



**COMUNE DI MASSA LOMBARDA**  
PROVINCIA DI RAVENNA

**Verbale di deliberazione del Consiglio comunale**

**N° 63 del 21/11/2019**

Adunanza ordinaria, prima convocazione, seduta pubblica

**OGGETTO:** RECEPIMENTO DELLA DELIBERA DELLA ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE N.186/2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

L'anno duemiladiciannove il giorno ventuno del mese di novembre alle ore 20,47 nella residenza municipale, per determinazione del Sindaco, con inviti diramati in data utile si è riunito il Consiglio comunale. Eseguito l'appello:

N.	Cognome Nome	Presenti	Assenti
1	Bassi Daniele	X	
2	Ghiselli Carolina		X
3	Sangiorgi Stefano	X	
4	Marconi Roberto	X	
5	Donati Matilde	X	
6	Taroni Mara	X	
7	Cacciatore Salvatore	X	
8	Padellini Michela	X	
9	Fiori Elisa	X	
10	Maretti Chiara	X	
11	Mellis Glada		X
12	Achouak Mostafa	X	
13	Morra Maria Elena	X	
14	Brini Antonella	X	
15	Martorano Carmelo	X	
16	Marconi Alcide		DIMISSIARIO
17	Macagnino Daniele	X	
		14	2
Assessori esterni presenti: Avveduti Laura – Gherardi Paolo			

Partecipa all'adunanza la Dott.ssa Leone Maria Cristina (Segretario comunale). Il Sig. Bassi Daniele nella sua veste di Sindaco assume la presidenza e, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, invita il Consiglio a discutere e a deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'odierna adunanza.

Fungono da scrutatori: Padellini Michela – Taroni Mara - Brini Antonella

**OGGETTO: RECEPIMENTO DELLA DELIBERA DELLA ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE n.186/2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO che con deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186 (in seguito denominata "DAL n.186/2018"), è stata approvata la riforma della disciplina sul contributo di costruzione in coerenza e coordinamento con la nuova legge urbanistica regionale (L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") e con la legge edilizia regionale (L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "semplificazione della disciplina edilizia");

RILEVATO che, a norma del punto 6.3.1. della DAL n.186/2018, i Comuni sono tenuti al recepimento della nuova disciplina sul contributo di costruzione entro novanta giorni dalla sua pubblicazione sul BURERT, trascorsi i quali la medesima disciplina opera direttamente;

DATO ATTO che la nuova disciplina fornisce numerosi spazi di flessibilità ai Comuni nell'applicazione del contributo di costruzione, così da meglio adattare le singole voci alle specificità del territorio locale. In particolare, la DAL n.186/2018 prevede che i Comuni possano pronunciarsi motivatamente in ordine alla:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero alla scelta della I classe (per Comuni confinanti con i capoluoghi);
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di OU1 e OU2, fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche;
- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI), fino ad un massimo del 50%, per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico;
- riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato;
- riduzioni di OU1 e OU2 per le casistiche elencate al punto 1.4 dell'Allegato A della DAL n.186/2018;
- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenziali delle confessioni religiose;
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S;
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S;
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 30%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale;

- eventuale corresponsione del contributo straordinario per gli interventi, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diretti alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale;
- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999;
- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc....);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%;
- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli OU1 e OU2, con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera;
- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo;

CONSIDERATO che, secondo il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui all'art. 48 della LR 24/2017, i Comuni con l'atto di recepimento della DAL n.186/2018 non devono riprodurre l'intero testo del medesimo provvedimento ma assumere solo le determinazioni in merito ai punti appena elencati, affidati alla loro autonomia;

RICHIAMATA la delibera di Giunta regionale

n. 624 del 29/04/2019 recante "Atto di coordinamento tecnico in merito allo Schema di delibera del Consiglio comunale di recepimento della DAL n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione";

RITENUTO, pertanto, di procedere al recepimento della DAL n.186/2018 ed alla assunzione delle determinazioni comunali in merito ai punti sopra riportati, indicando sinteticamente le ragioni delle scelte effettuate secondo quanto di seguito specificato:

- in merito al **punto 1.2.3.** della DAL n.186/2018 (relativo all'eventuale **scelta comunale di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore**, per i Comuni diversi dai capoluoghi ovvero alla scelta della classe I, per Comuni confinanti con i capoluoghi), si ritiene di:
  - confermare le determinazioni della DAL n.186/2018, che ha attribuito al Comune di Massa Lombarda la III Classe;
- in merito al **punto 1.2.11.** (relativo alla possibilità di **variare i valori unitari di OU1 e OU2** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di:
  - variare i valori unitari OU1 e/o OU2 della Tabella B di seguito riportata e, conseguentemente, ricalcolare i valori della Tabella parametrica di OU1 e OU2 riportata in **fondo all'Allegato 1** e al punto 2 dell'**Allegato 2**,

- per le ragioni di seguito indicate: si riducono del 15% i valori unitari sulla base delle politiche insediative locali e dei servizi presenti ovvero per incentivare l'attività edilizia in questo territorio, restando peraltro più aderenti ai valori previgenti.

Classe 3 – Tabella B - Valori Unitari OU1 e OU2 modificati

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	43,35	56,10	99,45
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale			
Funzione produttiva	12,24	3,57	15,81
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale			

- In merito al **punto 1.3.1.** (relativo alla possibilità di ridurre il **parametro "Area dell'insediamento all'aperto"** (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico), si ritiene di:

- ridurre il valore AI per le attività sportive di seguito elencate rispettivamente delle percentuali indicate:

50% per tutte le attività sportive in cui l'area destinata all'attività sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico.

per le ragioni di seguito indicate: senza la suddetta riduzione il peso del contributo dovuto sarebbe eccessivo, tale da disincentivare eventuali investimenti economici nel territorio, inerenti l'insediamento di attività sportive all'aperto;

- in merito ai **punti 1.4.1., 3.10. e 5.3.12.** (relativi alla possibilità, all'interno del territorio urbanizzato, di **ulteriori riduzioni del contributo di costruzione**, oltre al 35% fissato per legge, fino alla completa esenzione dallo stesso), si ritiene di:

- stabilire le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione:

Descrizione intervento

% di riduzione

	U1	U2	D	S	QCC
ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, le cui opere sono funzionali alle trasformazioni previste dall' art. 7, comma 4 della L.R. 24/2017	15%	15%	0%	0%	15%

per le ragioni di seguito indicate: l'ulteriore incentivo destinato agli interventi di riuso e rigenerazione è volto a rafforzare il recupero di ampie aree del territorio urbano caratterizzate per lo più da immobili che necessitano di interventi di riqualificazione energetica o sismica e dei restanti adeguamenti tecnici per essere pienamente fruiti e riconsegnati al tessuto urbano.

- in merito al **punto 1.4.2.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% di OU1 e OU2 per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:

- non apportare variazioni relative alle Frazioni;

- in merito al **punto 1.4.3.** (relativo alla possibilità di ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a **residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative**), si ritiene di:

- stabilire la seguente percentuale di riduzioni del valore unitario OU2: 50%

per le ragioni di seguito indicate: mantenere una uniformità di applicazione con la previgente normativa, che già prevedeva detta riduzione del 50% e per agevolare una tipologia di attività la cui esigenza è in netta crescita a seguito dell'aumento della popolazione anziana;

- in merito al **punto 1.4.4.** (relativo alla possibilità di ridurre OU1 e OU2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi di **edilizia residenziale sociale**, di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013 a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU) si ritiene di:

- stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari OU1 e/o OU2: 20% per OU1 e 20% per OU2

per le ragioni di seguito indicate: mantenere una uniformità di applicazione con la previgente normativa, che già prevedeva detta riduzione del 20% e per incentivare ulteriormente tale tipologia edilizia, avente notevole valenza sociale;

- in merito al **punto 1.4.5.** (relativo alla possibilità di ridurre OU1 e OU2, fino ad un massimo del 20%, per le **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 "Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti"), si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione;

- in merito al **punto 1.4.6.** (relativo alla possibilità di ridurre OU1 e OU2, fino ad un massimo del 20%, per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate**), si ritiene di:

- stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari OU1 e/o OU2: 20% per OU1 e 20% per OU2 per le ragioni di seguito indicate: promuovere e dare premialità allo sviluppo di aree produttive con standard ambientali estremamente qualificati;
- in merito al **punto 1.4.7.** (relativo alla possibilità di ridurre OU1 e OU2, fino ad un massimo del 30%, in caso di **tettoie destinate a depositi** di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive), si ritiene di:
  - stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari OU1 e/o OU2: 30% per OU1 e 30% per OU2 per le ragioni di seguito indicate: mantenere una uniformità di applicazione con la previgente normativa, che già prevedeva detta riduzione del 30% ed in considerazione degli ampi spazi in genere necessari per attività di stoccaggio;
- in merito al **punto 1.4.8.** (relativo alla possibilità di ridurre OU1 e OU2, fino ad un massimo del 30%, per l'attuazione delle **ulteriori misure di qualità edilizia** definite dal PUG ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali), si ritiene di:
  - non applicare ulteriori riduzioni;
- in merito al **punto 1.6.3.** (relativo alla possibilità di **umentare o ridurre la percentuale del 7%** destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze), si ritiene di:
  - confermare la quota del 7% fissata dalla DAL N.186/2018;
- in merito al **punto 3.7.** (relativo alla possibilità di **variazione di valori unitari di Td e Ts** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di:
  - non apportare variazioni rispetto alla DAL n.186/2018;
- inoltre, in relazione alla possibilità di **introdurre ulteriori coefficienti** per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S, si ritiene di:
  - non introdurre ulteriori coefficienti;
- in merito al **punto 3.8.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% dei valori base Td e Ts per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:
  - non apportare variazioni relative alle Frazioni;
- in merito al **punto 4.2.** (relativo alla possibilità di prevedere la corresponsione del **contributo straordinario (CS) per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale**), si ritiene di:

- prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale

per le ragioni di seguito indicate: non incoraggiare l'insediamento di ulteriori strutture di vendita di rilievo sovra comunale e favorire l'utilizzo di tali eventuali risorse per la valorizzazione del commercio nel centro storico .

