



**COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO**  
**( Prov. Reggio Emilia )**

---

U F F I C I O T E C N I C O

**REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE**  
**DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

*Redazione UFFICIO TECNICO ASSOCIATO*

*arch. Gianluca Marani*

*geom. Gloria Campolongo*

*nuove tabelle di classe III° in vigore dal 21 settembre 2007*

(Approvato con atto C.C. n.87/98 modificato con atto C.C. n.35/99)

*hanno collaborato alla stesura:*

ing. Fausto Armani	Comune di San Martino in Rio
geom. Giampietro Azzoni	Comune di Campagnola
geom. Marco Catellani	Comune di Rio Saliceto
geom. Anna Cavazzoni	Comune di Novellara
geom. Gianni Ferrari	Comune di Rolo
geom. Elisabetta Mastini	Comune di Fabbrico
geom. Emanuela Pellini	Comune di Bagnolo
geom. Cristina Scappi	Comune di San Martino in Rio
geom. Roberto Silingardi	Comune di Correggio
geom. Andrea Daolio	Comune di Guastalla
geom. Elisabetta Fregni	Comune di Poggio

## **INDICE**

<b>TITOLO I.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ONERI DI URBANIZZAZIONE.....</b>	<b>3</b>
ART. 1.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	3
ART. 1.2 PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI.....	3
ART. 1.3 INCIDENZA DEGLI ONERI.....	4
ART. 1.4 SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI.....	4
ART. 1.5 APPLICAZIONE DELL'ONERE .....	5
ART. 1.6 VARIAZIONE DELL'ONERE .....	8
ART. 1.7 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	10
ART. 1.8 VERSAMENTO DELLA QUOTA DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, CONTRIBUTO D+S E COSTO DI COSTRUZIONE.....	12
ART. 1.9 AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	12
<b>2. ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI.....</b>	<b>12</b>
<b>3. RILASCIO DI CONCESSIONI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI .....</b>	<b>13</b>
<b>4. CATEGORIE DI INTERVENTO SU EDIFICI ESISTENTI.....</b>	<b>13</b>
ART. 4.1 INTERVENTI NON ONEROSI.....	13
ART. 4.2 INTERVENTI ONEROSI .....	15
<b>5. EDIFICI UNIFAMILIARI .....</b>	<b>15</b>
<b>6. NORME GENERALI.....</b>	<b>15</b>
ART. 6.1 PROCEDURA PER IL RITIRO DELLA CONCESSIONE .....	15
ART. 6.2 CONTRIBUTO PER IL TRATTAMENTO E LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI, LIQUIDI E GASSOSI (D) ED ALLA SISTEMAZIONE DEI LUOGHI, OVE NE SIANO ALTERATE LE CARATTERISTICHE .....	16
ART. 6.3 EVENTUALE RIMBORSO DI ONERI.....	16
ART. 6.4 RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA .....	17
ART. 6.5 DEFINIZIONI.....	17
ART. 6.6 ENTRATA IN VIGORE.....	17

## TITOLO I

### 1. ONERI DI URBANIZZAZIONE

#### **Art. 1.1 Opere di Urbanizzazione**

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

- sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):
  - a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
  - b) le fognature e gli impianti di depurazione;
  - c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
  - e) la pubblica illuminazione;
  - f) il verde attrezzato;
  - g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.
  
- sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):
  - a) gli asili nido e le scuole materne;
  - b) le scuole dell'obbligo;
  - c) i mercati di quartiere;
  - d) le delegazioni comunali;
  - e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
  - g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
  - h) i parcheggi pubblici.

#### **Art. 1.2 Parametrazione degli oneri**

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

- interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) - Tabella "A";
  - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali - Tabella "B";
  - funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Tabella "C";
- funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabella "D";

- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabella "E";

Le tariffe per la parametrizzazione degli oneri sono riportate nelle allegate tabelle.

Rilevato che la Regione ha raggruppato le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri in 5 (cinque) categorie funzionali come nella propria legge n.46/88, si stabilisce che all'individuazione degli usi e conseguente applicazione delle tabelle si farà riferimento a quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. comunale, al Titolo V - "usi del territorio".

