secondaria (U2)** salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del consiglio comunale, è così indicata per tutte le classi di Comuni:

PER OGNI ATTIVITA'

Opere	(% di U2 = €/mq SU)
a) gli asili e le scuole materne	10
b) le scuole dell'obbligo	38
c) le chiese e gli altri edifici per i servizi religiosi	7
d) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7
e) mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
f) gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25

Art. 2.3 Parametrazione degli oneri di urbanizzazione

- Le tabelle di Parametrazione degli oneri e incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali:
 - interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) - Tabella "A";
 - interventi direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di Su fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali - Tabella "B";
 - funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di Su oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Tabella "C";
 - funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabella "D";
 - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo – Tabella "E".
- Le tariffe per la parametrazione degli oneri sono differenziate secondo:
 - l'appartenenza dei Comuni alle diverse classi, definita in prima istanza dalla Delibera Consiglio Regionale n. 1132 del 4 ottobre 1977 e rettificata con D.C.R. 2351 gennaio 84. Mentre per il comune di Bagnara è previsto il passaggio da classe 6 a classe 5.
 - la definizione delle tabelle parametriche e le modalità di applicazione fanno riferimento alla D.C.R. 1706 del 26/07/78 e sono aggiornate con la D. C.R. 849/98 e dalla D. C.R. 850 /98 (nelle quali sono definite le modalità applicative tra cui la facoltà per i comuni di aumento o diminuzione fino al 10% degli oneri U1 e U2),- Tutti comuni scelgono di ~~non modificare~~ applicare il valore base della classe ad esclusione del comune di Bagnara che ha recentemente aumentato la classe e applica la riduzione del 10%

Comune	Classe assegnata dalla delibera regionale	Classe definita per i comuni
Lugo	Classe 2°	Classe 2
Alfonsine	Classe 4°	Classe 4
Bagnacavallo	Classe 4°	Classe 4
Conselice	Classe 4°	Classe 4
Cotignola	Classe 4°	Classe 4
Fusignano	Classe 4°	Classe 4
Massa Lombarda	Classe 4°	Classe 4
S Agata	Classe 4°	Classe 4
Bagnara	Classe 6	Classe 5 - 10%

Tabella - Classe comuni

Art. 2.4 Definizione di contributo D ed S.

1. Per gli interventi soggetti all'applicazione delle tabelle C e D, si ridetermina il contributo D+S da applicarsi al mq. di S.U., nei seguenti importi che vengono arrotondati al secondo decimale :
 - D = contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi € **3,66065**
 - S = contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche € **1,09799**

Art. 2.5 Incidenza degli oneri di urbanizzazione

1. Le tariffe nelle tabelle regionali sono diversificate in relazione alle zone omogenee di cui al DM.2 aprile 1968 n.1444 recepite con LR all'art. 13 della L.R. 47/78, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto delle concessioni, al tipo d'intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo d'attività sul territorio. Nel RUE all'Art 1.1.12 vengono definite le corrispondenze fra ambiti della L.R. 20 /2000 e le zone omogenee del D.M. 1444/78. A queste si fa riferimento nell'elaborazione delle tabelle che fanno parte integrante dell'allegato (art. 2.10 del presente allegato).

Art. 2.6 Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione

1. Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono così determinate:
 - FUNZIONE ABITATIVA PERMANENTE E TEMPORANEA, FUNZIONI DIREZIONALI, FINANZIARIE, ASSICURATIVE, COMMERCIALI AL DETTAGLIO, ARTIGIANALI DI SERVIZIO, ESERCIZI PUBBLICI, ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO MANIFATTURIERO ARTIGIANALE A CARATTERE LABORATORIALE, FUNZIONI DI SERVIZIO (CULTURALI, RICREATIVE, SANITARIE ECC.), STUDI PROFESSIONALI. L'unità di superficie (Su) è il mq. utile risultante dall'applicazione dell'art.3 del DM 10 maggio 1977, n.801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi".
 - 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 fino a 150 mq di SU (per la parte di SU eccedente i 150 m si applica la superficie Funzione Abitativa), nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.
 - INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITÀ TURISTICHE TEMPORANEE, PER GLI ESERCIZI PUBBLICI, LE ATTIVITÀ COMMERCIALI, QUELLE D'INTERESSE COLLETTIVO ALL'APERTO E PER GLI IMPIANTI SPORTIVI CHE NON COSTITUISCONO DOTAZIONI TERRITORIALI AI SENSI DELLA LR20/2000 E S.M.I.. L'unità di superficie (Ai) è il mq. dell'area individuata dall'ambiente effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori. E' ridotta al 50 % la superficie Ai per determinate attività la cui area destinata alle stesse è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico

(esempio campi golf, maneggi, ecc...) o per quelle funzioni che non determinino aumento di CU (esempio punti di servizio all'interno di campeggi, ecc...).

Art. 2.7 Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dall'intestatario del titolo abilitativo secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.
2. Nel caso il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.
3. Nel caso in cui l'intestatario del titolo abilitativo realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare allo stesso, 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 all'art. 2.2.
4. In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, con le modalità di seguito indicate:
 - per le opere di urbanizzazione primaria, afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:
 - a. è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal titolare di titoli abilitativi, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
 - b. è dovuto, per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato ('art 17 comma 4 DPR 380/01 e art 30 comma 5 LR 31/2002)
 - c. è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
 - d. Al fine di concretizzare il principio secondo il quale tutti gli interventi edilizi devono partecipare alla spesa per l'urbanizzazione e conseguentemente alla conservazione di buono stato della stessa, per gli interventi ricompresi all'interno di aree assoggettate a lottizzazioni convenzionate e a PUA, già completamente urbanizzate, la cui convenzione sia scaduta, si pagano integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria.