- in merito al punto **5.1.5.** relativo all'indicazione del **costo medio della camera** in strutture alberghiere:
- si definisce il seguente costo medio della camera: € 65,41, calcolato nel modo di seguito indicato: in base al costo medio di una camera desunto da analisi di mercato effettuate sulle strutture alberghiere presenti nei territori comunali.
  - si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provvederà con determinazione della struttura competente, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018;
- in merito al **punto 5.2.1.** (relativo alla possibilità, per i primi cinque anni di applicazione della presente delibera, di **ridurre i valori "A" da applicare nel calcolo della QCC** secondo quanto stabilito nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n.186/2018, **nel caso in cui il valore "A" medio del Comune superi i 1.050,00 euro** (che corrisponde ad un aumento del 50% del costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999), si ritiene di:
  - non applicare alcuna riduzione;
- In merito al **punto 5.5.2.** (relativo alla possibilità di stabilire la **quota del costo di costruzione per le attività commerciali, turistico ricettive, direzionali** o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%), si ritiene di:
  - fissare le seguenti percentuali:
    - 5% per la funzione turistico-ricettiva
    - 5% per la funzione commerciale riguardante esercizi commerciali di vicinato, "mercatini dell'usato" e commercio all'ingrosso
    - 10% per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale e per le funzioni commerciali non ricomprese nella voci di cui sopra
  - per le ragioni di seguito indicate:
    - per incentivare la funzione turistico ricettiva, che risulta carente nel territorio comunale
    - per agevolare il mantenimento degli esercizi pubblici di vicinato nel capoluogo e nei centri minori, che rischiano di essere sopraffatti dalla grande distribuzione e per non penalizzare le attività commerciali all'ingrosso ed i "mercatini dell'usato" che hanno bisogno di ampi spazi e non sono particolarmente remunerative;
- in merito al **punto 6.1.6.** (relativo alla modalità di **rendicontazione delle spese sostenute** delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo), si ritiene di:

- confermare che la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate;
- In merito ai **punti 6.2.1. e 6.2.2.** (relativi alle **modalità di versamento della quota del contributo di costruzione**), si ritiene di:
  - ammettere la corresponsione di una quota pari al 50% del contributo di costruzione dovuto in corso d'opera, solo nel caso che l'importo totale del contributo di costruzione dovuto, sia superiore a 5.000 Euro;
  - stabilire le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: fidejussioni bancarie o assicurative
  - stabilire altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi:
    - il 50% entro la data di ultimazione lavori ovvero entro la scadenza del titolo originario.

per le ragioni di seguito indicate: consentire il pagamento del contributo dovuto, quando gli importi superano i 5.000 Euro, in modo frazionato onde non sottoporre il privato o l'operatore economico ad un completo ed unico esborso nella fase iniziale della attività edilizia, che potrebbe essere, dal punto di vista economico, eccessivamente gravoso;

DATO ATTO che, nell'osservanza di quanto previsto dall'atto di coordinamento regionale:

- le determinazioni appena specificate sono sintetizzate nell'**Allegato 1** parte integrante del presente provvedimento, recante "Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione", per consentirne una più agevole e univoca lettura;
- si è provveduto a predisporre il "Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento", costituente l'**Allegato 2** parte integrante del presente provvedimento;

DATO ATTO altresì che il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia della propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 21/05/2012, nella parte relativa all'allegato "C" del RUE (contributo di costruzione e criteri di monetizzazione) e ss.mm.ii., e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali. Al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, contiene la ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate dalla nuova disciplina del contributo di costruzione;

RITENUTO, ai fini dell'applicazione della nuova disciplina sul contributo di costruzione, di assumere per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dal PSC vigente;

RITENUTO infine di confermare, nelle more dell'adozione del PUG, la vigente regolamentazione per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alla propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 30/01/2017 che ha aggiornato l'allegato "C" del RUE e che definisce all'art.3.9 modalità di calcolo e versamento, riportate nell' **Allegato 5**, parte integrante della presente delibera consiliare;

RICHIAMATI i seguenti provvedimenti normativi:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326";
- Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio comunale interessato, allegato alla presente proposta di provvedimento e reso ai sensi dell'art.49 del decreto legislativo n. 267/2000

DATO ATTO che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 267/2000;

Il Sindaco cede la parola all'Assessore Gherardi per l'illustrazione dell'argomento. Ad ausilio dell'illustrazione il relatore si avvale di slides.

Successivamente, il Sindaco cede la parola all'Architetto Facondini per l'illustrazione di natura tecnica dell'argomento in esame.

Intervengono i Consiglieri Brini e Macagnino; risponde alle loro rispettive considerazioni l'Architetto Facondini.

Il Consigliere Marconi, Capogruppo della lista "Il futuro in comune", rende dichiarazione di voto favorevole motivato dall'adesione alla finalità di disincentivare il consumo del suolo e di sostenere le ristrutturazioni;

Udita la discussione in aula;

Con voti, espressi in forma palese, dal seguente risultato:

Favorevoli: n. 10

Contrari: n. 4 (i Consiglieri Brini, Macagnino, Morra e Martorano)

Astenuti: n. 0

## DELIBERA

- 1) di recepire la deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186, deliberando per le motivazioni indicate in premessa sui possibili profili di modifica della disciplina del contributo di costruzione previsti nel medesimo provvedimento regionale, secondo quanto illustrato:
  - a) nell'allegato **Allegato 1**, recante "**Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione**" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
  - b) nell'allegato **Allegato 2**, recante "**Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento**", che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di dare atto che il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia della propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 21/05/2012 nella parte relativa all'allegato "C" del RUE (Contributo di costruzione e criteri di monetizzazione), che regola e dispone in materia di contributo di costruzione, nonché le successive modifiche e integrazioni, apportate al medesimo allegato C con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 30/01/2017 e con delibera di Giunta comunale n. 144 del 11/12/2018, avente per oggetto "Aggiornamento del Costo di costruzione per interventi edilizi anno 2019"; con l'entrata in vigore della presente deliberazione perde efficacia ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali;
- 3) di approvare, al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, recante la "**Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione**";
- 4) di assumere ai fini dell'applicazione del presente provvedimento il territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PSC-vigente;
- 5) di confermare, nelle more dell'adozione del PUG, la vigente regolamentazione per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alla propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 30/01/2017, con riguardo in particolare alle modalità di calcolo e versamento definite all'art 3.9 del già citato allegato "C" del RUE e riportate nell' **Allegato 5**, parte integrante della presente delibera consiliare;
- 6) di dare atto che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni; tale effetti sono comunque:
  - a) coerenti con le previsioni iscritte nello schema di Bilancio di Previsione 2020/2022 e con quanto disposto nella nota di aggiornamento del DUP, approvati con precedenti delibere di Giunta Comunale;
  - b) necessitano di un costante monitoraggio in quanto difficilmente prevedibili ed estranei alla volontà dell'Amministrazione comunale, tali effetti dovranno essere prontamente comunicati e recepiti con apposite variazioni di bilancio;
  - c) non generano uno squilibrio potenziale in termini di competenza e cassa, in quanto, gli impegni finanziati dalla tipologia di risorse modificate dal presente provvedimento, verranno assunti solo al momento dell'effettivo introito o acquisizione di idoneo titolo giuridico a

- 7) di pubblicare integralmente la presente delibera sul sito istituzionale del Comune ai fini della sua efficacia, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”);
- 8) di trasmettere copia integrale della presente deliberazione alla Regione Emilia-Romagna, che provvederà all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione;
- 9) di dare atto che la presente delibera entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso, a condizione che alla medesima data si sia provveduto alla pubblicazione integrale della medesima deliberazione sul sito istituzionale del Comune di cui al precedente punto 7.

10) di dichiarare, con voti, espressi in forma palese, dal seguente risultato:

Favorevoli: n. 10

Contrari: n. 4 (i Consiglieri Brini, Macagnino, Morra e Martorano)

Astenuti: n. 0

il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO  
Bassi Daniele

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Leone Maria Cristina

# Allegato 1 - MASSA LOMBARDA

## Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione

Rif. DAL 186/1 8	Ambito di autonomia comunale riconosciuto dalla DAL n.186/2018	Scelta comunale																								
1.2.3.	Possibilità di collocare il Comune nella classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero nella I classe (per Comuni confinanti con i capoluoghi)	<input type="checkbox"/> Si varia la classe del Comune attribuita dalla DAL n.186/2018, passando dalla classe .... (classe di partenza) alla: ..... classe																								
1.2.3.	<p><u>(Solo per Comuni nati da processi di fusione che abbiano una classe diversa da quella dei Comuni precedenti la fusione)</u></p> <p>Possibilità di posticipare per un massimo di 5 anni dalla data di avvio del nuovo comune il passaggio alla diversa classe prevista per il nuovo Comune stesso</p>	<p>Considerato che, in base alla legge regionale di istituzione del nuovo comune, la data di avvio della fusione è stata fissata al .....</p> <p><input type="checkbox"/> si posticipa alla data del .. / .. / .. l'applicazione della nuova classe per il Comune nato dal processo di fusione (corrispondente a n. .... anni dalla data di avvio del nuovo Comune stabilita dalla legge di fusione)</p>																								
1.2.11.	<p>Possibilità di variare i valori unitari U1 e U2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, rispetto a quanto stabilito nella DAL n. 186/2018 e definizione delle conseguenti tabelle parametriche.</p> <p>L'incremento o la riduzione possono essere articolati per singole funzioni e/o per le componenti U1 e/o U2; la variazione comporta la modifica della Tabella B - Valori unitari U1 e U2 e della Tabella parametrica di U1 e U2</p> <p>Tabella B - Valori unitari U1 e U2 (approvata dalla DAL N.186/2018)</p> <table border="1" data-bbox="1228 1254 1436 2027"> <thead> <tr> <th>Funzioni</th> <th>U1 (€/mq)</th> <th>U2 (€/mq)</th> <th>U1+U2 (€/mq)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Funzione residenziale</td> <td>85,00</td> <td>110,00</td> <td>195,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)</td> <td>85,00</td> <td>110,00</td> <td>195,00</td> </tr> </tbody> </table>	Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)	Funzione residenziale	85,00	110,00	195,00	Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	85,00	110,00	195,00	<p><input checked="" type="checkbox"/> Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n.186/2018</p> <p>X Si variano i valori unitari U1 e/o U2 della Tabella B di seguito riportata (riportare tutti i valori della Tabella B evidenziando quelli che sono stati modificati)</p> <p>Conseguentemente si ricalcolano i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 che è riportata al termine del presente Allegato 1</p> <p>Tabella B - Classe III - Valori unitari U1 e U2 modificati</p> <table border="1" data-bbox="1189 100 1396 929"> <thead> <tr> <th>Funzioni</th> <th>U1 (€/mq)</th> <th>U2 (€/mq)</th> <th>U1+U2 (€/mq)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Funzione residenziale</td> <td>43,35</td> <td>56,10</td> <td>99,45</td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)</td> <td>43,35</td> <td>56,10</td> <td>99,45</td> </tr> </tbody> </table>	Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)	Funzione residenziale	43,35	56,10	99,45	Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	43,35	56,10	99,45
Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)																							
Funzione residenziale	85,00	110,00	195,00																							
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	85,00	110,00	195,00																							
Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)																							
Funzione residenziale	43,35	56,10	99,45																							
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	43,35	56,10	99,45																							