Il Comune, per particolari situazioni del mercato edilizio, può, con apposita delibera consigliare, aumentare o ridurre del 10% gli oneri di U1 e U2.

### **Art. 1.3 Incidenza degli oneri**

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

### **Art. 1.4 Scomposizione degli oneri**

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

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

U2 - opere di urbanizzazione secondaria.

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

#### **RESIDENZA**

Opere

(% di U1 = £./mq. Su)

- le strade	18 %
- marciapiedi	4 %
- gli spazi di sosta e parcheggio	10 %
- le fognature	8 %
- gli impianti di depurazione	3 %
- il sistema di distribuzione dell'acqua	7 %
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice	13 %
- il sistema di distribuzione del gas	6 %
- telefono	5 %
- la pubblica illuminazione	10 %
- il verde attrezzato	16 %
	-----
	100 %

#### **ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Opere

(% di U1 = £./mq. Su)

- le strade	24 %
- marciapiedi	6 %
- gli spazi di sosta e parcheggio	12 %
- le fognature	10 %
- gli impianti di depurazione	10 %
- il sistema di distribuzione dell'acqua	6 %
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice	12 %
- il sistema di distribuzione del gas	5 %
- telefono	4 %
- la pubblica illuminazione	7 %
- il verde attrezzato	4 %
	-----
	100 %

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

PER OGNI ATTIVITA'

Opere	(% di U2 = £./mq. Su)
- gli asili nido e le scuole materne	10%
- le scuole dell'obbligo	35%
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi	7%
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7%
- mercati di quartiere e delegazioni comunali	6%
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25%
- i parcheggi pubblici	10%
	-----
	100%

### **Art. 1.5 Applicazione dell'onere**

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

1.5.1. Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali.

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi".

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

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

In detta superficie (Su) sono compresi i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa, nonché lo spaccio<sup>1</sup>.

1.5.3. Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

L'unità di superficie (Ai) è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

Per gli insediamenti con prevalente attività di Spettacolo e trattenimento pubblico come definito dal testo unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza n. 773 del 18/06/1931, la superficie cui applicare gli oneri è ridotta del 50%

1.5.4. Criteri generali

Sono gratuite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, di occupazione del suolo mediante deposito di materiali, di eliminazione delle barriere architettoniche, le recinzioni, le opere interne su singole unità immobiliari come definite al successivo art. 4.1, la revisione, l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e la realizzazione di volumi tecnici, indispensabili per nuove disposizioni, i parcheggi di pertinenza di cui all'art. 4.1, le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie.

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di CU la superficie utile di intervento cui applicare il contributo di concessione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie cui applicare l'onere sarà quella corrispondente alla somma di tutte le superfici oggetto di intervento, computata ai sensi dei precedenti punti 1.5.1 e 1.5.2.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo con aumento di CU la superficie utile di intervento cui applicare il contributo di concessione è quella riferita alla parte in aumento.

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

---

<sup>1</sup> Si intende per Spaccio: spazi destinati alla vendita esclusiva dei prodotti dell'azienda e ubicati nello stesso luogo di produzione.

Relativamente a interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici, dovrà essere applicato il parametro relativo a N.C. (nuova costruzione) per la sola parte in ampliamento e/o sopraelevazione.

Per gli interventi di variante essenziale il contributo di concessione viene interamente ricalcolato sulla base delle tabelle parametriche di incidenza in vigore alla data di richiesta di variante essenziale e si procederà al relativo conguaglio.

Nell'onere complessivo  $U = U1 + U2$  non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione.

Per le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale definite al punto 1.5.7, per le quali sono applicati gli oneri corrispondenti alla tabella "B" per i primi 200 mq di SU e alla tabella "C" per i restanti mq, si precisa quanto segue:

a) in caso di ampliamento di un'attività esistente, ai fini della valutazione della tabella da applicare, si considera l'intera metratura dell'unità immobiliare (esistente e di progetto)

b) l'unità di superficie cui applicare gli oneri è quella definita al punto 1.5.1

#### 1.5.5. Monetizzazione Parcheggi

Qualora, con apposita deliberazione di Giunta sia concessa la facoltà di monetizzare le quote di parcheggio pubblico (P1 e P2) inerenti alle costruzioni, relativamente agli oneri di urbanizzazione si precisa che la quota di monetizzazione dei parcheggi è relativa al solo valore del nudo terreno.