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, intestatario del titolo abilitativo può realizzare direttamente le relative opere, con le modalità previste dal D.lgs 163 /2006 e s.m.i

- per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere:
 - a. è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
 - b. è dovuto dall'intestatario del titolo abilitativo finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
 - c. è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
 - d. è dovuto, per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato ('art 17 comma 4 DPR 380/01 e art 30 comma 5 LR 31/2002)

Art. 2.8 Modalità di versamento della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione

1. Il versamento della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione deve essere versato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ovvero all'atto della presentazione della Denuncia di Inizio Attività ai sensi del comma 3 art 27 della L.R. 31/2002 e s.m.i.

Su richiesta dell'interessato Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione può essere rateizzato qualora l'importo totale di contributi di costruzione e eventuale monetizzazione superi i **5.000 €** con la seguente modalità:

- 50 % dell'ammontare complessivo all'atto del rilascio del permesso di costruire o presentazione della D.I.A.;
 - 50% a 12 mesi da rilascio/presentazione e comunque entro la data di ultimazione dei lavori.
2. I pagamenti dovuti in forma rateizzata, sono subordinati alla presentazione di garanzie reali o personali.

Le garanzie sono prestate con fideiussione bancaria o polizza assicurativa che copre gli importi previsti maggiorati del 20%; la garanzia fideiussoria deve:

- prevedere l'espressa rinuncia da parte degli istituti bancari o delle assicurazioni di avvalersi della norma di cui all'art. 1945 del C.C.;
 - prevedere la dichiarazione di voler prestare e costituire con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. rimanendo obbligata in solido con il lottizzante fino all'adempimento delle obbligazioni a carico degli stessi;
 - prevedere l'impegno ad effettuare il pagamento nei limiti dell'importo garantito dalla fideiussione/polizza a semplice prima richiesta dell'ente garantito e senza opporre eccezione alcuna entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta scritta;
 - prevedere che la stessa sia svincolabile solo con lettera liberatoria del Comune;
3. In caso di ritardo del pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni previste dalle norme di legge (art.42 del D.P.R. 380/2001 e art. 20 della LR 23/04) che prevedono:
 - 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.

Art. 2.9 Determinazione del contributo D+S per opere e impianti non destinati alla residenza

1. Ai sensi del D.P.R. 380/2001 e dell'art 32 LR 31/2002 e s.m.i il titolo edilizio relativo ad opere o impianti non destinati alla residenza, qualora si tratti di costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni, comporta la corresponsione di un contributo che, oltre all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, sia commisurato al costo delle opere relative alla tutela ambientale.

Tali interventi consistono in opere necessarie al trattamento dei rifiuti, solidi, liquidi e gassosi e in opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

L'incidenza del contributo è stabilita secondo i criteri forniti dalla regione per le opere di urbanizzazione e in relazione ai tipi di attività produttiva

- L'importo del contributo **D** è determinato in rapporto agli interventi di manutenzione straordinaria e rinnovamento degli impianti di depurazione e ad azioni di risanamento ambientale

- L'Importo del contributo **S** è determinato in rapporto alla necessità di realizzare interventi volti al risanamento di aree degradate, per il recupero di aree verdi all'uso pubblico, per la realizzazione di opere di compensazione ambientale e di infrastrutturazione ecologica.

Art. 2.10 Tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.28 della LR 31/2002

1. Le tabelle di riferimento sono quelle riportate nell'allegato alla delibera CR n 850 del 4 marzo 1998.

Le tabelle come definite riportano i nuovi valori per i singoli comuni quindi con applicazione di una riduzione del 10% rispetto ai valori definiti alla approvazione dell'Allegato C del 2012.

Sono quindi riportate di seguito le tabelle aggiornate espresse con arrotondamento al seconda cifra decimale:

- per Lugo le tabelle A2-B2-C2-D2-E2 (si segnala la riduzione per le frazioni che tendenzialmente assimila i valori a quelli dei comuni in classe 4)
- per Alfonsine, Bagnacavallo, Cotignola, Conselice, Fusignano, Massa Lombarda e S.Agata le tabelle A4-B4-C4-D4-E4 (si segnala la riduzione per le frazioni di Alfonsine – Filo e Longastrino la riduzione per assimilare i valori alla restante parte del territorio ricadente nel comune di Argenta)
- per Bagnara le tabelle: A5-B5-C5-D5-E5

Per l'applicazione delle diverse densità edilizie definite nella tabella A si conviene che il riferimento If o UF è l'indice di utilizzazione fondiario potenziale previsto dallo strumento urbanistico

2. Definizioni

- IF = indice Fondiario (Volume mc/mq Superficie Fondiaria)
- UF= indice di utilizzazione fondiaria (Superficie Complessiva mq / mq Superficie Fondiaria)
- NC = nuove costruzioni e interventi di ristrutturazione urbanistica (lettera G e lettera H dell'allegato della LR31/2002 e s.m.)
- RE =interventi di ristrutturazione edilizia (lettera F dell'allegato della LR31/2002 e s.m.)
- CU =carico urbanistico
- Aumento di CU = Aumento della Superficie utile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o di superficie non residenziale (Snr) in Su e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 16 della L.R. 6/95, o tra i sottogruppi individuati dal RUE che comporti una maggior quota di standard urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari.