<table border="1"> <tr><td>Funzione turistico-ricettiva</td><td>85,00</td><td>110,00</td><td>195,00</td></tr> <tr><td>Funzione direzionale</td><td>85,00</td><td>110,00</td><td>195,00</td></tr> <tr><td>Funzione produttiva</td><td>24,00</td><td>7,00</td><td>31,00</td></tr> <tr><td>Funzione commerciale all'ingrosso</td><td>24,00</td><td>7,00</td><td>31,00</td></tr> <tr><td>Funzione rurale</td><td>24,00</td><td>7,00</td><td>31,00</td></tr> </table> <p>La Regione Emilia-Romagna mette a disposizione nel sito <a href="http://territorio.regione.emilia-romagna.it/edilizia/temi/contributo-di-costruzione">http://territorio.regione.emilia-romagna.it/edilizia/temi/contributo-di-costruzione</a> in formato xls (Excel) il file della "Tabella parametrica di U1 e U2" da cui è possibile calcolare automaticamente i nuovi valori a partire dai valori unitari rideterminati in base alle scelte comunali</p>	Funzione turistico-ricettiva	85,00	110,00	195,00	Funzione direzionale	85,00	110,00	195,00	Funzione produttiva	24,00	7,00	31,00	Funzione commerciale all'ingrosso	24,00	7,00	31,00	Funzione rurale	24,00	7,00	31,00	<table border="1"> <tr><td>Funzione turistico-ricettiva</td><td>43,35</td><td>56,10</td><td>99,45</td></tr> <tr><td>Funzione direzionale</td><td>43,35</td><td>56,10</td><td>99,45</td></tr> <tr><td>Funzione produttiva</td><td>12,24</td><td>3,57</td><td>15,81</td></tr> <tr><td>Funzione commerciale all'ingrosso</td><td>12,24</td><td>3,57</td><td>15,81</td></tr> <tr><td>Funzione rurale</td><td>12,24</td><td>3,57</td><td>15,81</td></tr> </table>	Funzione turistico-ricettiva	43,35	56,10	99,45	Funzione direzionale	43,35	56,10	99,45	Funzione produttiva	12,24	3,57	15,81	Funzione commerciale all'ingrosso	12,24	3,57	15,81	Funzione rurale	12,24	3,57	15,81	<input type="checkbox"/> Non si apportano riduzioni della AI	<p>X Si elencano le attività sportive per le quale si stabilisce la riduzione della AI:</p> <p>Attività sportiva Tutte le attività in cui l'area destinata all'attività sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico</p> <p>Percentuale di riduzione di AI 50%</p>
Funzione turistico-ricettiva	85,00	110,00	195,00																																								
Funzione direzionale	85,00	110,00	195,00																																								
Funzione produttiva	24,00	7,00	31,00																																								
Funzione commerciale all'ingrosso	24,00	7,00	31,00																																								
Funzione rurale	24,00	7,00	31,00																																								
Funzione turistico-ricettiva	43,35	56,10	99,45																																								
Funzione direzionale	43,35	56,10	99,45																																								
Funzione produttiva	12,24	3,57	15,81																																								
Funzione commerciale all'ingrosso	12,24	3,57	15,81																																								
Funzione rurale	12,24	3,57	15,81																																								
<p>1.3.1.</p>	<p>Possibilità di ridurre il parametro "Area dell'insediamento all'aperto" (AI), fino ad un massimo del 50%, per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico.</p>	<input type="checkbox"/> Non si applicano riduzioni del contributo di costruzione	<p>X Si stabiliscono le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione</p> <p>Descrizione intervento</p> <p>U1 U2 D S QC C</p> <p>15% 15% 0% 0% 15%</p> <p>ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, le cui opere sono funzionali alle trasformazioni previste dall' art. 7, comma 4 della L.R. 24/2017</p>																																								
<p>1.4.1. 3.10. 5.3.12.</p>	<p>Possibilità, all'interno del territorio urbanizzato, di ulteriori riduzioni del contributo di costruzione (oltre al 35% fissato per legge), fino alla completa esenzione dallo stesso.</p> <p>La riduzione può essere eventualmente differenziata per tipologia di intervento, destinazione d'uso, ambiti del territorio urbanizzato e per le diverse componenti del contributo di costruzione: U1, U2, D, S e QCC.</p>	<input type="checkbox"/> Non si applicano riduzioni del contributo di costruzione	<p>X Si stabiliscono le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione</p> <p>Descrizione intervento</p> <p>U1 U2 D S QC C</p> <p>15% 15% 0% 0% 15%</p> <p>ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, le cui opere sono funzionali alle trasformazioni previste dall' art. 7, comma 4 della L.R. 24/2017</p>																																								



			3..... % ..... % ..... %
1.6.3. bis.	Possibilità di <b>aumentare o ridurre la percentuale del 7%</b> destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose, per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze.	X Si conferma la quota del 7% fissata dalla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si sostituisce la percentuale di cui al punto 1.6.1. della DAL n. 186/2018 con la seguente percentuale: .....%
3.7.	<i>Possibilità di <b>variare i valori unitari Td e Ts</b> fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL</i> <i>L'incremento o la riduzione possono essere articolati per singole funzioni (produttivo e rurale) e/o per le due componenti U1 e U2.</i>	X Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti % di riduzione/aumento di Td e/o Ts: Td : .... %; pertanto Td = ... euro Ts : .... %; pertanto Ts = ... euro
3.7.	Possibilità di <b>introdurre ulteriori coefficienti</b> per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S	X Non si introducono ulteriori coefficienti	<input type="checkbox"/> Si introducono i seguenti coefficienti delle quote D ed S, rispetto alle seguenti attività: Attività produttiva e/o rurale ..... ulteriori coefficienti .....
3.8.	Possibilità di ridurre Td e/o Ts fino ad un massimo del 30%, per talune <b>Frazioni del territorio comunale.</b> <i>La riduzione può essere condotta per una sola componente (Td o Ts) o per entrambe.</i>	X Non si apportano variazioni relative alle Frazioni	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali di riduzione dei valori unitari di Td e Ts per le Frazioni: Nome Frazione ..... % riduzione Td ..... % riduzione Ts ..... % ..... %
4.2.	Possibilità di prevedere la corresponsione del CS per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di <b>strutture di rilievo sovracomunale.</b>	<input type="checkbox"/> Non si prevede la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale	X Si prevede la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale
5.1.5	Indicazione del <b>prezzo medio della camera</b> in strutture alberghiere	-	X Si definisce il seguente prezzo medio della camera: euro 65,41 in base al costo medio di una camera desunto da analisi di mercato

			<p>effettuate sulle strutture alberghiere presenti nei territori comunali.</p> <p>X Si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provveda con determinazione della struttura competente, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018</p>																				
5.2.1.	<p><u>Solo per Comuni con "A medio" &gt; 1.050,00 euro</u></p> <p>Possibilità, per i primi cinque anni di applicazione della presente delibera, di <b>ridurre i valori "A" da applicare nel calcolo della QCC</b> secondo quanto stabilito nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n.186/2018, <b>nel caso in cui "A medio" del Comune superi i 1.050,00 euro</b> (che corrisponde ad un aumento del 50% del costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999).</p>	<p>X Non si applica alcuna riduzione</p> <p><input type="checkbox"/> Si definisce le seguenti percentuali di riduzione del valore "A", nell'osservanza della percentuale massima di riduzione stabilita nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n. 186/2018:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fascia</th> <th>Intervallo dei valori "A"</th> <th>% massima di riduzione comunale del valore "A"</th> <th>Valore A minimo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>da € 1.050,00 a € 1.400,00</td> <td>...%</td> <td>€ 1.050,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>da € 1.400,00 a € 1.750,00</td> <td>...%</td> <td>€ 1.400,00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>da € 1.750,00 a € 2.100,00</td> <td>...%</td> <td>€ 1.750,00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>superiore di € 2.100,00</td> <td>...%</td> <td>€ 2.100,00</td> </tr> </tbody> </table>	Fascia	Intervallo dei valori "A"	% massima di riduzione comunale del valore "A"	Valore A minimo	1	da € 1.050,00 a € 1.400,00	...%	€ 1.050,00	2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	...%	€ 1.400,00	3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	...%	€ 1.750,00	4	superiore di € 2.100,00	...%	€ 2.100,00	<p><input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo</p>
Fascia	Intervallo dei valori "A"	% massima di riduzione comunale del valore "A"	Valore A minimo																				
1	da € 1.050,00 a € 1.400,00	...%	€ 1.050,00																				
2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	...%	€ 1.400,00																				
3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	...%	€ 1.750,00																				
4	superiore di € 2.100,00	...%	€ 2.100,00																				
5.5.2	<p>Possibilità di definire la <b>quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali</b> o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%. In caso di mancata determinazione da parte del Comune e assunta la percentuale del 10%.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non si modifica la percentuale del 10 % fissata dalla DAL n.186/2018</p>	<p>X Si stabiliscono le seguenti percentuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Funzione turistico ricettiva <b>5 %</b></li> <li>• Funzione commerciale riguardante esercizi commerciali di vicinato, "mercatini dell'usato" e commercio all'ingrosso <b>5 %</b></li> <li>• Funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale e funzioni commerciali non ricomprese nella voce di cui sopra <b>10 %</b></li> </ul>																				
6.1.6.	<p>Possibilità di stabilire <b>modalità di rendicontazione</b> delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di <b>urbanizzazione a scomputo</b>, diverse da quelle individuate dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale (presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture</p>	<p>X Non si modificano le modalità di rendicontazione stabilite dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento</p>	<p><input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo</p>																				

		tecnico regionale	
6.2.1 6.2.2	<p>Possibilità di definire le <b>diverse modalità di versamento del contributo di costruzione</b> e indicare la quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera subordinatamente alla prestazione di garanzie reali o personali da stabilirsi da parte del Comune.</p>	<input type="checkbox"/> Non si riconoscono modalità di pagamento dilazionato del contributo di costruzione	<p>X Si ammette la corresponsione di una quota pari al 50% del contributo di costruzione in corso d'opera,</p> <p>X Si stabiliscono le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: - <i>fideiussione bancaria o assicurativa</i></p> <p>X Si stabilisce altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi: il 50% entro la data di ultimazione lavori ovvero entro la data di scadenza del titolo originario.</p>

TABELLA PARAMETRICA DI OU1 e OU2 STABILITA DAL COMUNE - MASSA LOMBARDA

Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento	U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica	RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU		
			€	€	€	€	
Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1 € 43,35	€ 99,45	€ 30,35	€ 69,62	€ 4,34	€ 9,95
		U2 € 56,10		€ 39,27		€ 5,61	
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1 € 43,35	€ 99,45	€ 30,35	€ 69,62	€ 4,34	€ 9,95
		U2 € 56,10		€ 39,27		€ 5,61	
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1 € 23,84	€ 54,70	€ 19,51	€ 44,75	€ 4,34	€ 9,95
		U2 € 30,86		€ 25,25		€ 5,61	
Edilizia commerciale al dettaglio ed edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) (i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)	Aree esterne al T.U.	U1 € 43,35	€ 99,45	€ 43,35	€ 99,45	€ 13,01	€ 29,84
		U2 € 56,10		€ 56,10		€ 16,83	€ 11,22
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1 € 43,35	€ 99,45	€ 43,35	€ 99,45	€ 13,01	€ 29,84
		U2 € 56,10		€ 56,10		€ 16,83	€ 11,22
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1 € 26,01	€ 59,67	€ 21,68	€ 49,73	€ 13,01	€ 29,84
		U2 € 33,66		€ 28,05		€ 16,83	€ 11,22
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al T.U.	U1 € 12,24	€ 15,81	€ 12,24	€ 15,81	€ 3,67	€ 4,74
		U2 € 3,57		€ 3,57		€ 1,07	
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1 € 12,24	€ 15,81	€ 12,24	€ 15,81	€ 3,67	€ 4,74
		U2 € 3,57		€ 3,57		€ 1,07	
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1 € 7,34	€ 9,49	€ 6,12	€ 7,91	€ 3,67	€ 4,74
		U2 € 2,14		€ 1,79		€ 1,07	