#### 1.5.6. Definizione di Artigianato di Servizio

*E' da considerarsi artigianato di servizio assimilabile al commercio e al direzionale, ai fini dell'applicazione degli oneri di tabella B :*

#### ARTIGIANATO DI SERVIZIO

*Servizi alla persona e all'igiene della persona :*

- odontotecnici
- ottici
- parrucchieri
- barbieri
- estetisti
- pedicure, manicure, visagista
- altri servizi per l'igiene personale

*Servizi all'abbigliamento :*

- calzolai
- sarti, modisterie
- pellicciai
- lavanderie (non industriali)

*Servizi dell'alimentazione :*

- produzione di pasta fresca
- rosticcerie, friggitorie
- fornai

- pasticcerie
- pizza da asporto
- gelatai

*Altri servizi:*

- taxi noleggio con conducente
- scuola guida
- gioiellerie, riparazione orologi
- studi e laboratori fotografici
- decorazioni ceramiche
- decorazioni artistiche - restauratori
- tosatura, pulizia animali
- servizi vari non altrove classificabili

*Servizi alle imprese:*

- contabilità e consulenza
- servizi tecnici
- traduttori
- disegnatori tecnici

- pubblicità
- consulenza organizzativa

- servizi di informatica
- noleggio di beni mobili

#### 1.5.7. Definizione di funzione produttiva di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale

Si considerano artigianato produttivo, o assimilabile al produttivo, di tipo manifatturiero laboratoriale, ai fini dell'applicazione degli oneri corrispondenti alla tabella "B" per i primi 200 mq e in tabella "C" per i successivi mq, le seguenti attività:

##### 1. L'attività artigianali di servizio sotto elencate:

Servizi alla casa e ai beni della casa :

- riparazioni varie
- riparazione elettrodomestici
- riparazione radio-TV e affini
- laboratori di falegnameria
- laboratori da tappezziere
- lavorazione e assemblaggio articoli tecnici
- imbianchini
- installatori carta da parati
- messa in opera di parquet
- levigatori pavimenti
- idraulici, installatori impianti di riscaldamento
- elettricisti, antenisti
- muratori
- pavimentatori, rivestitori
- lavorazioni affini all'edilizia
- impermeabilizzatori
- corniciai e vetrai
- restauro e doratura mobili
- lattonieri e fabbri
- giardinieri

- pulizia ambienti, caldaie, camini
- riparazione caldaie
- ascensoristi
- espurgo pozzi neri
- impagliatori
- materassai
- appalto pulizie

Servizi all'auto :

- riparazione autoveicoli
- riparazione cicli e motocicli
- elettrauti
- gommisti
- autorimesse e stazioni di soccorso
- carrozzieri

Altri servizi :

- facchini, traslochi

Servizi alle imprese :

- tipografie, litografie
- legatorie
- trasporto merci
- copisterie

2. Ogni altra eventuale attività artigianale di servizio non espressamente elencata al punto 1.5.6

3. Tutte le attività produttive di tipo artigianale, ubicate in zona classificata A, B, C o E ai sensi della LR 47/78 dal vigente PRG<sup>2</sup>

#### Art. 1.6 Variazione dell'onere

Agli oneri di urbanizzazione sono apportate le variazioni sotto stabilite:

1.6.1 Per i soli interventi di edilizia residenziale relativi a centri, nuclei, frazioni o delegazioni comunali diverse dal capoluogo, gli Oneri di Urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50% dei valori di incidenza previsti dalle presenti tabelle per interventi di recupero edilizio ad eccezione della demolizione e ricostruzione.

<sup>2</sup> le attività produttive artigianali ubicate in zona omogenea D, si considerano come non laboratoriali e pertanto sono soggette all'applicazione integrale della tabella C.

