

Il Progettista Arch. ALDO CAITI
Il Sindaco
Il Segretario

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO Schede operative per il recupero degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale

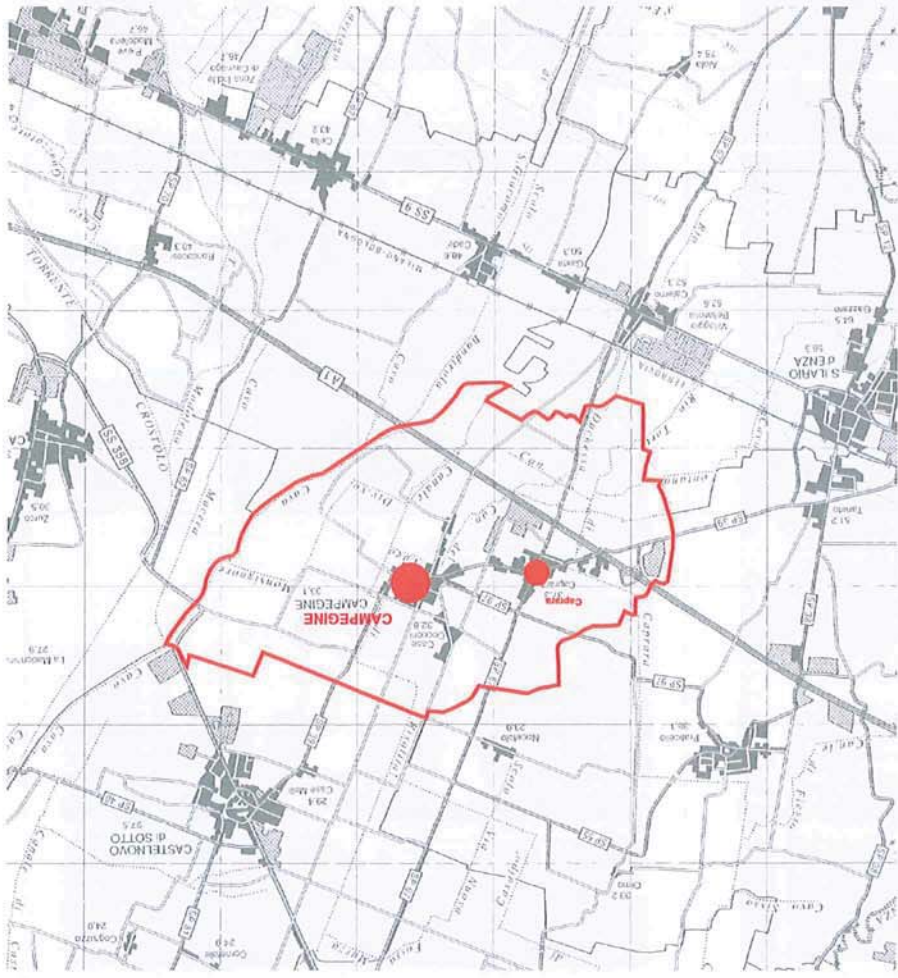
Tav. 1
RUE.1

Adottato con D.C. n° 22 del 29/04/2010 Approvato con D.C. n° del

Art.29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO



PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
COMUNE DI CAMPEGINE

INDICE

- LEGENDA**A - STRUTTURE INSEDIATIVE TERRITORIALI STORICHE NON URBANE (Ambiti "IS")****1) "CORTE VALLE RE"**

- Individuazione degli edifici e complessi edilizi di valore storico – culturale – testimoniale

- Schede operative :

n° 64 - Via Molino Re

n° 65 - Via Molino Re

n° 66 - Valle Re

n° 67.2 - Via Cavatorti 55-57

n° 67.3 - Via Cavatorti

n° 68.2 - Via Cavatorti

n° 68.8 - Via Cavatorti

n° 69.3 - Via Cavatorti 71

n° 69.4 - Via Cavatorti 69

n° 69.6 - Via Cavatorti 73

2) Pertinenze di "VILLA FERDINANDA"

- Individuazione degli edifici e complessi edilizi di valore storico – culturale – testimoniale

- Scheda operativa : n° 39.1 - Via XXV Aprile 25-27

3) "CORTE GUALTIROLO"

Per "Corte Gualtirolo" si rimanda allo specifico Studio di fattibilità predisposto dai soggetti proponenti (vedi Art. 32.1 delle Norme di RUE).

B - STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE CATALOGATE DAL PTCP VILLA FULCINI GIACOBAZZI

- Scheda operativa : n° 32.4 - Via Matteotti

C - SCHEDE OPERATIVE PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE ESTERNI AGLI AMBITI "IS" E ALLE STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE CATALOGATE DAL PTCP

- Elenco Schede operative

SCHEDE OPERATIVE PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO-CULTURALE-TESTIMONIALE

LEGENDA

DELIMITAZIONE DELLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO

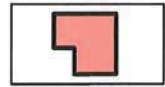


CATEGORIE NORMATIVE D'INTERVENTO

RESTAURO SCIENTIFICO (RS)



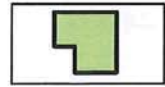
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)



RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT)



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO ALLA TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA (RVP)



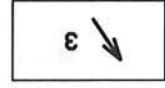
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)



DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (D)

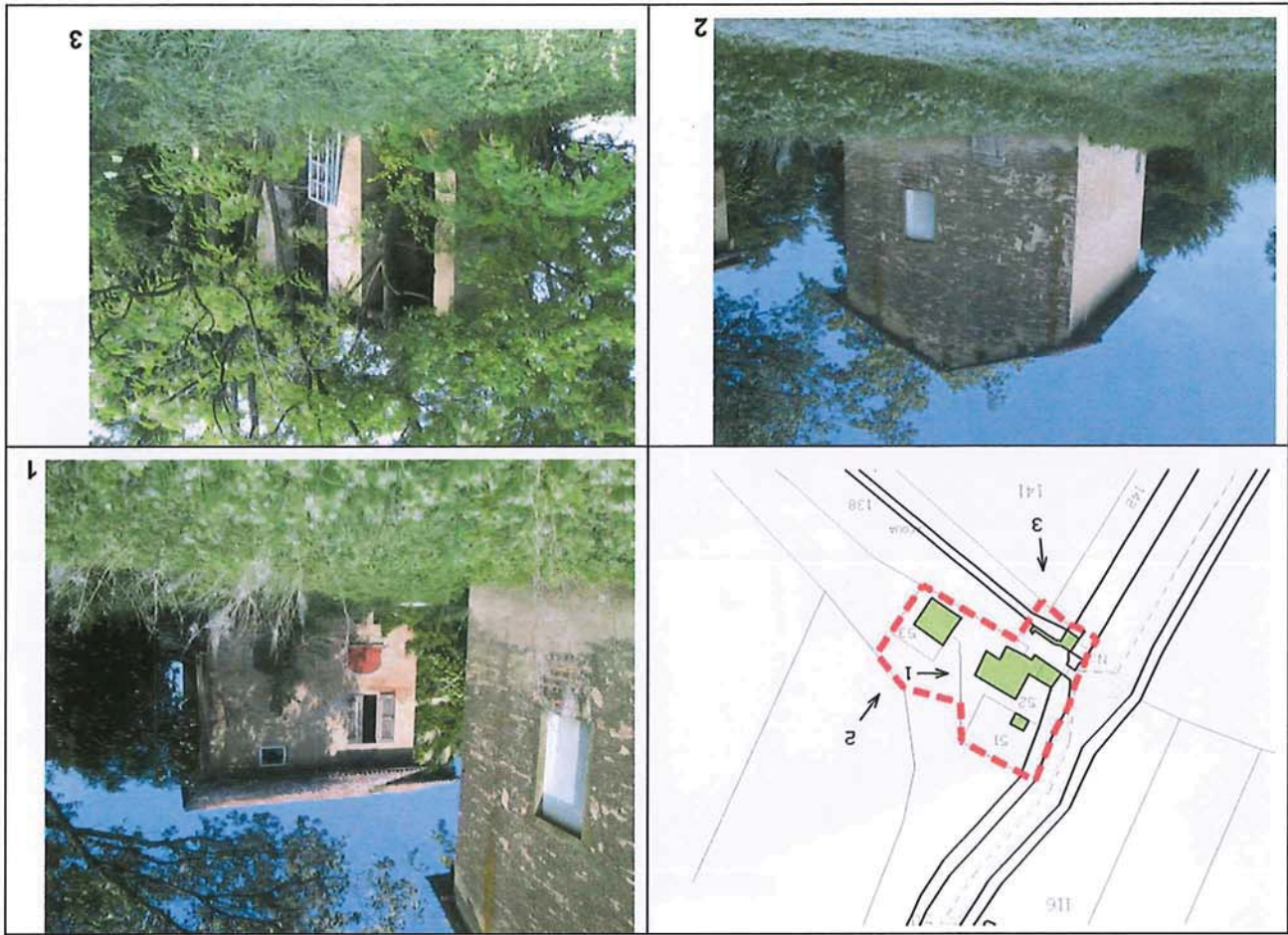


INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA



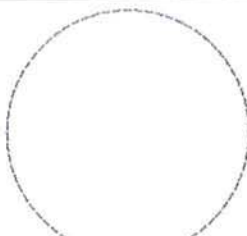
Provincia di RE	Comune di CAMPEGINE	Località : TERRITORIO RURALE
-----------------	---------------------	------------------------------