## **Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento**

### **Indice**

#### **1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

- 1.1. Definizione delle opere di urbanizzazione
- 1.2. Parametrazioni ed incidenza di OU1 e OU2
- 1.3. Applicazione dell'onere
- 1.4. Riduzioni di OU1 e OU2
- 1.5. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributi OU1 e OU2
- 1.6. Quota destinata agli Enti esponenziali delle confessioni religiose

#### **2 - TABELLA PARAMETRICA DI OU1 E OU2**

#### **3 - CONTRIBUTI "D" E "S"**

#### **4 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

#### **5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)**

- 5.1. Determinazione del costo di costruzione convenzionale
  - 5.2. Riduzioni del valore "A" per interventi di edilizia residenziale
  - 5.3. Indicazioni per il calcolo
  - 5.4. Calcolo QCC per interventi di edilizia residenziale
  - 5.5. Calcolo QCC per opere o impianti non destinati alla residenza
- SCHEDA A Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza
- SCHEDA B Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza
- SCHEDA C Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva
- SCHEDA D Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva

#### **6 - SCOMPUTI, VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE**

- 6.1. Scomputo del contributo di costruzione
- 6.2. Versamento del contributo di costruzione
- 6.3. Adempimenti comunali e norme transitorie
- 6.4. Aggiornamento del contributo di costruzione
- 6.5. Criteri generali per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali
- 6.6. Ulteriori disposizioni

#### **7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL'EDIFICATO SPARSO O DISCONTINUO E NELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DI COMPLETAMENTO**

## 1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

### 1.1. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 30 della Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (in attuazione degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), le opere di urbanizzazione sono costituite dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dalle attrezzature e gli spazi collettivi, definiti come segue:

- le **infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**, di seguito "OU1" (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione primaria), ovvero gli impianti, gli spazi aperti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti e l'innalzamento della resilienza urbana. Esse riguardano in particolare:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
- le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale;

- le **attrezzature e gli spazi collettivi**, di seguito "OU2" (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione secondaria), ovvero impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Esse riguardano in particolare:

- l'istruzione;
- l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- la pubblica amministrazione, la pubblica sicurezza e la protezione civile;
- le attività culturali, associative e politiche;
- il culto;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- gli altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- i parcheggi pubblici e i sistemi di trasporto diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

## 1.2. PARAMETRAZIONI ED INCIDENZA DI OU1 E OU2

1.2.1. La tabella di parametrizzazione e incidenza degli oneri per tutte le categorie funzionali è definita in funzione della classe del Comune, del tipo di intervento e della sua localizzazione urbanistica.

I Comuni sono suddivisi nelle **quattro classi** definite anche in funzione degli abitanti anagrafici:

- I Classe - Comuni capoluogo e Comuni con un numero di abitanti pari o superiore a 50.000;
- II Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 50.000 e pari o superiore a 15.000;
- III Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 15.000 e pari o superiore a 5.000;
- IV Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 5.000.

É previsto l'incremento di una classe per i Comuni confinanti con i capoluoghi di Provincia e al Comune capoluogo della Città metropolitana di Bologna, per quelli territorialmente interessati dalla **Via Emilia** o localizzati lungo la **costa "fronte mare"**. Nel caso di più fattispecie si sommano gli incrementi.

1.2.2. A partire dalla II classe è applicata una riduzione incrementale degli importi base del 20% tra le classi, quindi le percentuali da applicare agli importi base successivamente determinati sono le seguenti:

Tabella A – Percentuale degli oneri in funzione della classe del Comune

I Classe	II Classe	III Classe	IV Classe
100%	80%	60%	40%

1.2.3. Con delibera del Consiglio comunale, sulla base dei trend demografici e produttivi, i Comuni diversi dai capoluoghi, possono deliberare l'appartenenza alla classe immediatamente inferiore o superiore, ovvero i Comuni confinanti con i capoluoghi possono deliberare l'appartenenza alla I classe. In presenza di una modifica del numero degli abitanti anagrafici che determina il passaggio di classe, i Comuni provvedono ad adeguare la delibera entro il 31 gennaio dell'anno successivo.

I Comuni nati da processi di fusione, con la medesima deliberazione, possono posticipare fino ad un massimo di cinque anni dalla data di avvio del nuovo Comune, il passaggio alla diversa classe eventualmente previsto per il nuovo Comune.

In merito alla possibilità di apportare le menzionate modifiche, il Comune determina di

- confermare le determinazioni della DAL n. 186/2018: **MASSA LOMBARDA Classe III**

1.2.4. La parametrizzazione degli oneri è basata sulle seguenti **localizzazioni urbanistiche** dell'intervento edilizio:

- aree esterne al territorio urbanizzato (T.U.)

- aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione (art. 32, comma 3, lettera c) della L.R. n. 24/2017);
- aree interne al T.U.

**1.2.5.** Applicando ai valori unitari definiti alla successiva Tabella B, le percentuali in funzione della classe del Comune (Tabella A) e i parametri relativi al tipo di intervento e alla sua localizzazione urbanistica, contenuti nella successiva Tabella C, si ottengono gli oneri di urbanizzazione, per unità di superficie, da utilizzarsi per ogni intervento oneroso di trasformazione edilizia.

**1.2.6.** I valori unitari da utilizzare per il calcolo degli oneri OU1 e OU2 sono i seguenti:

**Tabella B - Valori unitari OU1 e OU2**

**MASSA LOMBARDA: Classe III**

**valori determinati in ragione delle variazioni di cui al punto 1.2.11:**

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	43,35	56,10	99,45
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale	12,24	3,57	15,81
Funzione produttiva			
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale			

**Tabella C - Rapporti di incidenza di OU1 e OU2 in funzione delle categorie funzionali, del tipo di intervento edilizio e della sua localizzazione urbanistica**

**Funzioni residenziale/turistico-ricettivo/direzionale**

Tipo di intervento/localizzazione urbanistica	Aree esterne al T.U.	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	Territorio urbanizzato (T.U.)
NC - Nuova costruzione	U1 1	1	0,55
RU - Ristrutturazione urbanistica	U2 1	1	0,55
RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	U1 0,7	0,7	0,45
	U2 0,7	0,7	0,45
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1 0,1	0,1	0,1
	U2 0,1	0,1	0,1

**Funzioni produttiva/commerciale/rurale (svolto da non aventi titolo)**

Tipo di intervento/localizzazione urbanistica	Aree esterne al T.U.		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	Territorio urbanizzato (T.U.)
NC - Nuova costruzione	U1	1	1	0,6
RU - Ristrutturazione urbanistica	U2	1	1	0,6
RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	U1	1	1	0,5
	U2	1	1	0,5
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1	0,3	0,3	0,3
	U2	0,3	0,3	0,3

**1.2.7.** La quota 0,3 della precedente Tabella C per RE senza aumento di CU per funzioni produttive/commerciali/rurali è ridotta a 0,2 in caso di **esercizi di vicinato** (ovvero di esercizi commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale, che abbia una superficie di vendita non superiore a 250 mq (Comuni con oltre 10.000 abitanti) e in caso di **artigianato di servizio** (alla casa e alla persona).

**1.2.8.** Per le **attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati** (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle B e C riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.

**1.2.9.** Gli oneri da applicare alle **funzioni svolte all'aperto** sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella B.

**1.2.10.** Il valore unitario previsto nella Tabella B per la "**funzione rurale**" si applica agli usi agricoli svolti da soggetti non rientranti tra quelli esonerati dal pagamento del contributo di costruzione.

**1.2.11.** Con delibera del Consiglio comunale, i **Comuni possono motivatamente modulare i valori unitari** definiti con la presente delibera regionale, sulla base delle politiche insediative locali e dei servizi presenti nelle diverse parti del territorio, variando l'entità del valore di base fino ad un massimo del **15%**.

### 1.3. APPLICAZIONE DELL'ONERE

**1.3.1.** Le unità di superficie per l'applicazione degli OU1 e degli OU2 sono di seguito determinate in funzione delle categorie funzionali e delle destinazioni d'uso.

L'unità di superficie è il mq di **Superficie utile (SU)** per:

- Funzione residenziale,
- Funzione direzionale,
- Funzione produttiva, limitatamente all'artigianato di servizio alla casa e alla persona,
- Funzione commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio.

L'unità di superficie è il mq di **Superficie lorda (SL)** per:

- Funzione turistico-ricettiva,

- Funzione produttiva, con esclusione delle funzioni artigianali di servizio alla casa e alla persona,
- Funzione commerciale, con esclusione del commercio al dettaglio,
- Funzione rurale.

L'unità di superficie è il mq di superficie derivante dal rapporto **Volume utile (VU)/6** per:

- Funzione produttiva e commerciale, limitatamente ai depositi in strutture a maggior sviluppo verticali ovvero aventi intradosso > 6 m (es. silos, magazzini verticali, ecc.).

L'unità di superficie è l'**Area dell'insediamento all'aperto (AI)** per:

- Funzione turistico-ricettiva svolta all'aperto, impianti sportivi e ricreativi all'aperto,
- Funzione commerciale e pubblici esercizi svolti all'aperto,
- Funzione produttiva svolta all'aperto,
- Altre attività economiche svolte all'aperto.

L'unità di superficie AI è data dalla superficie all'aperto utilizzata per lo svolgimento dell'attività turistica, commerciale, produttiva, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori. Limitatamente alle attività sportive è concessa ai Comuni la facoltà di **ridurre fino al 50% la superficie AI** qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (es. piste da sci, campi da golf, ecc.).

In merito a tale possibilità il Comune:

- stabilisce di ridurre il valore AI per le attività sportive di seguito elencate, delle percentuali rispettivamente indicate per ciascuna di esse:

<i>Attività sportiva</i>	<i>Percentuale di riduzione di AI</i>
tutte le attività sportive all'aperto in cui l'area destinata a tali attività sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico	50%

Per i significati delle voci e delle abbreviazioni utilizzate nel presente atto si deve fare riferimento alle definizioni tecniche uniformi regionali.

**1.3.2.** Ai sensi degli artt. 28 e 30 della L.R. n.15/2013, per incremento di carico urbanistico (CU) si intende:

- un **aumento delle superfici utili**;
- un **mutamento della destinazione d'uso** degli immobili, qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate che richieda maggiori oneri e/o una maggior quota di dotazioni territoriali, o all'in-

terno della medesima categoria funzionale, nel passaggio ad un uso che richieda maggiori dotazioni territoriali:

- a) residenziale,
- b) turistico ricettiva,
- c) produttiva,
- d) direzionale,
- e) commerciale,
- f) rurale;

- un **aumento delle unità immobiliari** non rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n.15/2013.

Non è considerato aumento di superficie utile la maggiore SU che derivi dalla eliminazione totale o parziale di pareti interne dell'edificio o dell'unità immobiliare.

**1.3.3.** Negli interventi di **ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di CU**, la superficie cui applicare gli OU1 e OU2 è quella riferita alla superficie oggetto della ristrutturazione. Non sono dovuti oneri qualora le opere siano relative alle sole **modifiche dei prospetti anche se accompagnate da opere di MS**. Non sono dovuti oneri qualora l'**aumento delle unità immobiliari** realizzate con opere di intervento di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n.15/2013, sia accompagnato anche da opere relative alle modifiche del sistema di aperture dell'edificio strettamente necessarie a garantire i requisiti tecnici e funzionali delle nuove unità immobiliari.