1.6.2 Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio – assistenziali – sanitarie realizzate da enti di diritto pubblico, da privati convenzionati con il Comune o da associazioni ONLUS<sup>3</sup>, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%.

1.6.3 Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalla tabella C; l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti.

Sono esclusi dalla riduzione dell'onere i depositi, i ricoveri, i magazzini che non abbiano le caratteristiche di semplice tettoia avendo due o più lati chiusi.

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

1.6.5 Per gli interventi all'interno di PEEP e P.I.P. gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 + U2) sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione definiti al momento della predisposizione dei piani economici e finanziari dei comparti in attuazione, nei termini previsti dal P.P.A. del P.R.G.

1.6.6 Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 e dell'art. 35 della legge 865/71 non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici con meno di 6 alloggi, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile.

1.6.7 Per gli impianti relativi ad attività commerciali svolte da Cooperative di consumo o da dettaglianti in forma associata, comprese nei piani di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita di cui alla legge 11/6/1971 n. 426, il Consiglio Comunale, sentita la Commissione di cui alla suddetta legge, applica una riduzione degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2) al massimo del 50% dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche.

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

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

---

<sup>3</sup> organizzazioni di volontariato iscritte alla sezione provinciale del registro regionale "cooperative sociali e associazioni" come definite nella Legge n. 460/1997

1.6.10 Negli interventi di ristrutturazione edilizia le parti di edificio rese "accessibili" ai sensi del DM 14 giugno 1989 n. 236, oltre a quelle imposte dal citato DM, comportano oneri di U2 ridotti del 20% (la detrazione è applicata limitatamente alla superficie delle unità immobiliari rese effettivamente accessibili).

1.6.11 Nel caso di cambio di destinazione d'uso con opere che avvenga nei 10 anni successivi all'ultima concessione rilasciata, e nel caso in cui la nuova destinazione non comporti il passaggio ad una tabella maggiormente onerosa, il Comune, su richiesta dell'interessato, applicherà l'onere ridotto corrispondente al R.E. senza aumento di CU;

1.6.12 La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di concessione. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di concessione.

1.6.13 Per le opere di edilizia funeraria la relativa concessione non è soggetta al pagamento di alcun onere di urbanizzazione nè di contributo afferenti il costo di costruzione.

1.6.14 Le variazioni dell'onere contenute nelle presenti tabelle e indicazioni procedurali sono cumulabili **fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso**.

#### **Art. 1.7 Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione**

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

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

1.7.3 Nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al concessionario stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate.

Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui all'art. 1.4.

1.7.4 In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma nel seguente modo:

a) per le opere di urbanizzazione primaria (U1) afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento l'onere:

- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;

- è dovuto nella misura totale stabilita nelle tabelle parametriche per gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 9 della legge 10/77<sup>4</sup>;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9, lettere a), b), c), d), e), f) e g) della Legge 10/77<sup>5</sup>.

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il concessionario può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo comma del presente articolo.

Nel caso di intervento nell'ambito di un Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione in vigore, la cui esecuzione sia disciplinata da apposita convenzione urbanistica, questa dovrà contenere i criteri per lo scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria, in conseguenza della diretta realizzazione di opere da parte del soggetto attuatore.

Nel caso di prima edificazione di aree di completamento inizialmente urbanizzate mediante Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati non più operanti, nei quali le opere di urbanizzazione primaria siano state realizzate ed i relativi oneri siano stati sostenuti direttamente da cooperative, imprese o privati cittadini, potrà essere accordato al concessionario che ne faccia richiesta uno scomputo forfettario pari al 27% degli oneri di urbanizzazione primaria.

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

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal concessionario finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere eventualmente corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi, rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche.
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;

<sup>4</sup> ... opere realizzate dai soggetti aventi titolo su immobili di proprietà dello stato..

<sup>5</sup> articolo 9 della Legge 10/77....

a) opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art 12 della L. 153/75

b) interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto .....

c) interventi di manutenzione straordinaria, .....

d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale.....

g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

- è dovuto nella misura totale stabilita nelle tabelle parametriche per gli interventi di cui all'art. 9 comma 2° della legge 10/77<sup>2</sup>;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9 lettere a), b), c), d), e), f), g) della suddetta legge 10/77<sup>3</sup>.