Ubicazione : Via Volontari della Libertà	Scheda Operativa N. 50
--	------------------------





centro cooperativo di progettazione scrl
architettura ingegneria urbanistica
Via Lombardia n.7
42100 Reggio Emilia
Tel 0522 920460
Fax 0522 920794
www.ccdprg.com
e-mail: info@ccdprg.com
o.p.iva 00474940362



|| Progetta
Arch. ALDO CAITI



|| Sindaco



|| Segretario

- Definizioni tecniche, parametri urbanistici ed edilizi
- Definizione delle funzioni e degli usi urbanistici

Vol. RUE - Allegato A

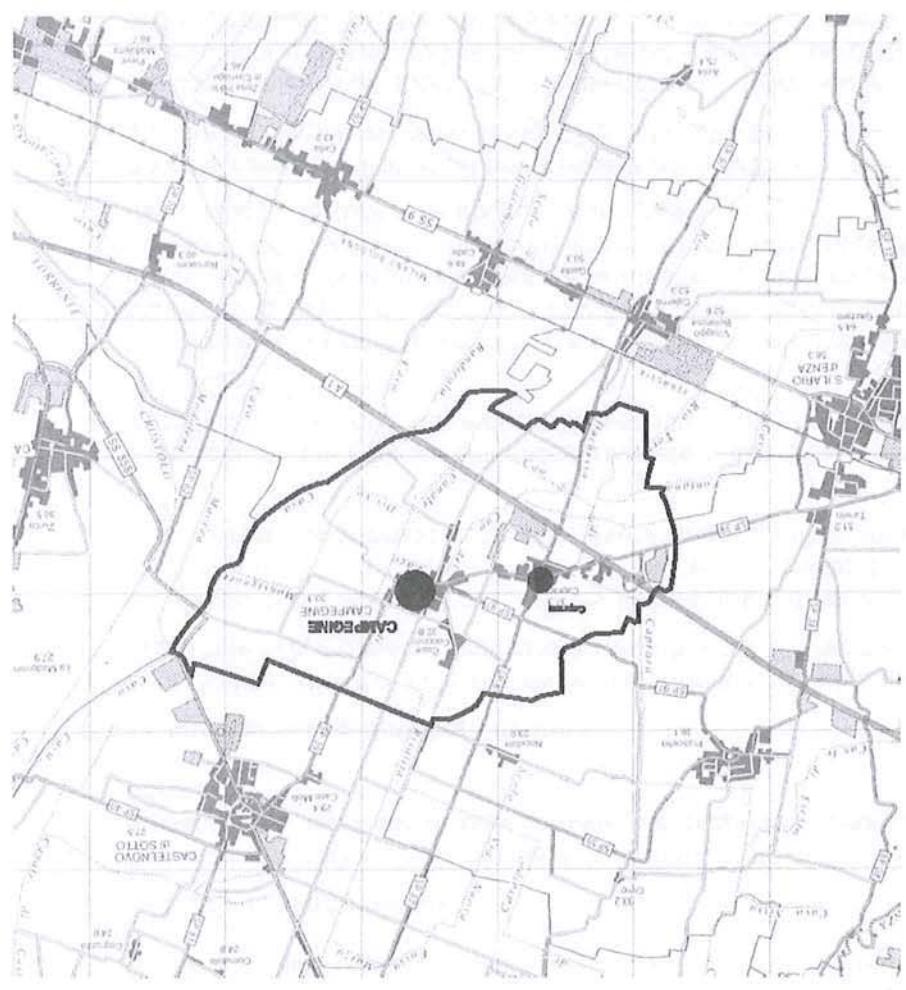
Adottato con D.C.C. n°22 del 29/04/2010

Approvato con D.C.C. n° 38 del 16/11/2011

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Art 29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20



PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI CAMPEGINE

2. Ai fini della gratuità del titolo abilitativo per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

B.12 - Edificio condominiale

1. Si definisce edificio condominiale qualsiasi costruzione a destinazione residenziale che presenti parti edificate di uso comune dei proprietari degli alloggi che compongono l'unità edilizia.