**1.3.4.** Nei **mutamenti della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU**, è corrisposta al Comune la differenza tra gli oneri di urbanizzazione, previsti nelle nuove costruzioni, per la nuova destinazione dell'immobile e quelli, più bassi, relativi alla destinazione d'uso vigente al momento della presentazione del titolo edilizio, moltiplicati per la superficie interessata dal mutamento della destinazione d'uso.

**1.3.5.** Per interventi di **ristrutturazione edilizia (RE) con aumento di CU** si applicano le seguenti modalità di calcolo di OU1 e OU2:

- a) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **incremento di Superficie utile**, la superficie cui applicare la relativa tariffa è solo quella riferita all'aumento;
- b) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **aumento delle unità immobiliari**, la superficie cui applicare la relativa tariffa è quella relativa alla/e unità immobiliare minore/minori;
- c) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **mutamento della destinazione d'uso**, l'onere è calcolato sommando la quota del mutamento della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU di cui al precedente punto 1.3.4. a quella della RE senza aumento di CU per la SU interessata dalle opere di ristrutturazione. Tale somma in ogni caso non può superare quella dovuta per RE con aumento di CU.

**1.3.6.** Negli interventi di **restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC)** che prevedano un mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di CU, si applica la quota del mutamento della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU di cui al precedente punto 1.3.4.; se l'aumento del CU sia derivante da aumento di superficie calpestabile, si applica l'onere della RE con aumento di CU per la superficie in aumento.

**1.3.7.** Negli interventi di **manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU** derivante da aumento di superficie calpestabile, si applica l'onere della RE con aumento di CU per la superficie in aumento.

**Tabella D – Sintesi degli interventi sul patrimonio esistente comportanti aumento di CU**

Tipo di intervento	Onere da applicare (rif. Tab B)
RE con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
• aumento delle unità immobiliari	“RE con aumento di CU” sulla/e unità più piccola/e (punto 1.3.5., b)
• mutamento della destinazione d'uso	“NC” funzione di progetto – “NC” funz. esistente (punto 1.3.4) + “RE senza aumento di CU” sulla superficie interessata dalle opere (1.3.5., c)
RS-RRC con aumento di CU derivante da:	
• mutamento della destinazione d'uso	“NC” funzione di progetto – “NC” funz. esistente (punto 1.3.4)
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
MS con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.7)

**1.3.8.** Qualora la trasformazione edilizia sia costituita dalla **somma di più interventi**, nel titolo edilizio sono specificate le superfici di ciascun intervento oneroso con i relativi importi di OU1 e OU2. Gli oneri sono calcolati sommando le tariffe corrispondenti alle sole parti oggetto di interventi onerosi sulla base dei valori indicati nelle tabelle parametriche.

**1.3.9.** Nel caso di interventi unitari che comportino **destinazioni d'uso multiple**, il titolo edilizio è unico, in esso sono specificate, per ciascuna unità immobiliare, la destinazione d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione.

**1.3.10. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso** i casi di cui all'art. 28, comma 7, della L.R. n.15/2013 ovvero il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati nonché il cambio d'uso di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del D.lgs n. 228/2001, purché contenuta entro il limite del 25 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 metri quadrati.

**1.3.11.** I casi di **riduzione ed esonero** dal versamento del contributo di costruzione sono disciplinati dall'art. 32 della L.R. n.15/2013.

**1.3.12.** In caso di sanatoria di abuso edilizio rientrante nei casi di riduzione o esonero, si applicano gli OU1/OU2 della funzione prevalente in termini di maggiore SU.

## 1.4. RIDUZIONI DI OU1 E OU2

**1.4.1.** All'interno del territorio urbanizzato, **OU1 e OU2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento**, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione

urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. Per i medesimi interventi i Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti ulteriori riduzioni di OU1 e/o OU2:

Descrizione intervento	percentuale di riduzione	
	U1	U2
ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, le cui opere sono funzionali alle trasformazioni previste dall' art. 7, comma 4 della L.R. 24/2017	15 %	15 %

**1.4.2.** Il Comune può ridurre fino ad un massimo del 30% i valori di OU1 e OU2, per talune **Frazioni** del proprio territorio.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non apportare variazioni relative alle frazioni

**1.4.3.** Per gli interventi relativi a **residenze per anziani** e a **strutture socio-assistenziali-sanitarie ed educative** gli oneri di urbanizzazione secondaria (OU2) possono essere ridotti fino ad un massimo del 50%.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce la seguente percentuale di riduzioni del valore unitario U2: 50%

**1.4.4.** Per gli interventi di **edilizia residenziale sociale (ERS)**, di cui al D.l. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013, i Comuni possono applicare una riduzione di OU1 e OU2 fino ad un massimo del 20%, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti riduzioni dei valori unitari: OU1: 20%; OU2: 20%.

**1.4.5.** Per le **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11(Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti), i Comuni possono applicare una riduzione di OU1 e OU2 fino ad un massimo del 20%.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non applicare alcuna riduzione.

**1.4.6.** Per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate** gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (OU1 e OU2) possono essere ridotti fino ad un massimo del 20%.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti riduzioni dei valori unitari: OU1 20%; OU2 20%

**1.4.7.** Per le **tettoie destinate a depositi** di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive, i Comuni possono applicare una riduzione di OU1 e OU2 fino ad un massimo del 30%.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti riduzioni dei valori unitari: OU1: 30%; OU2: 30%

**1.4.8.** OU1 e OU2 possono essere ridotti fino ad un massimo del 30% per l'attuazione delle **ulteriori misure di qualità edilizia** definite dal Piano Urbanistico Generale (PUG) ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non applicare ulteriori riduzioni.

**1.4.9.** Salvo quanto previsto al punto 1.4.1., le restanti riduzioni di OU1 e OU2 contenute nel presente paragrafo **sono cumulabili** fino ad un massimo del 70% dell'onere stesso.

**1.4.10.** Tutte le variazioni di cui al presente paragrafo sono deliberate dal Consiglio comunale in sede di recepimento del presente atto. Con tale provvedimento il Comune assicura il coordinamento della disciplina degli oneri con il sistema di incentivi previsto dal PUG.

## **1.5. REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI OU1 E OU2**

**1.5.1.** Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o al riuso e alla rigenerazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:

- a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle **aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali**, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in conformità alla L.R. n. 24/2017;
- b) di provvedere alla **realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti**, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
- c) di provvedere alla **realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche ed ambientali** prescritte dal piano, ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 24/2017;
- d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la **corresponsione del contributo di costruzione** salvo quanto disposto dal successivo punto 1.5.3.

Gli obblighi di cui al presente punto sono stabiliti:

- dal PUG per gli interventi diretti convenzionati;

- dalla convenzione urbanistica per gli interventi soggetti ad Accordi operativi (AO) ovvero a Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP).

**1.5.2.** Attraverso apposita convenzione urbanistica, il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali di OU2 (attrezzature e spazi collettivi) di cui al punto 1.1.;

**1.5.3.** La realizzazione delle opere di cui al punto 1.5.2. comporta lo **scomputo** dei contributi concessori dovuti secondo quanto previsto nel successivo punto 6.1. del presente atto e l'acquisizione delle medesime opere al patrimonio indisponibile del Comune.

**1.5.4.** La convenzione urbanistica può prevedere idonee **forme di gestione delle dotazioni territoriali** affidate ai soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare in qualunque momento la destinazione d'uso pubblico degli immobili e di risolvere la convenzione di gestione.

**1.5.5.** Per gli interventi all'interno di **PEEP e PIP** ovvero di altre forme di trasformazione urbana di iniziativa pubblica, OU1 e OU2 sono stabiliti dal Comune in rapporto ai costi sostenuti di urbanizzazione.

**1.5.6.** Gli interventi edilizi, oltre alla corresponsione delle quote di OU1 e OU2, dovranno garantire la realizzazione delle **misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali** stabilite dal PUG, quale condizione necessaria per la sostenibilità dell'intervento. Tali dotazioni non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate ad esclusione di quanto previsto al punto successivo.

**1.5.7.** Il Comune può riservarsi di **procedere all'attuazione diretta** delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, previa stipula di apposita convenzione che preveda la corresponsione al Comune dell'intero costo dell'intervento da parte del soggetto attuatore o del titolare del titolo abilitativo.

**1.5.8.** Per l'attuazione di **lotti inediti facenti parte di preesistenti comparti** subordinati a piani attuativi, in presenza di convenzione urbanistica scaduta, gli oneri da versare sono quelli stabiliti dalla convenzione stessa previo aggiornamento degli importi ai valori vigenti alla data di presentazione del titolo.

## **1.6. QUOTA DESTINATA AGLI ENTI ESPONENZIALI DELLE CONFESIONI RELIGIOSE**

**1.6.1.** Una quota pari al **7% dei proventi degli OU2** è destinata dai Comuni agli Enti esponenziali delle confessioni religiose, individuate in considerazione della consistenza ed incidenza sociale delle stesse, mediante rimborso delle spese documentate relative ad interventi di riuso e rigenerazione urbana (art. 7, comma 4, lettere a), b) e c), della L.R. n. 24/2017) che interessino edifici di culto e le relative pertinenze, con particolare riferimento agli edifici tutelati ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e agli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

**1.6.2.** Nella nozione di **pertinenze di edifici di culto** sono compresi anche le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive, purché le attività non siano qualificate come aventi rilevanza economica ovvero siano gestite da soggetti senza fini di lucro.

**1.6.3.** I Comuni, nell'ambito della delibera consiliare di recepimento del presente atto possono **aumentare o ridurre** la percentuale di cui al punto 1.6.1.

In merito a tale facoltà il Comune

- conferma la quota del 7% fissata dalla DAL n.186/2018.

**1.6.4.** L'assegnazione delle risorse è subordinata all'impegno, assunto dai beneficiari con **atto unilaterale d'obbligo**, al mantenimento per un periodo non inferiore a dieci anni della destinazione d'uso degli immobili interessati a edifici di culto o a pertinenza degli stessi.