### **Art. 1.8 Versamento della quota del contributo di concessione relativa agli oneri di urbanizzazione, contributo D+S e costo di costruzione**

Il versamento, relativo alla quota di contributo di concessione, è rateizzabile in due (2) rate di pari importo di cui la prima al rilascio della concessione edilizia e la seconda entro dodici (12) mesi da tale data.

A garanzia della rata ancora da versare, dovrà essere prestata fidejussione bancaria o polizza assicurativa o altra garanzia reale di pari importo prima del rilascio della concessione edilizia.

In caso di ritardo nel pagamento delle singole rate alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni di cui all'art. 15, comma 1, della Legge 10/77, vedi art. 3, Legge 47/85.

### **Art. 1.9 Aggiornamento delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione**

Le tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione vengono aggiornate con apposita deliberazione della Giunta Comunale entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione del Consiglio Regionale che aggiorna i valori sulla base dell'indice revisionale previsto dal D.M. 22/6/1968.

Gli oneri aggiornati verranno applicati alle concessioni edilizie richieste dopo la data di adozione della deliberazione di aggiornamento.

In caso di aggiornamento che comporti aumenti superiori al 15%, la Giunta Comunale potrà determinare regimi transitori di graduazione dell'aggiornamento per le istanze presentate entro 12 e 24 mesi dalla deliberazione di recepimento dei nuovi valori degli oneri.

Gli oneri da versare per le concessioni in sanatoria ex art. 39 della legge 724/94 (nuovo condono edilizio) sono quelli stabiliti con il presente regolamento.

## **2. ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI**

Entro il 31 marzo di ogni anno la Giunta Comunale approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni e rendiconta in ordine alla utilizzazione dei proventi stessi ai sensi dell'art. 12 della legge 10/77.

La deliberazione viene comunicata al Consiglio Comunale.

Nei Comuni obbligati alla formulazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) di cui all'art. 13 della legge 10/77 le previsioni di impegno sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni sono rapportate alla durata dei Programmi Pluriennali stessi.

Con lo stesso provvedimento con cui si approva la relazione consuntiva il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata all'art. 1.4 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi

per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.

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

Gli edifici di culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali e comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi 20 anni dall'erogazione del contributo.

Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985, n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi). Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

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

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

- per la eventuale parte residenziale devono risultare nell'atto di concessione gli oneri di urbanizzazione ad essa relativi e la quota afferente il costo di costruzione ovvero l'impegno a stipulare la convenzione di cui agli art. 7 e 8 , legge 10/77 da limitarsi alla sola parte residenziale;
- per la eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare nell'atto di concessione gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ad essi relativi;
- per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono risultare nell'atto di concessione gli oneri di urbanizzazione e quelli necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
- per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri sono corrisposti, per le sole parti oggetto dell'intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalle tabelle parametriche.

### **4. CATEGORIE DI INTERVENTO SU EDIFICI ESISTENTI**

#### ***Art. 4.1 Interventi non onerosi***

**Manutenzione ordinaria** - Riguarda le piccole riparazioni dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.

**Manutenzione straordinaria** - Riguarda tutte le opere di rinnovamento o sostituzione anche di parti strutturali degli edifici, sempre ché non alterino la consistenza fisica, la struttura tipologica e le destinazioni d'uso<sup>6</sup>.

Demolizione, occupazione di suolo mediante deposito di materiali, eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe o ascensori ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 7 Legge 13/89), recinzioni, revisione e installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per nuove disposizioni, i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo, le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie.