B.13 - Alloggio e sue dotazioni minime

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata ad abitazione, che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975.
2. Gli alloggi di SU fino a 50 mq. devono essere dotati di almeno un posto auto coperto, mentre gli alloggi di SU superiore a 50 mq. devono essere dotati di due posti auto, dei quali almeno uno coperto. Ogni posto auto deve avere una superficie minima netta di Mq. 12,50 (2,50 x 5,00).

3. L'alloggio di un edificio unifamiliare/monofamiliare deve essere dotato di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi destinati a superfici accessorie in misura proporzionata al suo carico urbanistico.

4. Gli alloggi di un edificio condominiale devono essere tutti dotati di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi per servizi accessori comuni (deposito bici, soffitta – stenditoio, locale raccolta differenziata rifiuti, locali tecnici) in misura proporzionata al carico urbanistico generato dalla loro SU e comunque in misura non inferiore al 10% della medesima SU, esclusa dal conteggio la superficie dei posti auto coperti.

5. Il locale cantina dell'alloggio potrà essere accorpato al locale garage, che in questo caso avrà una superficie minima netta di Mq. 17,50 (12,50 + 5).

6. Le dotazioni di cui sopra sono obbligatorie : nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e in tutti gli interventi sull'esistente che comportano un incremento di SC e/o di unità immobiliari. E' altresì fatta salva la facoltà del Comune di assentire il reperimento di spazi idonei per i parcheggi Pp in aree scoperte di pertinenza o in aree asservite allo scopo entro un raggio di utilizzazione non superiore a metri 200; negli interventi sull'esistente di cui sopra le dotazioni sono richieste per le SC e le unità immobiliari a destinazione residenziale o produttiva aggiunte.

B.14 - Parti comuni / condominiali

1. Sono spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
2. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile.
3. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati ad attività collettive; tali locali ad uso comune e sociale debbono essere previsti, in misura non inferiore a 3 mq/alloggio, in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di otto unità immobiliari residenziali.

B.15 - Pertinenza (spazi di pertinenza)

1. Si definisce pertinenza edilizia un'opera di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentarietà e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.
2. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle sola volta;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una
 - le autorimesse e i posti auto coperti;
 - altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
 - i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
 - i sottotetti che hanno accesso diretto ad una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
 - le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
 - spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servizi di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
3. Per tutte le funzioni si computano nella superficie accessororia:
2. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80. misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sgoinci, vani di porte e finestre.
1. La superficie accessororia è la superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa,

B.19 - Superficie accessororia (Sa)

- le autorimesse, quando costituiscono strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).
 - i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
5. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:
4. Si computano nella superficie utile:
- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
 - le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
 - i sottotetti con accesso diretto ad una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.
3. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.
2. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.
1. La superficie utile è la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessororia (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sgoinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

B.18 - Superficie utile (SU)

1. La superficie lorda è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.

B.17 - Superficie lorda (Sul) denominata anche Superficie utile lorda

cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali;

4. La Superficie accessororia di un'unità edilizia, con esclusione di quella relativa alle autorimesse, non potrà comunque essere superiore :

- al 50% della SU costruita e in costruzione per le tipologie condominiali;
- al 70% della SU costruita e in costruzione per le tipologie di casa singola, abbinata e a schiera o esistente se superiore;

- al 10% della SU a destinazione produttiva (funzioni commerciali, terziarie, produttive urbane di cui al successivo capitolo 3) e comunque in quantità non superiore a 1000 Mq.

Nel caso in cui la superficie accessororia superi i valori massimi soprariportati, l'ecedenza andrà computata come SU ai fini del conteggio dei parametri urbanistici.

B.20 – Superfici escluse dal computo della SU e della Sa

1. Non costituiscono né superficie utile né superficie accessororia, e quindi non entrano nel computo della superficie complessiva SC, le superfici e gli spazi seguenti:

- i porticati o gallerie gravati da servizio di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chioschine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastri solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- i vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche);

B.21 - Superficie Complessiva (SC)