3. Categorie di intervento

- Tabella "A" = 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 gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo
- Tabella "D" = funzioni agricole svolte da non aventi titolo Tabella "E" = funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
- Tabella "E"= funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE			
2° classe di Comuni			
LUGO	ZONE URBANISTICHE parametrizzazione con legge 20		
Tabella A2 interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa):		tutti gli ambiti escluso ANS1 e ANS2 inseriti nel POC	ambiti ANS1 e ANS2 inseriti nel POC
CATEGORIA DI INTERVENTO		(€/mq)	(€/mq)
NC If = da 0 a 1 mc/mq UF da 0 a 0,3mq/mq	U1	32,00	38,39
	U2	46,27	46,27
NC If = da 1,01 a 2 mc/mq UF= da 0,3 a 0,56 mq/mq	U1	32,00	35,19
	U2	46,27	46,27
NC If = da 2,01 a 3 mc/mq UF =da 0,56 a 0,849 mq/mq	U1	32,00	32,00
	U2	46,27	46,27
NC If = oltre 3mc/mq UF =oltre 0,85	U1	32,00	28,80
	U2	46,27	46,27
RE con aumento C.U.	U1	25,60	25,60
	U2	37,02	37,02
RE senza aumento C.U.	U1	6,40	6,40
	U2	9,25	9,25
RE convenz. con aumento C.U.	U1	19,20	19,20
	U2	27,76	27,76
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto	
	U2		

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE			
4° classe di Comuni . Edilizia residenziale .			
<u>ALFONSINE - BAGNACAVALLLO -</u> <u>CONSELICE - COTIGNOLA -</u> <u>FUSIGNANO - MASSA LOMBARDA -</u> <u>S.AGATA SUL SANTERNO</u>	ZONE URBANISTICHE		
Tabella A4 interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa):		tutti gli ambiti escluso ANS1 e ANS2 inseriti nel POC	Ambiti ANS1 e ANS2 inseriti nel POC
CATEGORIA DI INTERVENTO		€/mq	€/mq
NC If = da 0 a 1 mc/mq UF da 0 a 0,3mq/mq	U1	25,48	30,57
	U2	33,24	33,24
NC If = da 1,01 a 2 mc/mq UF = da 0,3 a 0,56 mq/mq	U1	25,48	28,03
	U2	33,24	33,24
NC If = da 2,01 a 3 mc/mq UF =da 0,56 a 0,849 mq/mq	U1	25,48	25,48
	U2	33,24	33,24
NC If = oltre 3mc/mq UF =oltre 0,85	U1	25,48	22,93
	U2	33,24	33,24
RE con aumento C.U.	U1	20,38	20,38
	U2	26,59	26,59
RE senza aumento C.U.	U1	5,10	5,10
	U2	6,65	6,65
RE convenz. Con aumento C.U.	U1	15,29	15,29
	U2	19,94	19,94
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto	
	U2		

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE			
5° classe di Comuni . Edilizia residenziale . -10%			
<u>Bagnara</u>	ZONE URBANISTICHE		
Tabella A5 edilizia residenziale (funzione abitativa):		tutti gli ambiti escluso ANS1 e ANS2 inseriti nel POC	Ambiti ANS1 e ANS2 inseriti nel POC
CATEGORIA DI INTERVENTO		€/mq	€/mq
NC If = da 0 a 1 mc/mq UF da 0 a 0,3mq/mq	U1	19,18	23,01
	U2	23,13	23,13
NC If = da 1,01 a 2 mc/mq UF= da 0,3 a 0,56 mq/mq	U1	19,18	21,09
	U2	23,13	23,13
NC If = da 2,01 a 3 mc/mq UF =da 0,56 a 0,849 mq/mq	U1	19,18	19,18
	U2	23,13	23,13
NC If = oltre 3mc/mq UF =oltre 0,85	U1	19,18	17,26
	U2	23,13	23,13
RE con aumento C.U.	U1	15,34	15,34
	U2	18,50	18,50
RE senza aumento C.U.	U1	3,84	3,84
	U2	4,63	4,63
RE convenz. Con aumento C.U.	U1	11,51	11,51
	U2	13,88	13,88
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto	
	U2		

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE			
- 2° classe di Comuni			
LUGO		ZONE URBANISTICHE	
Tabella B2 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.		tutti gli ambiti escluso ANS1 e ANS2 inseriti nel POC	Ambiti ANS1 e ANS2 inseriti nel POC
CATEGORIA DI INTERVENTO		(€/mq)	(€/mq)
NC	U1	32,00	32,00
	U2	46,35	46,35
NC - funzioni commerciali all'ingrosso	U1	10,89	10,89
	U2	3,08	3,08
RE – con aumento di CU	U1	32,00	32,00
	U2	46,35	46,35
RE con aumento di CU - funzioni commerciali all'ingrosso	U1	8,71	8,71
	U2	2,46	2,46
RE – senza aumento di CU	U1	12,80	12,80
	U2	18,54	18,54
RE senza aumento di CU - funzioni commerciali all'ingrosso	U1	5,45	5,45
	U2	1,54	1,54
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (€/mq di Ai)	U1	0,32	0,32
	U2	0,23	0,23
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto	
	U2		