L'esecuzione delle opere e degli interventi diretti a realizzare, nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti ovvero nel sottosuolo degli stessi o nel sottosuolo di aree ad essi pertinenziali, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, è soggetta ad autorizzazione gratuita<sup>7</sup>

**Restauro e risanamento conservativo** – Riguarda i fabbricati vincolati a tale categoria di intervento come classificati dai vigenti strumenti urbanistici, **quando non comportino aumento di carico urbanistico.**

**Opere interne** - Riguardano gli interventi che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

**Interventi in edifici unifamiliari** - Riguardano gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione **e di ampliamento, in misura non superiore al 20%**<sup>8</sup>, di edifici unifamiliari così come definiti all'art. 5 delle presenti norme;

Ai sensi della legge n. 133 del 1994<sup>9</sup> il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale, fino al 31/12/1998<sup>10</sup>

**Interventi di modifica delle facciate** - Per interventi di ristrutturazione edilizia consistenti in modificazione delle facciate (apertura e/o chiusura di porte e/o finestre) che non si configurino come insieme sistematico di opere, la concessione sarà assoggettata al pagamento del solo contributo sul costo di costruzione sulla base della perizia firmata dal tecnico progettista.

<sup>6</sup> art. 7 della Legge 25 marzo 1982, n. 94

<sup>7</sup> art.9 Legge 122/89 come modificato dal comma 90, art. 17 della Legge 127/97

<sup>8</sup> **Il 20% si riferisce solo all'ampliamento, e si intende calcolato rispetto al volume lordo esistente dell'edificio**

<sup>9</sup> come modificata dalla L.n. 349 del 1995 e successive modificazioni

<sup>10</sup> salvo ulteriori proroghe dei termini

## **Art. 4.2 Interventi onerosi**

**Ristrutturazione edilizia** - Riguarda le modifiche tipologiche delle singole parti immobiliari, le opere di restauro di alcune parti di un edificio, la demolizione e la ricostruzione di alcune parti, per ottenere un complesso edilizio diverso da quello originario.

In particolare appartengono alla categoria "ristrutturazione edilizia" tutte le opere "esterne" non classificabili come "manutenzione ordinaria" o "straordinaria" o come "restauro e risanamento conservativo".

Sono onerosi tutti gli interventi, non espressamente elencati all'articolo precedente, che comportano aumento di carico urbanistico, così come definito all'art. 6.5 delle presenti norme.

Qualora nell'arco di 3 anni avvengano, sullo stesso immobile, più interventi non onerosi tali da configurare nel loro insieme un intervento di ristrutturazione, si dovrà procedere alla richiesta di concessione per le ulteriori opere da realizzare, la cui onerosità comprenderà anche le opere già realizzate.

## **5. EDIFICI UNIFAMILIARI**

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

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

## **6. NORME GENERALI**

### **Art. 6.1 Procedura per il ritiro della concessione**

Il Comune invita, mediante apposito avviso, il richiedente la concessione a presentarsi per la firma ed il ritiro dell'atto di concessione entro il termine di 60 giorni.

Nell'invito dovrà essere precisato l'ammontare del contributo da corrispondersi al momento del rilascio dello stesso.

Con la suddetta comunicazione si dovranno inoltre precisare i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, nonché le eventuali rate in cui potrà essere corrisposto il residuo contributo di cui al precedente art. 1.8 e quello di cui agli artt. 6 e 10 della Legge 10/77.

Il termine per l'ultimazione dei lavori, che non può essere superiore a 3 anni, decorre dalla data di inizio dei lavori che deve essere comunicata dal concessionario al Comune mediante lettera raccomandata.

Nell'invito si farà presente al richiedente la concessione che, ove il pagamento non dovesse essere effettuato entro i termini stabiliti, saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 3 della Legge 47/85 e saranno rese esecutive le garanzie di cui all'art. 1.8 delle presenti norme.

Qualora il richiedente la concessione non provveda al ritiro dell'atto di concessione alla data indicata nell'invito, il Comune, in relazione al termine di inizio dei lavori e al termine di validità dei programmi pluriennali di attuazione di cui all'articolo 13 della Legge 10/77, se trattasi di opere in essi comprese, potrà concedere una proroga al ritiro dell'atto,

trascorsa la quale, inutilmente, l'istanza del richiedente dovrà considerarsi come non presentata.

### **Art. 6.2 Contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) ed alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche**

Per gli interventi compresi nelle tabelle C) e D), il concessionario è tenuto al pagamento del contributo corrispondente al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D) e alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (lettera S), nelle seguenti quote:

D) contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento, fissato dalle tabelle parametriche e da applicare alla superficie utile lorda.