**- TABELLA PARAMETRICA DI OU1 e OU2 STABILITA DAL COMUNE (valori determinati in ragione delle variazioni di cui al punto 1.2.11).**

Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento Comune di Massa Lombarda		U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU		
<b>III Classe</b>	Aree esterne al T.U.	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 30,35	€ 69,62	€ 4,34	€ 9,95	
		U2	€ 56,10		€ 39,27		€ 5,61		
		U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 30,35	€ 69,62	€ 4,34	€ 9,95	
		U2	€ 56,10		€ 39,27		€ 5,61		
		U1	€ 23,84	€ 54,70	€ 19,51	€ 44,75	€ 4,34	€ 9,95	
		U2	€ 30,86		€ 25,25		€ 5,61		
	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 43,35	€ 99,45	€ 13,01	€ 29,84
			U2	€ 56,10		€ 56,10		€ 16,83	€ 11,22
			U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 43,35	€ 99,45	€ 13,01	€ 29,84
			U2	€ 56,10		€ 56,10		€ 16,83	€ 11,22
			U1	€ 26,01	€ 59,67	€ 21,68	€ 49,73	€ 13,01	€ 29,84
			U2	€ 33,66		€ 28,05		€ 16,83	€ 11,22
Edilizia commerciale al dettaglio ed edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) (i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)	Aree esterne al T.U.	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 12,24	€ 15,81	€ 3,67	€ 4,74	
		U2	€ 3,57		€ 3,57		€ 1,07		
		U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 12,24	€ 15,81	€ 3,67	€ 4,74	
		U2	€ 3,57		€ 3,57		€ 1,07		
		U1	€ 7,34	€ 9,49	€ 6,12	€ 7,91	€ 3,67	€ 4,74	
		U2	€ 2,14		€ 1,79		€ 1,07		
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 30,35	€ 69,62	€ 4,34	€ 9,95	
		U2	€ 56,10		€ 39,27		€ 5,61		
		U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 30,35	€ 69,62	€ 4,34	€ 9,95	
		U2	€ 56,10		€ 39,27		€ 5,61		
		U1	€ 23,84	€ 54,70	€ 19,51	€ 44,75	€ 4,34	€ 9,95	
		U2	€ 30,86		€ 25,25		€ 5,61		

### 3 - CONTRIBUTI "D" E "S"

**3.1.** I contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S" sono definiti dall'art. 34, comma 1, della L.R. n. 15/2013 (in attuazione dell'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001).

**3.2.** I contributi "D" ed "S" sono da corrispondere per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione aventi **destinazione produttiva o rurale se svolti da non aventi titolo**. I contributi D ed S sono **cumulabili**.

**3.3.** L'unità di superficie per la determinazione di D ed S è la **Superficie lorda (SL)**.

**3.4.** "D" è il contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento ed è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato. Il contributo "D" si calcola applicando la seguente formula  $D = T_d \times K_d \times SL$ , dove:

$T_d$  è la tariffa base è quantificata pari a 4,00 € per mq di SL,

$K_d$  è il coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività, che assume i seguenti valori:

- $K_d = 1,5$  per attività industriali comprese nell'elenco di cui alla Parte I, lettera c, del D.M. 5 settembre 1994 "Elenco industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie",
- $K_d = 1$  per tutte le altre attività.

**3.5** "S" è il contributo da corrispondere a titolo di sistemazione dei luoghi ove ne siano alterare le caratteristiche. Il contributo S si calcola applicando la seguente formula  $S = T_s \times K_s \times SL$ , dove:

$T_s$  è la tariffa base è quantificata pari a 3,00 € per mq di SL,

$K_s$  è il coefficiente di impatto connesso al tipo di intervento, che assume i seguenti valori:

- $K_s = 1,5$  per tutti gli interventi che prevedono un incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno,
- $K_s = 0,5$  per gli interventi che prevedono quote di desigillazione e riduzione della superficie impermeabile del suolo rispetto allo stato di fatto superiore al 20% della SF,
- $K_s = 1$  nei restanti casi.

**3.6.** I valori base  $T_d$  e  $T_s$  sono definiti in funzione delle classi dei Comuni. A partire dalla II classe è applicata una riduzione incrementale degli importi base del 20% tra le classi, quindi le percentuali da applicare agli importi base precedentemente determinati sono le seguenti:

**Tabella E – Percentuale delle tariffe base  $T_d$  e  $T_s$  in funzione della classe del Comune**

I Classe	II Classe	III Classe	IV Classe
100%	80%	60%	40%

**3.7.** I Comuni con delibera del Consiglio definiscono la propria tariffa anche apportando un aumento o una diminuzione massimi del **15%** alle tariffe base  $T_d$  e  $T_s$  sopra definite e possono aggiungere ulteriori coefficienti (es. numero addetti, classi di superfici, ecc.) per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio.

In merito a tali facoltà il Comune

- determina di non apportare variazioni rispetto alla DAL n. 186/2018;
- e pertanto le tariffe base sono le seguenti : Td = 2,40 €; Ts = 1,80 €;

Il Comune, inoltre:

- non introduce ulteriori coefficienti.

**3.8.** Per talune **Frazioni** del proprio territorio il Comune può ridurre i valori di Td e Ts fino ad un massimo del **30%**.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non apportare variazioni relative alle frazioni

**3.9.** Sono **esentate dal pagamento** dei contributi D e S:

- le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona definite dagli strumenti urbanistici comunali;
- le attività estrattive.

**3.10.** All'interno del territorio urbanizzato, **D e S sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento** rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. Per i medesimi interventi i Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare.

In merito a tale facoltà il Comune

- determinano di non applicare ulteriori riduzioni di Td e/o Ts.

#### **4 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

**4.1.** Il contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) è dovuto per i **nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.)** definito dal PUG ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017(art. 8, comma 1, lettera a), e comma 4, della L.R. n. 24/2017).

Il CS non è dovuto in caso di realizzazione delle **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n.11/2015.

**4.2.** I Comuni possono prevedere la corresponsione del CS per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di **strutture di vendita di rilievo sovracomunale**.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale.

**4.3.** Fuori dai casi di cui al punto 4.2., il CS **non si applica agli interventi realizzati all'interno del territorio** urbanizzato come perimetrato dal PUG.

**4.4.** **Nelle more dell'approvazione del PUG** il CS è applicato anche all'interno del T.U. esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU.

**4.5.** Il contributo straordinario è fissato nella misura pari al **50%** del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

**4.6.** L'MVGT è riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Nel caso di trasformazioni di area libera ovvero di area nella quale l'edificato preesistente non assume una significativa rilevanza economica, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

$$\text{Maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT)} = (V \text{ post} - V \text{ ante})$$

dove:

- V post: rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.
- V ante: rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificabili da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

**4.7.** Nei casi in cui, per la **complessità della trasformazione proposta**, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria, trattandosi di aree già edificate nelle quali l'edificato assume la prevalente rilevanza economica, il contributo straordinario è calcolato attraverso il **metodo analitico** del valore della trasformazione come di seguito determinato:

l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ( $V_{m\_post}$ ) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio ( $V_{m\_ante}$ ) meno i costi della trasformazione (K):

$$MVGT = V_{m\_post} - V_{m\_ante} - K$$

dove:

- $V_{m\_post}$ , Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;

- Vm ante, Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento.

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili.

Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'immobile di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da **specificità non standardizzabili**, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).

I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale.

- K, costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

- 1) costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate;

Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.

- 2) spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
- 3) contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di OU1 e OU2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;
- 4) eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica;

- 5) opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);
- 6) costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006;
- 7) spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2)<sup>1</sup>;
- 8) oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;
- 9) oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm\_post);
- 10) profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm\_post).

**4.8.** L'unità di superficie per la determinazione di CS è la **Superficie totale (ST)**; nel caso della funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera è assunto anche il parametro del "numero delle camere" della struttura.

**4.9.** Il CS è calcolato, sulla base della proposta progettuale presentata dal soggetto attuatore, dal Comune che può stabilirne altresì l'eventuale **rateizzazione**, in analogia alle modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione.

---

<sup>1</sup>La percentuale forfettaria del 10% è finalizzata esclusivamente alla stima del CS e non condiziona la determinazione del compenso professionale del progettista.

## 5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

La quota del costo di costruzione (QCC) è dovuta per i seguenti interventi edilizi: nuova costruzione; ristrutturazione edilizia ed urbanistica; restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, limitatamente ai casi di mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di carico urbanistico (5.3.7.); mutamento di destinazione d'uso senza opere comportante incremento di carico urbanistico (5.3.5.).

La QCC è dovuta per le seguenti destinazioni: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale; la QCC non è dovuta per le funzioni produttiva e rurale.

### 5.1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE CONVENZIONALE

5.1.1. Ai fini della determinazione della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC), il costo convenzionale, denominato "A", è uguale a:

$$A = \text{Media Valori OMI di zona} \times 0,475$$

dove per "Media Valori OMI" si intende: la media dei due valori (minimo e massimo) più recenti forniti dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (AdE), relativi alla zona OMI nella quale si realizza l'intervento (zona di seguito denominata "zona OMI luogo dell'intervento"), corrispondenti alla stessa destinazione d'uso e tipologia edilizia dell'intervento da realizzare e allo stato conservativo "ottimo".

5.1.2. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento non contempli lo stato conservativo "ottimo" o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa allo stato "normale" o, in assenza, allo stato "scadente", rispettivamente moltiplicata per i coefficienti indicati in Tabella 1.

Tabella 1 – Conversione stato conservativo

Parametro di conversione stato conservativo		OTTIMO
Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento	NORMALE	1,25
	SCADENTE	2

5.1.3. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento non contempli la tipologia edilizia d'interesse o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa ad una delle tipologie edilizie presenti in banca dati moltiplicata per l'opportuno coefficiente indicato in Tabella 2.

Tabella 2 – Conversione tipologia edilizia residenziale

Parametro di conversione tipologia edilizia	Tipologia intervento edilizio				
	civiliAbitazioni	economicodi tipo Abitazioni	signoriliAbitazioni	luoghitipiche dei Abitazioni	Ville e Villini
Abitazioni civili	1	0,96	1,50	0,89	1,03

Tipologia presente nella zona OMI luogo dell'intervento	Abitazioni di tipo economico	1,04	1	1,57	0,92	1,19
	Abitazioni signorili	0,66	0,64	1	0,59	0,68
	Abitazioni tipiche dei luoghi	1,13	1,08	1,71	1	1,12
	Ville e Villini	0,97	0,84	1,47	0,89	1

**5.1.4.** Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento non contempli la funzione non residenziale d'interesse o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" presente in banca dati moltiplicata per l'opportuno coefficiente indicato nella Tabella 3.

Tabella 3 – Conversione da funzione residenziale a funzione non residenziale

Parametro di conversione funzioni	Funzione intervento edilizio			
	Negozi	Centri commerciali	Uffici	Capannoni/laboratori
Valore tipologia "abitazione civile" presente nella zona OMI luogo dell'intervento	0,86	1,3	0,88	0,42

**5.1.5.** Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento non contempli la funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera o tale dato non sia comunque disponibile presso AdE, ai fini della determinazione del costo convenzionale "A", si applica la seguente formula:

$$A = (Nc \times o \times Pc \times 1.000) / SC \times 0,475$$

dove:

Nc = numero delle camere;

o = tasso di occupazione media annua comunale fornito dal Servizio statistica regionale;

Pc = € 65,41 prezzo medio di una camera nel bacino di utenza analizzato in base al costo medio di una camera desunto da analisi di mercato effettuate sulle strutture alberghiere presenti nei territori comunali.

SC = Superficie complessiva della struttura alberghiera

Ai successivi aggiornamenti si provvederà con determinazione della struttura competente, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018.

Nel caso in cui il valore "o" non è disponibile si fa riferimento a quelli disponibili in forma aggregata nella provincia di interesse.

**5.1.6.** Per insediamenti di particolare rilevanza e specificità funzionale, il costo convenzionale "A" è calcolato attraverso la stima asseverata dal professionista del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, diviso per i mq di SC dell'intervento e moltiplicato per il fattore 0,475.

**5.1.7.** Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate, gestore della Banca Dati OMI, sia impossibilitata a fornire i dati necessari per il calcolo del valore "A", dovranno essere assunti i dati relativi alle zone prossime aventi le stesse caratteristiche di quella oggetto d'intervento.