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE			
- 4° classe di Comuni			
<u>ALFONSINE - BAGNACAVALLLO -</u> <u>CONSELICE - COTIGNOLA -FUSIGNANO -</u> <u>MASSA LOMBARDA – S.AGATA</u>		ZONE URBANISTICHE	
Tabella B4 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		tutti gli ambiti escluso ANS1 e ANS2 inseriti nel POC	Ambiti ANS1 e ANS2 inseriti nel POC
CATEGORIA DI INTERVENTO		(€/mq)	(€/mq)
NC	U1	25,48	25,48
	U2	33,24	33,24
NC - funzioni commerciali all'ingrosso			
	U1	7,92	7,92
	U2	1,32	1,32
RE – con aumento di CU			
	U1	25,48	25,48
	U2	33,24	33,24
RE - funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di CU			
	U1	6,73	6,73
	U2	1,05	1,05
RE – senza aumento di CU			
	U1	10,19	10,19
	U2	13,30	13,30
RE - funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di CU			
	U1	4,22	4,22
	U2	0,66	0,66
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (€/mq di Ai)			
	U1	0,26	0,26
	U2	0,17	0,17
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.			
	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto	
	U2		

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE			
- 5° classe di Comuni -10%			
BAGNARA		ZONE URBANISTICHE	
Tabella B5 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		tutti gli ambiti escluso ANS1 e ANS2 inseriti nel POC	Ambiti ANS1 e ANS2 inseriti nel POC
CATEGORIA DI INTERVENTO		(€/mq)	(€/mq)
NC	U1	19,17	19,17
	U2	23,12	23,12
NC - funzioni commerciali all'ingrosso	U1	6,68	6,68
	U2	0,79	0,79
RE – con aumento di CU	U1	19,17	19,17
	U2	23,13	23,13
RE - funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di CU	U1	5,34	5,34
	U2	0,64	0,64
RE –senza aumento di CU	U1	7,67	7,67
	U2	9,25	9,25
RE - funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di CU	U1	3,34	3,34
	U2	0,40	0,40
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (€/mq di Ai)	U1	0,19	0,19
	U2	0,12	0,12
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto	
	U2		

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
- 2° classe di Comuni		
LUGO	ZONE URBANISTICHE	
Tabella C2 funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di Su oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo		tutti gli ambiti
CATEGORIA DI INTERVENTO		(€/mq)
NC	U1	10,89
	U2	3,07
	D	3,66
	S	1,10
RE senza aumento di CU	U1	5,45
	U2	1,54
	D	3,66
	S	1,10
RE con aumento di CU	U1	8,46
	U2	2,46
	D	3,66
	S	1,10
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto
	U2	

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
- 4° classe di Comuni		
<u>ALFONSINE - BAGNACAVALLLO - CONSELICE</u> <u>- COTIGNOLA - FUSIGNANO - MASSA</u> <u>LOMBARDA - S.AGATA</u>	ZONE URBANISTICHE	
Tabella C4 funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di Su oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo		tutti gli ambiti
CATEGORIA DI INTERVENTO		(€/mq)
NC	U1	8,43
	U2	1,32
	D	3,66
	S	1,10
RE senza aumento di CU	U1	4,22
	U2	0,66
	D	3,66
	S	1,10
RE con aumento di CU	U1	6,75
	U2	1,05
	D	3,66
	S	1,10
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto
	U2	

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
- 5° classe di Comuni		
BAGNARA	ZONE URBANISTICHE	
Tabella C5 funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di Su oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo		tutti gli ambiti
CATEGORIA DI INTERVENTO		(€/mq)
NC	U1	6,68
	U2	0,79
	D	3,66
	S	1,10
RE senza aumento di CU	U1	3,34
	U2	0,40
	D	3,66
	S	1,10
RE con aumento di CU	U1	5,34
	U2	0,63
	D	3,66
	S	1,10
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto
	U2	

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE			
2° classe di Comuni-			
<u>LUGO</u>	ZONE URBANISTICHE		
Tabella D2 Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)		Ambito agricolo	Ambiti ANS1 e ANS2 non inseriti nel POC
CATEGORIA DI INTERVENTO		(€/mq)	(€/mq)
NC	U1	10,89	10,89
	U2	3,08	3,08
	D	3,66	3,66
	S	1,10	1,10
RE con aumento di CU	U1	8,71	8,71
	U2	2,46	2,46
	D	3,66	3,66
	S	1,10	1,10
RE senza aumento di CU	U1	5,45	5,45
	U2	1,54	1,54
	D	3,66	3,66
	S	1,10	1,10
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto	
	U2		

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE			
4° classe di Comuni			
<u>ALFONSINE - BAGNACAVALLLO -</u> <u>CONSELICE - COTIGNOLA -FUSIGNANO -</u> <u>MASSA LOMBARDA - S.AGATA</u>		ZONE URBANISTICHE	
Tabella D4 Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)		Ambito agricolo	Ambiti ANS1 e ANS2 non inseriti nel POC
		(€/mq)	(€/mq)
CATEGORIA DI INTERVENTO			
NC	U1	8,43	8,43
	U2	1,32	1,32
	D	3,66	3,66
	S	1,10	1,10
RE con aumento di CU	U1	6,75	6,75
	U2	1,05	1,05
	D	3,66	3,66
	S	1,10	1,10
RE senza aumento di CU	U1	4,22	4,22
	U2	0,66	0,66
	D	3,66	3,66
	S	1,10	1,10
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto	
	U2		