1. La superficie complessiva SC di un'unità edilizia o immobiliare è data dalla somma della sua superficie utile (SU) e del 60% della sua superficie accessororia (Sa), rispettivamente definite ai precedenti articoli. Si calcola applicando la seguente formula :

$$SC = SU + 60\% Sa$$

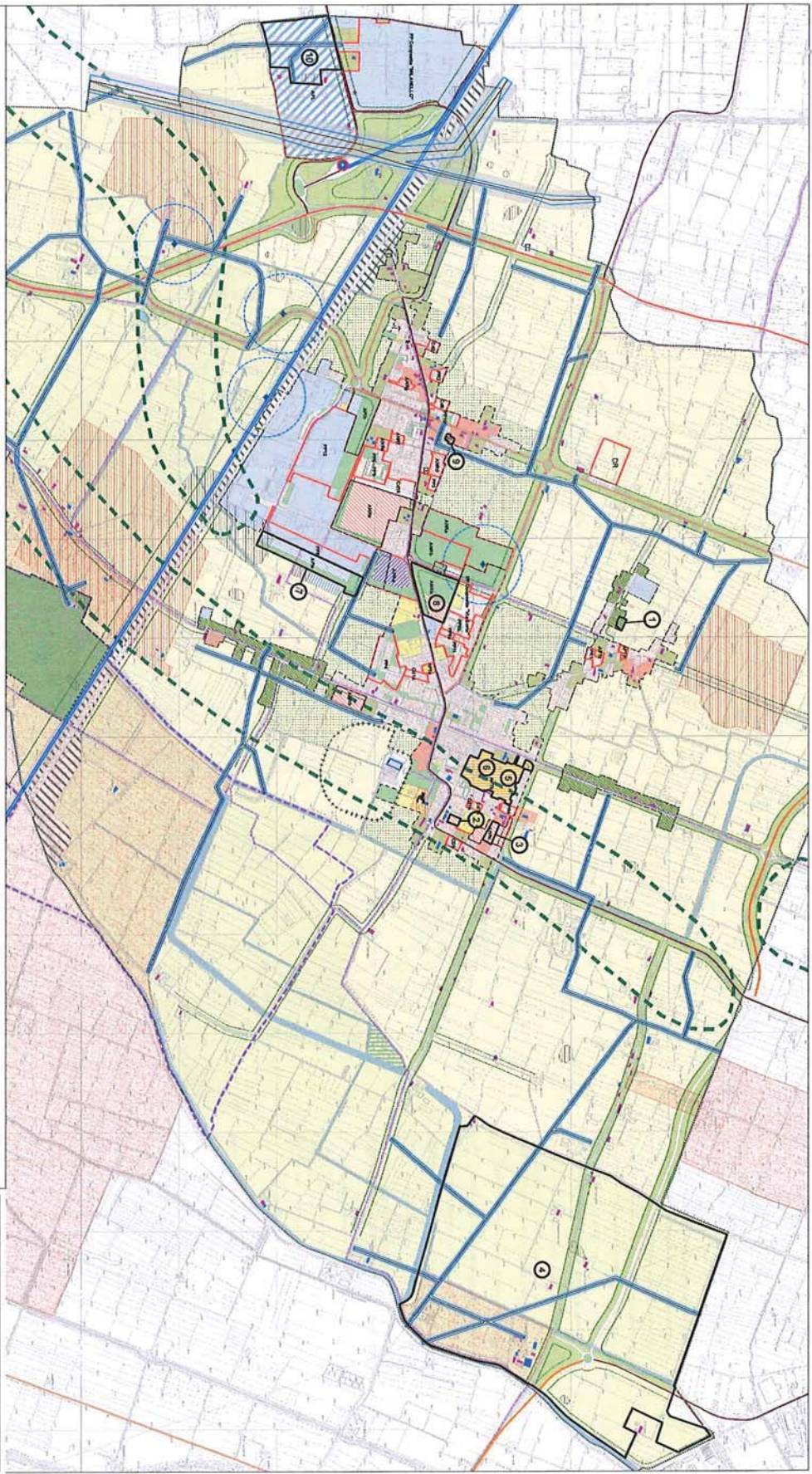
B.22 - Superficie Catastale (Sca)

1. La superficie catastale si determina sulla base di quanto previsto dall'Allegato C del DPR 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

B.23 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 14/99 (SV)

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

2. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzino, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti



Legenda

Contorni urbanistici

- Linea di confine urbanistico
- Linea di confine urbanistico
- Linea di confine urbanistico

Insediamento storico e archeologico

- SA - Siti di valore storico-archeologico (Siti di Interesse Nazionale)
- SA - Siti di valore storico-archeologico (Siti di Interesse Regionale)
- SA - Siti di valore storico-archeologico (Siti di Interesse Comunale)
- SA - Siti di valore storico-archeologico (Siti di Interesse Provinciale)
- SA - Siti di valore storico-archeologico (Siti di Interesse Nazionale)