**5.1.8.** Per le zone della Banca Dati OMI prive dei valori immobiliari in conseguenza del **sisma 2012**, si procede alla determinazione della QCC con le modalità di calcolo previgenti contenute nella DCR 1108/1999.

## **5.2. RIDUZIONI DEL VALORE "A" PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE**

**5.2.1.** Per i primi cinque anni dall'entrata in vigore della presente deliberazione, nel caso in cui il **costo convenzionale A medio** (costituito dalla media dei valori "A" di tutte le zone OMI del territorio comunale, relativi alle tipologie residenziali) **superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999 nell'anno 2018** (corrispondente al valore arrotondato di 1.050,00 euro), il Consiglio comunale può definire, per le diverse fasce individuate nella Tabella 4, percentuali di riduzione progressive del costo convenzionale "A", entro i limiti massimi di cui alla medesima Tabella 4.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non applicare alcuna riduzione al valore "A" in quanto, conformemente a quanto previsto nella successiva Tabella 4 (visti i dati disponibili OMI), la media dei valori "A" di tutte le zone OMI del territorio del Comune, è pari ad Euro 542,95, nettamente inferiore al valore A minimo di Euro 1.050,00.

**5.2.2.** Nelle diverse zone OMI luogo dell'intervento, il valore "A", per effetto della riduzione stabilita dal Consiglio comunale, non può comunque risultare inferiore al "Valore A minimo" riportato nella quarta colonna della Tabella 4 (pari alla soglia minima di ciascuna fascia).

**5.2.3.** La disciplina di riduzione di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.2. non trova applicazione nelle diverse zone OMI luogo dell'intervento in cui il valore "A" risulti inferiore a 1.050,00 euro.

**Tabella 4 – Calcolo del valore A per Comuni che rientrano nelle riduzioni**

Fascia	Intervallo dei valori "A"	Percentuale massima di riduzione comunale del valore "A"	Valore A minimo
1	da € 1.050,00 a € 1.400,00	20	€ 1.050,00
2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	25	€ 1.400,00
3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	30	€ 1.750,00
4	superiore di € 2.100,00	35	€ 2.100,00

## **5.3. INDICAZIONI PER IL CALCOLO DEL QCC**

**5.3.1.** L'unità di superficie per la determinazione del QCC è la **Superficie complessiva (SC)**.

**5.3.2.** Nel caso di interventi unitari che prevedano **destinazioni d'uso multiple** sono specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi della QCC.

**5.3.3.** Per i titoli edilizi che riguardano **più tipi di intervento** su un complesso edilizio esistente sono specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi della QCC.

**5.3.4.** Nel caso di **ampliamento** di edifici esistenti, la QCC è relativa alla sola superficie dell'ampliamento.

**5.3.5.** La QCC è dovuta anche in caso di **mutamento di destinazione d'uso, senza opere**, se comporta aumento di carico urbanistico. In tal caso la QCC è calcolata utilizzando le Schede A e C di cui ai punti 5.4.1. e 5.5.3 con riferimento alla destinazione d'uso di progetto, e il Valore A è calcolato come differenza tra la Media dei valori OMI della destinazione di progetto e quella della destinazione vigente all'atto della presentazione del titolo edilizio:

$$A = (\text{Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia di progetto} - \text{Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia vigenti}) \times 0,475$$

**5.3.6.** In caso di **interventi edilizi che comportino anche il mutamento di destinazione d'uso**, la QCC non può in ogni caso essere inferiore a quella dovuta in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di cui al precedente punto 5.3.5.

**5.3.7.** Negli interventi di restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC) che prevedano un **mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di CU**, si applica la QCC dovuta in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di cui al precedente punto 5.3.5.

**5.3.8.** Non è dovuta la QCC in caso di interventi di restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC) e manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU **derivante da aumento di superficie calpestabile**.

**5.3.9.** L'incidenza delle **opere di finitura** è assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali. Il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) per immobili esistenti non può mai superare quello della nuova costruzione.

**5.3.10.** Non è dovuta la QCC in caso interventi di **Edilizia Residenziale Sociale (ERS)** ai sensi del DI 22/4/2008 comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata, anche relativi ad edifici esistenti. La convenzione di cui all'art. 33 della L.R. n. 15/2013 (in attuazione dell'art.17 del D.P.R. n. 380/2001) è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

**5.3.11.** Non è dovuta la QCC in caso di realizzazione di soluzioni insediative di interesse pubblico rappresentate dalle **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n.11/2015.

**5.3.12.** All'interno del territorio urbanizzato, **la QCC è ridotta in misura non inferiore al 35 per cento** rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. Per i medesimi interventi i Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti ulteriori riduzioni della QCC:

Descrizione intervento	% di riduzione QCC
ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, le cui opere sono funzionali alle trasformazioni previste dall' art. 7, comma 4 della L.R. 24/2017	15 %

## 5.4. CALCOLO QCC PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

**5.4.1.** Per interventi di **nuova costruzione** e per interventi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** di edilizia residenziale il valore QCC, è determinato in funzione della Superficie utile (SU) dell'intervento e del rapporto R tra la Superficie accessoria (SA) e la SU, con l'ausilio della:

SCHEDA A - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza.

**5.4.2.** Per gli **interventi su edifici residenziali esistenti** il valore QCC è determinato in proporzione all'incidenza totale dei lavori da eseguire, con l'ausilio della:

SCHEDA B - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza.

## 5.5. CALCOLO QCC PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

**5.5.1.** La quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC) **non si applica alla funzione produttiva.**

**5.5.2.** Per le attività **commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale** la QCC è funzione di una percentuale stabilita dal Comune in misura **non superiore al 10%**, assunta in relazione ai diversi tipi di attività. In caso di mancata determinazione da parte del Comune è assunta la percentuale del 10%.

Il Comune stabilisce le seguenti percentuali:

- 5 % per la funzione commerciale riguardante esercizi commerciali di vicinato, "mercatini dell'usato" e commercio all'ingrosso
- 5 % per la funzione turistico-ricettiva
- 10 % per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale e per le funzioni commerciali non ricomprese nella voci di cui sopra

**5.5.3.** Per interventi di **nuova costruzione** e per interventi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** destinati ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, il valore QCC è determinato con l'ausilio della:

SCHEDA C - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categorie funzionali: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale.

**5.5.4.** Per gli interventi su **strutture esistenti** destinate ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, la QCC è **ridotta al 50%**. Il valore QCC è determinato in proporzione all'incidenza totale dei lavori da eseguire, con l'ausilio della:

SCHEDA D - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale.

**SCHEDA A - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza**

**1) Calcolare gli incrementi i1 e i2 seguendo le Tabelle 1 e 2**

**Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1**

Classi di Superfici(mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superficie	
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6) = (4) * (5)	
≤ 95				0		
> 95 ≤ 110				5		
> 110 ≤ 130				15		
> 130 ≤ 160				30		
> 160				50		
Totale SU					Somma incrementi	i1= ... %

**Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2**

Tot. SU= ... mq	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente	
Tot. SA= ... mq				
R = (SA: SU) * 100= ... (%)				
	≤ 50	[ ]	0	
	> 50 ≤ 75	[ ]	10	
	> 75 ≤ 100	[ ]	20	
	> 100	[ ]	30	
				i2= ... %

**2) Calcolare l'incremento i e la maggiorazione M**

**Tabella 3 - CALCOLO INCREMENTO I E MAGGIORAZIONE M**

i = i1 + i2	i=... %	Classe edificio =	...	Maggiorazione M <sup>(*)</sup> =	... %
-------------	---------	-------------------	-----	----------------------------------	-------

(\*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni

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

**3) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL)**

$$A = \dots\dots\dots \text{ €/mq}$$

**4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato B**

$$B = A * (1 + M/100) = \dots\dots\dots \text{ €/mq}$$

dove:

- A è il costo di costruzione convenzionale unitario
- M è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio

**5) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:**

$$QCC = (B * P) * SC = \dots\dots\dots \text{ €}$$

dove:

- B è il costo di costruzione unitario maggiorato
- P è la percentuale in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B (vedi Tabella 4 seguente)
- SC è la superficie complessiva

**NB: Nel caso in cui (B \* P) < 25 €/mq allora (B \* P) è da considerarsi pari a 25 €/mq**

**Tabella 4 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B**

Classi di valori imponibili "B" (€/mq)	%
< 500	5
501 - 1.000	6
1.001 - 1.500	7
1.501 - 2.000	8
2.001 - 2.500	9

2.501 - 3.000	10
3.001 - 3.500	11
3.501 - 4.000	12
4.001 - 4.500	13
> 4.500	14

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

**SCHEDA B – Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza**

**1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire (i) seguendo la Tabella 5**

**Tabella 5 – Stima dell'incidenza delle opere**

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

**2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL)**

$$A = \dots\dots\dots \text{€}/\text{mq}$$

**3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:**

$$QCC = A * P * SC * (i) = \dots\dots\dots \text{€}$$

dove:

- A è il costo di costruzione convenzionale unitario
- P è la percentuale in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A (vedi Tabella 6 seguente)
- SC è la superficie complessiva
- (i) è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

**NB: Nel caso in cui (A \* P) < 25 €/mq allora (A \* P) è da considerarsi pari a 25 €/mq**

**Tabella 6 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A**

Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	%
< 500	5
501 - 1.000	6
1.001 - 1.500	7
1.501 - 2.000	8
2.001 - 2.500	9
2.501 - 3.000	10
3.001 - 3.500	11
3.501 - 4.000	12
4.001 - 4.500	13
> 4.500	14

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

**SCHEDA C – Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale**

1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

$$A = \dots\dots\dots \text{€}/\text{mq}$$

2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$\text{QCC} = A * SC * \dots \% = \dots\dots\dots \text{€}$$

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **SC** è la superficie complessiva

...% è la percentuale determinata dal Comune (vedi punto 5.5.2 della DAL) oppure si assume uguale al 10%

**SCHEDA D – Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale**

**1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire (i) seguendo la Tabella 5**

**Tabella 5 – Stima dell'incidenza delle opere**

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

**2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL)**

$$A = \dots\dots\dots \text{€}/\text{mq}$$

**3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:**

$$QCC = A * SC * (i) * 0,5 * \dots\% = \dots\dots \text{€}$$

dove:

- A è il costo di costruzione convenzionale unitario
- SC è la superficie complessiva
- (i) è l'incidenza totale dei lavori da eseguire
- 0,5 (vedi punto 5.5.4. della DAL)
- ...% è la percentuale determinata dal Comune (vedi punto 5.5.2 della DAL) oppure si assume uguale a 10%

## 6 - SCOMPUTI, VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE

### 6.1. SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**6.1.1.** Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, alla destinazione d'uso e alla sua localizzazione, è dato dalla somma di una o più delle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (OU1 e OU2),
- contributi D ed S,
- contributo straordinario (CS),
- quota del costo di costruzione (QCC).

**6.1.2.** Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, **il soggetto attuatore può realizzare** direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (OU1, OU2, D ed S). In merito alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, trova applicazione quanto previsto al punto 1.5.6.

**6.1.3.** Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno **scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci OU1, OU2, D ed S**. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo.