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE			
- 5° classe di Comuni			
BAGNARA	ZONE URBANISTICHE		
Tabella D5 Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)		Ambito agricolo	Ambiti ANS1 e ANS2 non inseriti nel POC
CATEGORIA DI INTERVENTO		(€/mq)	(€/mq)
NC	U1	6,68	6,68
	U2	0,79	0,79
	D	3,29	3,29
	S	0,99	0,99
RE con aumento di CU	U1	5,34	5,34
	U2	0,63	0,63
	D	3,29	3,29
	S	0,99	0,99
RE senza aumento di CU	U1	3,34	3,34
	U2	0,40	0,40
	D	3,29	3,29
	S	0,99	0,99
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto	
	U2		

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
2° classe di Comuni		
LUGO	ZONE URBANISTICHE	
Tabella E2 funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo		tutti gli ambiti
CATEGORIA DI INTERVENTO		(€/mq)
NC ATTIVITA' ALBERGHIERE	U1	18,16
	U2	5,12
RE con aumento di CU ATTIVITA' ALBERGHIERE	U1	14,53
	U2	4,10
RE senza aumento di CU ATTIVITA' ALBERGHIERE	U1	7,26
	U2	2,05
INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA' TURISTICHE TEMPORANEE €/mq di area di insediamento (Ai)	U1	0,32
	U2	0,23
NC INSEDIAMENTI PER RESIDENZE TURISTICHE	U1	32,00
	U2	46,35
RE con aumento di CU INSEDIAMENTI PER RESIDENZE TURISTICHE	U1	32,00
	U2	41,72
RE senza aumento di CU INSEDIAMENTI PER RESIDENZE TURISTICHE	U1	9,60
	U2	13,90
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto
	U2	

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
- 4° classe di Comuni		
<u>ALFONSINE - BAGNACAVALLLO -</u> <u>CONSELICE - COTIGNOLA -</u> <u>FUSIGNANO - MASSA LOMBARDA –</u> <u>S.AGATA</u>	ZONE URBANISTICHE	
TABELLA E funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo		tutti gli ambiti
CATEGORIA DI INTERVENTO		(€/mq)
NC ATTIVITA' ALBERGHIERE	U1	14,06
	U2	2,20
RE con aumento di CU ATTIVITA' ALBERGHIERE	U1	11,25
	U2	1,76
RE senza aumento di CU ATTIVITA' ALBERGHIERE	U1	5,62
	U2	0,88
INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA' TURISTICHE TEMPORANEE €/mq di area di insediamento (Ai)	U1	0,26
	U2	0,17
NC INSEDIAMENTI PER RESIDENZE TURISTICHE	U1	25,48
	U2	33,24
RE con aumento di CU INSEDIAMENTI PER RESIDENZE TURISTICHE	U1	22,93
	U2	29,92
RE senza aumento di CU INSEDIAMENTI PER RESIDENZE TURISTICHE	U1	7,64
	U2	9,97
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto
	U2	

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
- 5° classe di comuni-10%		
<u>BAGNARA</u>	ZONE URBANISTICHE	
TABELLA E funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo		tutti gli ambiti
CATEGORIA DI INTERVENTO		(€/mq)
NC ATTIVITA' ALBERGHIERE	U1	11,14
	U2	1,32
RE con aumento di CU ATTIVITA' ALBERGHIERE	U1	8,92
	U2	1,06
RE senza aumento di CU ATTIVITA' ALBERGHIERE	U1	4,45
	U2	0,53
INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA' TURISTICHE TEMPORANEE €/mq di area di insediamento (Ai)	U1	0,19
	U2	0,12
NC INSEDIAMENTI PER RESIDENZE TURISTICHE	U1	19,17
	U2	23,13
RE con aumento di CU INSEDIAMENTI PER RESIDENZE TURISTICHE	U1	17,26
	U2	20,82
RE senza aumento di CU INSEDIAMENTI PER RESIDENZE TURISTICHE	U1	5,75
	U2	6,94
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	vedi art 26 titolo IV L.R. 31/2002 e s.m. versamento della differenza fra oneri di U1 e U2 NC per la nuova destinazione d'uso e destinazione in atto
	U2	

CAPO 3 - COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 3.1 Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale (DPR 380/2001 e LR 31 2002 Art.li 29 e 32)

1. La determinazione del valore è avvenuta con delibera di Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/99 modificata con delibera di Giunta Regionale n. 522 del 20.04.1999 dove si è provveduto a:
 - stabilire, ai sensi del 1° comma dell'art. 6 della L. n. 10/77, così come modificato dall'art. 7 della L. n. 537/93 il costo di costruzione dei nuovi edifici in £. 900.000 (€ 464,81) per mq. di Sc;
 - consentire ai Comuni di determinare un coefficiente correttivo del costo base di cui sopra, variabile da un minimo di 0,80 ad un massimo di 1,2 ;
 - stabilire che i Comuni recepiscono con proprio atto deliberativo il costo di costruzione determinato con l'eventuale coefficiente correttivo;
 - stabilire che il costo di costruzione così determinato sia adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con riferimento al 30 giugno dell'anno precedente;
2. Determinazione del costo di costruzione per il territorio dell'Unione

I Comuni dell'Unione Bassa Romagna hanno determinato nella prima stesura approvata con il RUE di ridurre il costo base applicando il coefficiente correttivo minimo di 0,80 ;