TERMINO URBANO

Ambiti urbani consolidati e previsioni uso residenziale

- UR - Ambiti urbani consolidati e previsioni uso residenziale
- UR - Ambiti urbani consolidati e previsioni uso residenziale
- UR - Ambiti urbani consolidati e previsioni uso residenziale
- UR - Ambiti urbani consolidati e previsioni uso residenziale
- UR - Ambiti urbani consolidati e previsioni uso residenziale

Ambiti di riqualificazione e trasformazione a previsioni uso residenziale

- UR - Ambiti di riqualificazione e trasformazione a previsioni uso residenziale
- UR - Ambiti di riqualificazione e trasformazione a previsioni uso residenziale
- UR - Ambiti di riqualificazione e trasformazione a previsioni uso residenziale
- UR - Ambiti di riqualificazione e trasformazione a previsioni uso residenziale
- UR - Ambiti di riqualificazione e trasformazione a previsioni uso residenziale

Ambiti specializzati per attività produttiva

- AP - Ambiti specializzati per attività produttiva
- AP - Ambiti specializzati per attività produttiva
- AP - Ambiti specializzati per attività produttiva
- AP - Ambiti specializzati per attività produttiva
- AP - Ambiti specializzati per attività produttiva

TERMINO RURALE

Aree di valore naturale e ambientale (Art. A-17 L.R. 20/2000)

- VR - Aree di valore naturale e ambientale
- VR - Aree di valore naturale e ambientale
- VR - Aree di valore naturale e ambientale
- VR - Aree di valore naturale e ambientale
- VR - Aree di valore naturale e ambientale

TERMINO RURALE

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. A-18 L.R. 20/2000)

- AR - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- AR - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- AR - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- AR - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- AR - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19 L.R. 20/2000)

- AA - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- AA - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- AA - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- AA - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- AA - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Ambiti agricoli perennanti (Art. A-20 L.R. 20/2000)

- AP - Ambiti agricoli perennanti
- AP - Ambiti agricoli perennanti
- AP - Ambiti agricoli perennanti
- AP - Ambiti agricoli perennanti
- AP - Ambiti agricoli perennanti

DOTAZIONI TERRITORIALI

Sistemi delle attrezzature e spazi collettivi

- SA - Sistemi delle attrezzature e spazi collettivi
- SA - Sistemi delle attrezzature e spazi collettivi
- SA - Sistemi delle attrezzature e spazi collettivi
- SA - Sistemi delle attrezzature e spazi collettivi
- SA - Sistemi delle attrezzature e spazi collettivi

Sistemi della infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti e relative fasce di rispetto

- SI - Sistemi della infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti
- SI - Sistemi della infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti
- SI - Sistemi della infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti
- SI - Sistemi della infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti
- SI - Sistemi della infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti

Sistemi della infrastruttura per la mobilità, strutture e relative fasce di rispetto

- SM - Sistemi della infrastruttura per la mobilità, strutture e relative fasce di rispetto
- SM - Sistemi della infrastruttura per la mobilità, strutture e relative fasce di rispetto
- SM - Sistemi della infrastruttura per la mobilità, strutture e relative fasce di rispetto
- SM - Sistemi della infrastruttura per la mobilità, strutture e relative fasce di rispetto
- SM - Sistemi della infrastruttura per la mobilità, strutture e relative fasce di rispetto

CCDP

COMUNE DI CAMPEGINE

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Individuazione delle richieste di inserimento nel 1° POC

POC1

Scala 1:7.500

CCDP

COMUNE DI CAMPEGINE

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Individuazione delle richieste di inserimento nel 1° POC

POC1

Scala 1:7.500

CCDP

COMUNE DI CAMPEGINE

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Individuazione delle richieste di inserimento nel 1° POC

POC1

Scala 1:7.500



ccdp **Consorzio di Cooperazione per la Pianificazione Urbana**
Via S. Maria 10 - 41012 Campegine (RE)
Tel. 0522/200011 - Fax 0522/200012

Legenda

- Comune comunale
- Limito territorio urbanizzato
- Limito territorio urbanizzabile

Inseadimento storico e archeologico

- EA - Edifici di valore monumentale
- ES - Edifici di interesse storico-architettonico (Valore storico)
- EA - Edifici di interesse storico-architettonico (Valore ambientale)
- IS - Strutture inedite o in parte inedite
- AS - Strutture inedite o in parte inedite del P.T.C.P. (P.T.C.P.)
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica

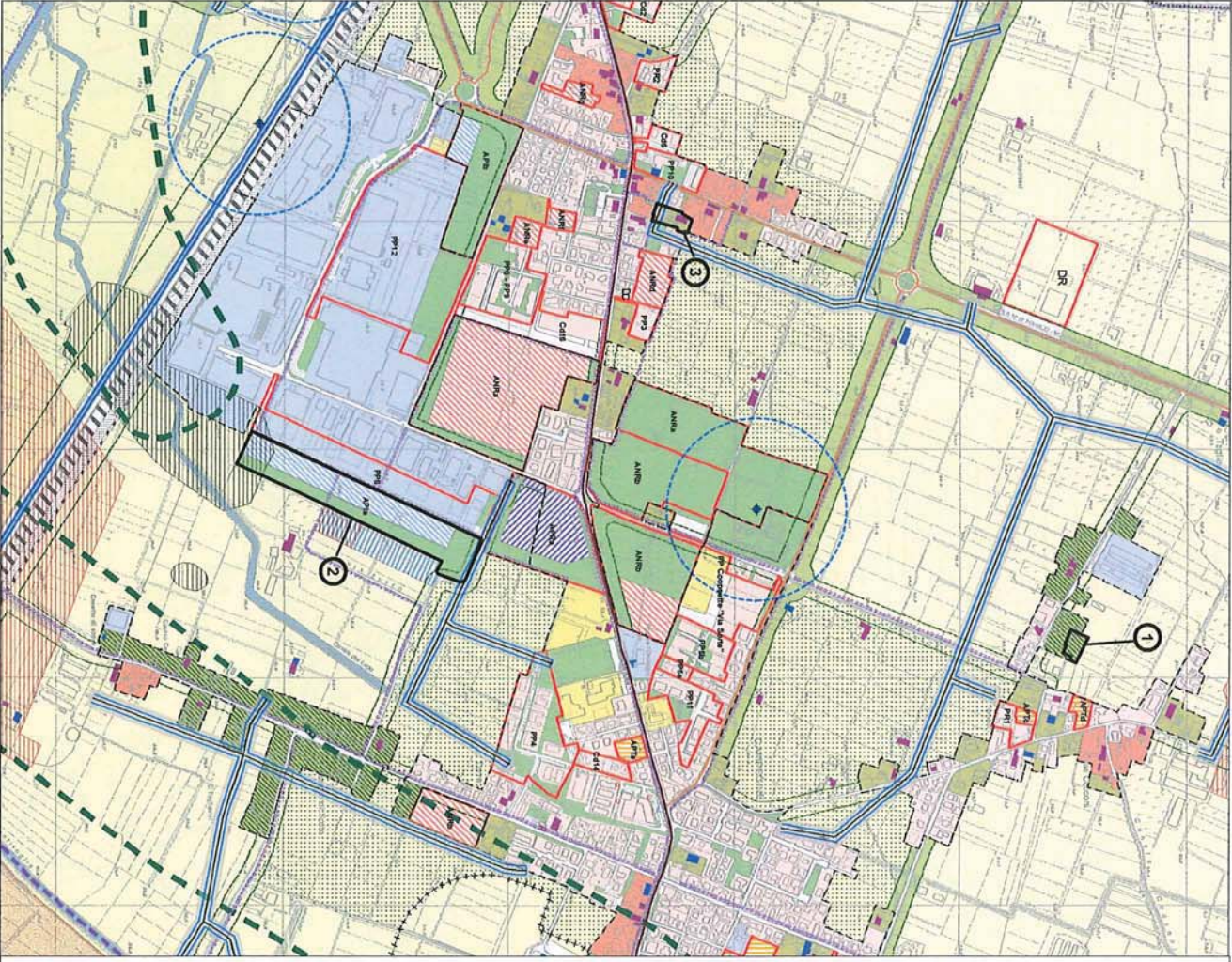
TERRITORIO URBANO

Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale

- UR1 - Ambiti consolidati di antico impianto di qualifica
- UR2 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR3 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR4 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR5 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR6 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR7 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR8 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR9 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR10 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR11 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR12 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR13 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR14 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR15 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR16 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR17 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR18 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR19 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale
- UR20 - Ambiti consolidati di prevalente uso residenziale

Ambiti di riqualificazione e trasformazione a prevalente uso residenziale

- AR1 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR2 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR3 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR4 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR5 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR6 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR7 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR8 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR9 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR10 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR11 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR12 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR13 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR14 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR15 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR16 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR17 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR18 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR19 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.
- AR20 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A.