**6.1.4.** Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

**6.1.5.** Le convenzioni urbanistiche possono prevedere lo scomputo dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, fino al 50 per cento dei costi sostenuti per lo svolgimento del **concorso di architettura o del processo di progettazione partecipata**.

**6.1.6.** Il Comune accerta, **salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto**, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di **specificata rendicontazione** dei costi sostenuti. In caso di impresa esecutrice coincidente con il soggetto attuatore dovranno essere documentati i costi di produzione edilizia sostenuti. Il Comune definisce le modalità di rendicontazione e la documentazione di spesa che dovrà essere allegata a fine lavori.

In merito al punto 6.1.6. (relativo alla modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione), il Comune conferma che la rendicontazione finale delle spese sostenute è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate, secondo quanto stabilito dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale.

**6.1.7.** Oltre alla corresponsione del contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia e dal presente provvedimento e al pagamento di eventuali bolli e diritti di segreteria, **non è dovuto alcun ulteriore corrispettivo monetario** a favore dei Comuni ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio.

## 6.2. VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**6.2.1.** Il contributo di costruzione è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire o con le diverse modalità stabilite con delibera consiliare, ovvero contestualmente alla presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o della Comunicazione di inizio lavoro asseverata (CILA), ovvero prima dell'inizio dei lavori, in caso di SCIA e di CILA con inizio lavori differito.

**6.2.2.** I Comuni, nella deliberazione comunale di recepimento del presente atto, possono stabilire che una quota non superiore al 50% del relativo contributo sia corrisposta in corso d'opera, subordinatamente alla prestazione di garanzie reali o personali da stabilirsi nella stessa deliberazione, con l'osservanza, in ogni caso, delle seguenti disposizioni:

- a) il debito residuo può essere frazionato in più rate senza interessi, l'ultima delle quali deve avere scadenza entro il termine assegnato per l'ultimazione dei lavori e, comunque, entro tre anni dalla data di rilascio del permesso o della presentazione della SCIA o della CILA. Le scadenze non saranno aggiornate in caso di proroga del titolo edilizio;
- b) in caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. n. 23/2004.

In merito alle facoltà di cui ai punti 6.2.1. e 6.2.2., il Comune stabilisce che una quota pari al **50%** del relativo contributo sia **corrisposta in corso d'opera**, subordinatamente alla prestazione delle seguenti garanzie reali o personali:

fideiussione bancaria o assicurativa

La suddetta facoltà di rateizzazione è consentita solo nel caso che l'importo totale del contributo di costruzione dovuto, sia superiore a 5.000 Euro.

Il Comune stabilisce altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi:

- il restante 50% entro la data di ultimazione lavori ovvero entro la data di scadenza del titolo originario.

**6.2.3.** Per le **varianti in corso d'opera** i Comuni, a fine lavori ovvero in sede di controllo della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA), verificano il calcolo del contributo di costruzione sulla base delle modifiche eseguite. L'esito della verifica può comportare il conguaglio del contributo stesso. In caso di variazioni essenziali la verifica del calcolo del contributo di costruzione è condotta sulla base dei valori vigenti alla data della presentazione della variante; in caso di variante non essenziale sono presi in esame i valori unitari vigenti all'atto della presentazione della SCIA/CILA o del rilascio del PdC.

## 6.3. ADEMPIMENTI COMUNALI E NORME TRANSITORIE

**6.3.1.** I Comuni sono tenuti al recepimento del presente atto **entro il 30 settembre 2019**. La delibera consiliare di recepimento del presente atto è trasmessa alla Regione che provvede all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione. La delibera consiliare entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso.

**6.3.2.** Sino alla data di adozione del PUG, il Comune assume per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dagli strumenti urbanistici vigenti (in particolare art. 13 L.R. n.47/1978 e art. A-5, comma

6, L.R. n. 20/2000). È fatta salva la possibilità di procedere, con la medesima delibera di recepimento del presente atto all'adeguamento della perimetrazione del T.U. anche in attuazione dei criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 e alla individuazione dell'edificato sparso o discontinuo ai sensi dell'articolo 36, comma 4, della L.R. 24/2017.

**6.3.3.** Con le proprie deliberazioni di recepimento del presente atto i Comuni si esprimono motivatamente in particolare in ordine a:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero scelta della I classe (per comuni confinanti con i capoluoghi) (punto 1.2.3);
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di OU1 e OU2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito con il presente provvedimento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche (punto 1.2.11.);
- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (punto 1.3.1);
- eventuali riduzione di OU1 e OU2 per le casistiche elencate al punto 1.4, tra cui le riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato (più in particolare per le singole componenti OU1 e OU2, QCC, D e S si vedano rispettivamente i punti 1.4.1., 5.3.12. e 3.10.);
- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenti della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose (punto 1.6.3.);
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S (punto 3.7.);
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S (punto 3.7.);
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale (punto 3.8.);
- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999 (punto 5.2.);
- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc....) (punto 5.1.5);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%, (punto 5.5.2);

- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli OU1 e OU2 con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera (punti 6.2.1 e 6.2.2);
- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo (punto 6.1.6.).

**6.3.4.** Per gli strumenti attuativi, comunque denominati, approvati e **convenzionati prima del 1° ottobre 2019 o comunque prima dell'atto di recepimento** della presente deliberazione, continua a trovare applicazione la previgente disciplina sul contributo di costruzione, fino al termine di validità della convenzione vigente. In caso di proroga della convenzione, necessaria per il completamento dei medesimi strumenti attuativi, trova applicazione la disciplina della presente deliberazione.

**6.3.5.** La **previgente disciplina** sul contributo di costruzione si applica altresì alle domande di Permessi di Costruire, alle SCIA e alle CILA presentate entro il 30 settembre, nonché alle loro varianti non essenziali ovvero entro la precedente data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento del presente atto di cui al precedente punto 6.3.1.

**6.3.6.** In assenza della delibera consiliare di cui al precedente punto 6.3.1., **le presenti disposizioni trovano immediata applicazione** a partire dal 1° ottobre 2019 e fino alla data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento.

**6.3.7.** I Comuni assicurano in un **unico testo coordinato** l'aggiornamento della disciplina comunale del contributo di costruzione e garantiscono la pubblicazione del testo coordinato sul sito web dell'Amministrazione e sul BURERT con le modalità e l'efficacia di cui al precedente punto 6.3.1.

## **6.4. AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**6.4.1.** La Regione provvede ad aggiornare ogni cinque anni le tabelle parametriche degli oneri OU1 e OU2, le tariffe Td e Ts e, ogni tre anni, i coefficienti di conversione per il calcolo della QCC.

**6.4.2.** In caso di mancato aggiornamento da parte della Regione, gli importi unitari di OU1 e OU2 e le tariffe Td e Ts, sono adeguati dai Comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

**6.4.3.** Il valore del costo convenzionale "A" ai fini del calcolo della QCC non necessita di aggiornamenti in quanto i valori su cui si fonda sono aggiornati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate.

**6.4.4.** Il Comune aggiorna almeno ogni tre anni il costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ...).

## **6.5. CRITERI GENERALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI**

**6.5.1.** Qualora il Piano urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera d), della L.R. n. 24/2017, ammetta la monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune fissa i valori della monetizzazione commisurati al valore di mercato delle aree edificabili (o rese edificabili) oggetto dell'intervento urbanistico proposto, ovvero al costo di

acquisizione di aree prossime aventi le stesse caratteristiche per dimensione, ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute ovvero a specifici criteri di stima definiti dal Comune.

**6.5.2.** Nei medesimi casi in cui il PUG ammetta la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali, in luogo della corresponsione dell'eventuale costo parametrico di realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree oggetto di monetizzazione, è dovuto unicamente il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

**6.5.3.** La Giunta regionale con apposito atto di coordinamento di cui all'articolo 49 della L.R. n. 24/2017 può definire linee guida per assicurare modalità uniformi in materia di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali.

## **6.6. ULTERIORI DISPOSIZIONI**

**6.6.1.** Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2 dell'art. 34 della L.R. n. 15/2013 nonché di quelle realizzate nel **territorio rurale** previste dall'articolo 32 comma 1, lettera b), della medesima legge, 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.

**6.6.2.** Qualora nell'arco di tre anni avvengano, sullo stesso immobile, **più interventi meno onerosi** tali da configurare nel loro insieme un intervento di ristrutturazione edilizia, il Comune potrà procedere alla richiesta del contributo di costruzione riferito all'insieme degli interventi.

**6.6.3.** Ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera g), della L.R. n. 24/2017 (attuativo dell'art. 1, comma 460, Legge 11 dicembre 2016, n. 232), i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle monetizzazioni sono vincolati a **specifici centri di costo** e destinati, esclusivamente e senza vincoli temporali alle opere, interventi e investimenti ivi descritti.

**6.6.4.** La Giunta regionale svolge il monitoraggio continuo dell'applicazione del presente atto, fornisce supporto ai Comuni nell'interpretazione ed applicazione omogenea delle presenti norme, anche stabilendo forme di collaborazione con Enti e soggetti pubblici comunque operanti nel settore e può apportare correzioni di eventuali errori materiali e miglioramenti testuali che non incidano sui contenuti discrezionali della disciplina del contributo di costruzione.

## **7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL'EDIFICATO SPARSO O DISCONTINUO E NELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DI COMPLETAMENTO**

Tutte le modalità di calcolo del contributo di costruzione previste dalla presente deliberazione per gli interventi all'interno del territorio urbanizzato si applicano anche agli interventi considerati ammissibili dal PUG **nell'edificato sparso o discontinuo e nelle relative aree di pertinenza e di completamento** ai sensi dell'articolo 36, comma 4, della L.R. n. 24/2017.



## ALLEGATO 3 - MASSA LOMBARDA

### **Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione.**

Il presente Allegato 3, che costituisce parte integrante della Delibera di Consiglio Comunale di recepimento della deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 186/2018, individua le seguenti previsioni comunali che vengono abrogate con l'entrata in vigore della delibera stessa:

1. deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 21/05/2012, avente ad oggetto "CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ED APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) ADOTTATO AI SENSI DELL'ART. 33 DELLA L.R. 20/2000 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI." per la parte relativa all'Allegato C "Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e criteri di monetizzazione", che regola e dispone in materia di contributo di costruzione, e delle sue successive modifiche e integrazioni;
2. deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 30/01/2017 che ha aggiornato, da ultimo, l'Allegato C del RUE vigente;
3. deliberazione di Giunta comunale n. 144 del 11/12/2018 avente per oggetto "Aggiornamento del Costo di costruzione per interventi edilizi anno 2019".

Risulta abrogata anche ogni altra disposizione comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti o altri atti comunali, fatto salvo quanto previsto al punto 6.3.5 dell'Allegato 2.



## ALLEGATO 5 - MASSA LOMBARDA

### 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 complessivo di aree e opere è pari a 37 € al mc del volume di invaso previsto.

5. 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 per il contributo di costruzione, come riportate al punto 6.2.2 dell'Allegato 2 alla delibera di cui il presente Allegato costituisce parte integrante; 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.

6. 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.
7. L'applicazione del presente allegato sostituisce i regolamenti comunali vigenti in materia di oneri di urbanizzazione, costi di costruzione, monetizzazioni ed abroga i regolamenti e delibere vigenti in tale data.