Attraverso l'applicazione al costo base come sopra determinato e agli aumenti ISTAT, l'importo base del costo di costruzione per edilizia residenziale è determinato concordemente in modo unitario dai comuni dell'Unione, per il valore di € 546,69 a partire dalla data del 01-08-2012
3. Edifici con caratteristiche superiori

Il costo di cui al comma 2 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni del modello B.
4. Modalità di calcolo

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato, per la superficie complessiva di cui al successivo art. 3.6 comma 2
5. Edifici esistenti

Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti, il costo dell'intervento è determinato moltiplicando il costo di cui al comma 2, eventualmente maggiorato secondo i criteri di cui al comma 3, per la percentuale di incidenza delle opere da eseguire, calcolata sulla base dei progetti presentati per ottenere il titolo edilizio, utilizzando la tabella di cui al modello C, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura viene assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali, onde per cui il costo totale dell'intervento (struttura e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione.
6. Ampliamento di edifici esistenti

Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al precedente art. 1.3, il costo di costruzione di cui al comma 2, al netto delle maggiorazioni di cui al comma 3 sopracitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.

Art. 3.2 Quota del Costo di Costruzione per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti (L. 537/93, art. 7, comma 2)

1. La quota del costo di costruzione

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione di cui all'art 29 della L.R. 31/2001 è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al modello D.

Art. 3.3 Determinazione del costo di Costruzione per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali.

1. Nuove costruzioni

Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione è determinato con riferimento al costo di cui all'art. 3.1 comma 2, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

TIPO DI ATTIVITA'	Coefficiente da applicare al costo di costruzione di cui all'art. 3.1 comma 2 secondo l'attività (definito DCR 1108/99)
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie Sc di cui all'art. 3.6 comma 2.

L'attività commerciale si intende comprensiva dei pubblici esercizi e riguarda sia il commercio all'ingrosso che il commercio al dettaglio.

2. Edifici esistenti

Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo di intervento, determinato sulla base dei progetti presentati, viene calcolato utilizzando la tabella del modello C.

3. Riduzione per edifici esistenti

Il costo determinato come previsto al precedente comma 2 è ridotto al 50% come stabilito dalla D.C.R. n.1108/99

Art. 3.4 Quota del costo di costruzione per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali.

1. La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo è stabilita, in misura non superiore al **10%** del costo determinato con le modalità indicate al precedente art. 3.2, in funzione dei diversi tipi di attività così come di seguito specificato:

Per i Comuni dell'Unione si applicano valori diversificati per le zone con diversa attrazione terziaria/commerciale.

q = 7,5% per Lugo capoluogo e Sant Agata

q = 5,0% per Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara, Conselice, Cotignola, Fusignano, Frazioni di Lugo, Massa Lombarda.

2. Vengono definite ulteriori percentuali di decurtazione pari a:

- 10% per le destinazioni commerciali negli ambiti storici e nella parte dell'ambito AUC1 di Alfonsine, su cui ricade il decreto di tutela indiretta di rispetto del palazzo comunale, piazza Antonio Gramsci, via Matteotti, via Martiri della Libertà

- 5% per le destinazioni commerciali nelle altre aree urbane con esclusione degli insediamenti artigianali / produttivi e commerciali terziari già individuati in ambito consolidato art 4.2.1 comma 2 (NTA RUE) ed in ambiti produttivi ASP1 e ASP2 consolidati e di espansione.
- 40% per le destinazioni di commercio all'ingrosso in ambito ASP (produttivo)

funzione	costo base	coef	Q	€/mq	Riduzione 10% per destinazione commercio al dettaglio in Centro Storico e in parte dell'AUC1 di piazza Gramsci ad Alfonsine	€/mq destinazione commercio al dettaglio in Centro Storico e in parte dell'AUC1 di piazza Gramsci ad Alfonsine	Riduzione 40% per destinazione commercio ingrosso in ambito produttivo	€/mq destinazione commercio ingrosso in ambito produttivo	Riduzione 5% per destinazione commercio in consolidato non produttivo non commerciale	€/mq destinazione commercio in consolidato non produttivo non commerciale
Lugo capoluogo e S.Agata										
direzionale	546,69	0,9	0,075	36,90						
Commercio dettaglio	546,69	0,8	0,075	32,80	x0,9	29,52			x0,95	31,16
Commercio Ingrosso	546,69	0,8	0,075	32,80			X 0,6	19,69		
Turistico alberghiero	546,69	1,1	0,075	45,10						
Altri centri abitati										
direzionale	546,69	0,9	0,05	24,60						
commercio	546,69	0,8	0,05	21,86	x0,9	19,67			x0,95	20,76
ingrosso	546,69	0,8	0,05	21,86			X,06	13,11		
turistico	546,69	1,1	0,05	30,06						

Tabella di riferimento per i Costi di Costruzione nei due casi di diversa attrazione e con l'applicazione delle riduzioni per favorire il commercio

3. possibilità di graduale applicazione

Al fine di raggiungere i valori definiti concordemente dall'Unione da parte dei comuni che precedentemente applicavano valori inferiori si può prevedere un graduale avvicinamento ai "q" definiti.

I comuni di Alfonsine , Bagnara , Cotignola applicheranno valori ridotti dei "q", pari al valore 0,045 per il 2013 e raggiungere il valore 0,05 al 2014.