Detta somma è commisurata in via presuntiva e forfettaria sulla base dell'incidenza delle opere ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato.

**Il contributo D) viene moltiplicato per i seguenti coefficienti:**

#### **Coefficiente K1 :**

K1 = 2 per attività comprese nell'elenco di cui alla parte 1<sup>a</sup> lett. C Industrie di 1<sup>a</sup> classe Attività Industriali del D.M. 2/3/1987 "Elenco delle Industrie Insalubri" di cui all'art.216 del T.U.L.S.

K1 = 1,5 per le altre attività classificate insalubri dalle normative vigenti.

K1 = 1 per tutte le altre attività.

#### **Coefficiente K2 :**

K2 = 1 per aziende con meno di 10 addetti o Su < 2.000 mq.

K2 = 1,5 per aziende con numero di addetti da 10 a 100 o Su > 2.000 mq./15.000 mq.

K2 = 2 per aziende con numero di addetti superiore a 100 o Su > 15.000 mq.

S): contributo da corrispondere a titolo di sistemazione dei luoghi, fissato dalle tabelle parametriche e da applicare alla superficie utile lorda.

Detta somma è commisurata in via presuntiva e forfettaria sulla base della incidenza delle opere ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato.

I contributi D) ed S) sono cumulabili tra loro nel caso di interventi produttivi, e vanno versati con le modalità previste nelle rispettive Tabelle.

I contributi D) ed S) vengono aggiornati annualmente con i medesimi criteri fissati al precedente art. 1.9.

**Le attività artigianali di tipo laboratoriale e le attività artigianali di servizio che ricadono nella tabella B, sono escluse dall'assoggettamento dell'onere D) ed S).**

**In caso di mutamento di destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche, il contributo D+S sarà assimilato agli oneri di urbanizzazione ai fini della determinazione del conguaglio previsto dalla L.R. 6/95.**

### **Art. 6.3 Eventuale rimborso di oneri**

Il rilascio della concessione edilizia potrà avvenire solo dopo che il concessionario abbia presentato la documentazione attestante l'avvenuto pagamento del contributo di concessione alla Tesoreria Comunale.

Qualora l'intestatario della concessione non intervenga a costruire, lasci decadere o rinunci alla concessione stessa, verranno rifusi al concessionario gli oneri versati senza gli interessi legali, a seguito di richiesta scritta alla Amministrazione Comunale dal concessionario medesimo.

Tale rifusione sarà disposta mediante determinazione del Responsabile del Servizio<sup>11</sup>.

Qualora, in sede di contraddittorio, si verificassero errori materiali di computo di superfici o volumi, si procederà a conguagliare, in positivo o negativo, l'importo di oneri già versati.

#### **Art. 6.4 Rinnovo della concessione edilizia**

Ai sensi dell'art. 4 della legge 10/77, qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito di tre (3) anni, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concernerà la parte non ultimata.

La nuova concessione è assoggettata al pagamento degli eventuali maggiori oneri connessi alla concessione stessa, cioè all'eventuale differenza tra il contributo di concessione previsto dalle norme vigenti ed il contributo di concessione versato.

#### **Art. 6.5 Definizioni**

- **UI** = Unità immobiliare
- **CU** = Carico Urbanistico
- **Aumento di carico urbanistico** = aumento della superficie utile (SU) anche con trasformazione di superficie accessoria (SA) e/o superficie non residenziale (Snr) in SU e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 16 della LR 6/95, o tra i sottogruppi individuati dalle NTA che comporti una maggior quota di standards urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari;
- **Zone omogenee A, B, C, D, E, F** = corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche;
- **D** = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- **S** = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche

#### **Art. 6.6 Entrata in vigore**

Il presente regolamento ha efficacia per tutte le pratiche edilizie presentate successivamente al primo giorno del mese successivo la data di esecutività della delibera di approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale.

Con l'approvazione del presente regolamento si intendono abrogate tutte le norme precedenti contenute nei regolamenti comunali e in contrasto con quelle approvate.

---

<sup>11</sup>