4. Aggiornamento di costo di costruzione

Il costo di costruzione della tabella di cui all'art 3.1 punto 2 va adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con riferimento al 30 giugno dell'anno precedente, tale aggiornamento deve valere dal 1 gennaio ;

Art. 3.5 Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli

1. Destinazioni d'uso multiple nello stesso intervento

Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/1977 e s.m.i, nel caso di permessi di costruire 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 afferenti il costo di costruzione.

La convenzione di cui all'art 31 della LR 31/2002 e s.m.i per l'esonero del Costo di Costruzione è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

2. Diversi tipi di intervento

Per i permessi di costruire che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

Art. 3.6 Modalità di calcolo e pagamento del Contributo relativo al Costo di Costruzione

1. Le modalità di calcolo

Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione sono riportate in calce alle tabelle dei Modelli B e C

2. Unità di superficie

La superficie di riferimento è la superficie complessiva (Sc), che risulta dalla somma della superficie utile (Su) e dal 60% della superficie accessoria (Sa), ovvero $Sc = Su + 60\%$ secondo le e definizioni tecniche contenute nell'allegato A della delibera CR n. 279 del 04/01/10

3. Determinazione del contributo del costo di costruzione e modalità di pagamento

Il contributo del costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della DIA/SCIA ed è corrisposto con le modalità e garanzie stabilite e riportate nel precedente art. 2.8; in caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art 42 del DPR 380/2001 e art. 20 LR 23/2004 e s.m.i.

4. Successione di più interventi non onerosi

Qualora sullo stesso immobile, siano effettuati più interventi non onerosi, a distanza non superiore a 3 anni uno dall'altro, tali da configurare, nel loro insieme un intervento oneroso, si dovrà procedere alla richiesta di titolo abilitativo oneroso che dovrà essere assoggettato al contributo di costruzione anche per le opere già realizzate.

Art. 3.7 Intervento di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata (all'art 30 della LR 31/2002 e s.m.i)

1. Interventi di edilizia abitativa convenzionata

Gli interventi di edilizia abitativa convenzionata così come disciplinati dalla delibera del Consiglio Regionale 23.03.1999 n. 1108 e dall'art 30 della LR 31/2002 e s.m.i sono ammessi per quegli alloggi rispondenti ai seguenti criteri:

- per gli interventi di nuova costruzione:

max Su. = mq. 115 max Snr. = mq. 75 max Sc. = mq. 160

▪ per gli interventi di ristrutturazione:

max Su. = mq. 130 max Snr. = mq. 85 max Sc. = mq. 180

Per Snr (superficie non residenziale destinata a servizi e accessori) si intende quella stabilita dal DM 801/77 con l'esclusione di logge e porticati, balconi e terrazzi.

E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi previsti dal titolo edilizio

Art. 3.8 Convenzione tipo per gli interventi di edilizia convenzionata

1. La convenzione tipo di cui all'art 31 della LR 31/2002 e s.m.i è quella definita con riferimento alla Delibera CR 1108 /99

Art. 3.9 Monetizzazione , modalità di calcolo e versamento

1. La monetizzazione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali è ammessa, in luogo della cessione al comune, nei soli casi previsti dal RUE.
2. Si prevede la possibilità di monetizzare la cessione delle dotazioni non attuate con l'intervento di trasformazione del territorio per le opere di U2, per le opere di U1 regolamentate nelle quantità dal RUE art 3.1.8 e dalla legge regionale 20 /2000 art 7Bis.

2bis Le monetizzazioni delle aree da cedere per l'edificazione dell' ERS sono definite tramite stima specifica (ad esempio UTE) e non possono essere quantificate con valori inferiori a quelli definiti nelle delibere annuali approvate dai Consigli Comunali relativi all'IMU.

Le equivalenze tra il valore delle aree e le quote di ERS edificate sono definite tramite stima specifica (ad esempio UTE) e non possono essere quantificate con valori inferiori ai minimi di riferimento contenuti nell'ultimo rilevamento disponibile della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio , con riferimento alle specifiche zone dei comuni interessati.

3. Composizione del valore della monetizzazione delle dotazioni

La monetizzazione delle dotazioni territoriali e ambientali si compone di due valori:

la monetizzazione dell'area = per la quale viene definito che il valore a mq prevede riferimento al valore di mercato delle aree fabbricabili individuato per zone omogenee ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (IMU) come definita nella deliberazione comunale di aggiornamento annuale. Su questo valore viene applicato un indice di riduzione del 40% in ragione delle valutazioni di stima delle caratteristiche delle aree oggetto di monetizzazione.

la monetizzazione delle opere = il valore desunto dai valori medi delle opere di urbanizzazione come indicati nei computi metrici delle lottizzazioni e con riferimento al prezzario dei valori delle opere della camera di commercio, potrà essere aggiornato annualmente .

▪ = 68 € al mq per parcheggi

▪ = 34 € al mq per verde

4. Dotazioni ambientali riferite alla laminazione

Le dotazioni ambientali riferite alla laminazione hanno un valore comprensivo di aree e opere è pari a 37 € al mc del volume di invaso previsto.

5. Prima applicazione, tempi e modalità

Per i comuni che prima della approvazione dell'allegato nel 2012 prevedevano valori per le aree da monetizzare inferiori a quelli definiti nel presente allegato è ammessa un'applicazione differenziata e graduale del valore delle aree (non delle opere), i comuni di Alfonsine ,Cotignola e Fusignano quindi applicheranno:

- dal primo gennaio del 2013 una riduzione pari al 50% del valore definito per le aree di cui al comma 3

A partire dal 2014 quindi tutti i comuni dovranno applicare i valori con modalità similari con indice di riduzione del 40%.

6. Modalità di pagamento

All'atto del rilascio del permesso di costruire di interventi edilizi non convenzionati presentati si applicheranno, se richieste, le stesse modalità di rateizzazione e le conseguenti garanzie stabilite e riportate nel precedente art. 2.8; in caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art 42 del DPR 380/2001 e art. 20 LR 23/2004 e s.m.i. Per gli interventi convenzionati, il valore della monetizzazione, le modalità di pagamento e le relative garanzie sono determinate nella convenzione relativa all' intervento urbanistico/ edilizio e/o di recupero, approvata dalla amministrazione comunale.

Art. 3.10 Applicazione e modifiche

1. Ogni modifica al contenuto del presente allegato al RUE sia per le norme che per i valori deve essere approvata con accordo preventivo da parte dell'Unione della Bassa Romagna.
2. la presente regolamentazione si applica ad ogni specifico territorio comunale a valere dalla data 01-08-2013 secondo le indicazioni contenute nel regolamento stesso inerenti i singoli Comuni.
3. l'applicazione del presente allegato sostituisce i regolamenti comunali vigenti in materia di oneri di urbanizzazione, costi di costruzione e monetizzazioni abroga i regolamenti e delibere vigenti in tale data .

Modello B**CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)****TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - i1**

Classi di superfici (mq.)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq) (art.3 - D.M. 10/05/77, n.801)	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento (art.5 - D.M. 10/05/77, n.801)	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Tot. Su =		SOMMA →	i1 = %

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

Tot. Su = (art.3 - D.M. 10/05/77, n. 801) Tot. Snr = (art.3 - D.M. 10/05/77, n. 801) (Snr : Su) x 100 =% →	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) (Snr : Su) x 100	Ipotesi che ricorre	% di incremento (art. 6 - D.M. 10/05/77, n.801)
	≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
	> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
	> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
	> 100	<input type="checkbox"/>	30
			i2 = %

i1 + i2 = i →(%)	→ Classe edificio (art.8 - D.M. 801/77)	→ Maggiorazione M (*) (art.8 - D.M. 801/77)
---------------	----------	---	--	-------

(*) **M** = Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali (art. 8 - D.M. 10/05/77, n. 801):

% di i fino a 5 inclusa :	Classe I →	M = 0	% di i da 30 a 35 inclusa :	Classe VII →	M = 30
% di i da 5 a 10 inclusa :	Classe II →	M = 5	% di i da 35 a 40 inclusa :	Classe VIII →	M = 35
% di i da 10 a 15 inclusa :	Classe III →	M = 10	% di i da 40 a 45 inclusa :	Classe IX →	M = 40
% di i da 15 a 20 inclusa :	Classe IV →	M = 15	% di i da 45 a 50 inclusa :	Classe X →	M = 45
% di i da 20 a 25 inclusa :	Classe V →	M = 20	% di i oltre a 50 :	Classe XI →	M = 50
% di i da 25 a 30 inclusa :	Classe VI →	M = 25			

Costo di costruzione vigente alla data di presentazione della domanda di concessione, come definito dal Comune:

A = euro/mq.Costo di costruzione maggiorato: **B = A x (1 + M/100) =****B** = euro/mq.**CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:****Cc = B x (Sc + St) x q =** = £./euro

NOTA: - **Sc** (superficie complessiva) e **St** (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali), sono definite ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/77, n. 801.

- **q** è definito e regolamentato in base al Capo 3 e all'art.3.4 dell'allegato C al RUE.

Modello C

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

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

Incidenza delle opere di finitura (max 50%) : (i2) = (i1) =%

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

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

- **A** è il costo di costruzione vigente, così come definito dal Capo 3 dell'allegato C del RUE;
- **S_c** (superficie complessiva) e **S_t** (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2, 3, 9, del D.M. 10/05/77, n. 801;
- **(i)** è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

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

C_c = A x (S_c + S_t) x (i) x q ,

dove : **q** è definito al Capo 3 art.3.4 dell' allegato C del RUE

*** Il presente modulo va compilato dal tecnico progettista limitatamente all'incidenza delle opere di carattere strutturale (i1), in quanto l'incidenza delle opere di finitura (i2) viene convenzionalmente ritenuta pari alla quota (i1).**

Modello D

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

(%) Max (art.7 L.537/93)	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione dell'ubicazione rispetto al perimetro urbanizzato (vedi tavole RUE vigente)	Quota q (%)
(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)	(7)=(5)x(6)
20.00	Edifici di pregio (*) 1.00	20.00	Unifamiliare (**)	20.00	Esterno = 1.00	20.00
			1.00		Interno = 0.85	17.00
			Bifam./Schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00
			0.80		Interno = 0.85	13.60
			Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno = 1.00	12.00
			0.60		Interno = 0.85	10.20
	Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare (**)	9.00	Esterno = 0.90	8.10
			0.90		Interno = 0.80	7.20
			Bifam./Schiera 0.80	7.50	Esterno = 0.90	6.75
			0.75		Interno = 0.80	6.00
			Plurifamiliare 0.60	6.25	Esterno = 0.90	5.65
			0.625		Interno = 0.80	5.00

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

Art. 3 Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc. 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc. 25 v.p.p. per ogni mq. 100 di superficie asservita ai fabbricati.

Art. 4 Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno mq. 80 di superficie o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a mq. 650.

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