Ambiti specializzati per attività produttive

- AP1 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP2 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP3 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP4 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP5 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP6 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP7 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP8 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP9 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP10 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP11 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP12 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP13 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP14 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP15 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP16 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP17 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP18 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP19 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale
- AP20 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale

TERRITORIO RURALE

- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini
- DR - Impianti per la distruzione di carnicini

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica
- AA - Area di accertata e rilevante consistenza archeologica

DOTAZIONI TERRITORIALI

- S1 - Impianti tecnologici
- S2 - Impianti tecnologici
- S3 - Impianti tecnologici
- S4 - Impianti tecnologici
- S5 - Impianti tecnologici
- S6 - Impianti tecnologici
- S7 - Impianti tecnologici
- S8 - Impianti tecnologici
- S9 - Impianti tecnologici
- S10 - Impianti tecnologici
- S11 - Impianti tecnologici
- S12 - Impianti tecnologici
- S13 - Impianti tecnologici
- S14 - Impianti tecnologici
- S15 - Impianti tecnologici
- S16 - Impianti tecnologici
- S17 - Impianti tecnologici
- S18 - Impianti tecnologici
- S19 - Impianti tecnologici
- S20 - Impianti tecnologici

Sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e relative fasce di rispetto

- S1 - Impianti tecnologici
- S2 - Impianti tecnologici
- S3 - Impianti tecnologici
- S4 - Impianti tecnologici
- S5 - Impianti tecnologici
- S6 - Impianti tecnologici
- S7 - Impianti tecnologici
- S8 - Impianti tecnologici
- S9 - Impianti tecnologici
- S10 - Impianti tecnologici
- S11 - Impianti tecnologici
- S12 - Impianti tecnologici
- S13 - Impianti tecnologici
- S14 - Impianti tecnologici
- S15 - Impianti tecnologici
- S16 - Impianti tecnologici
- S17 - Impianti tecnologici
- S18 - Impianti tecnologici
- S19 - Impianti tecnologici
- S20 - Impianti tecnologici

Sistema delle infrastrutture per la mobilità' strutturale e relative fasce di rispetto

- S1 - Impianti tecnologici
- S2 - Impianti tecnologici
- S3 - Impianti tecnologici
- S4 - Impianti tecnologici
- S5 - Impianti tecnologici
- S6 - Impianti tecnologici
- S7 - Impianti tecnologici
- S8 - Impianti tecnologici
- S9 - Impianti tecnologici
- S10 - Impianti tecnologici
- S11 - Impianti tecnologici
- S12 - Impianti tecnologici
- S13 - Impianti tecnologici
- S14 - Impianti tecnologici
- S15 - Impianti tecnologici
- S16 - Impianti tecnologici
- S17 - Impianti tecnologici
- S18 - Impianti tecnologici
- S19 - Impianti tecnologici
- S20 - Impianti tecnologici

LINEE GUIDA PER LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Allegato 04

AVN

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA



PTCP 2010
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Adottato dal
Consiglio Provinciale
con atto n° 92 del 06.11.2008

Approvato dal
Consiglio Provinciale
con atto n° 124 del 17.06.2010
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Enzo E. Di Cagno

IL DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, AMBIENTE E POLITICHE CULTURALI
Arch. Anna Campeol

L'ASSESSORE PIANIFICAZIONE:
CULTURA, PAESAGGIO, AMBIENTE
Roberto Ferrari

LA PRESIDENTE DELLA PROVINCIA
Sonia Masini

2.3 Abaco delle tipologie

2.3.1 Schemi di corti rurali e indicazioni per la nuova costruzione

Sono di seguito esemplificate le tipologie insediative maggiormente diffuse nel territorio rurale della provincia di Reggio Emilia, ed individuate per ognuna di esse le "invarianti", intese come elementi costitutivi degli insediamenti rurali e dei fabbricati che ne caratterizzano fortemente l'impianto e che consentono di mantenerne la riconoscibilità tipologica nel tempo.

Rispetto alle tipologie paradigmatiche individuate, che non sono da ritenersi esaustive della vasta casistica riscontrabile sul territorio, si propone l'individuazione schematica delle aree più idonee alla localizzazione di nuovi fabbricati, fatte salve ulteriori considerazioni circa il più opportuno inserimento paesaggistico rispetto all'orografia, alle visuali principali ed ai dissesti.

Gli schemi proposti hanno carattere esclusivamente esemplificativo.

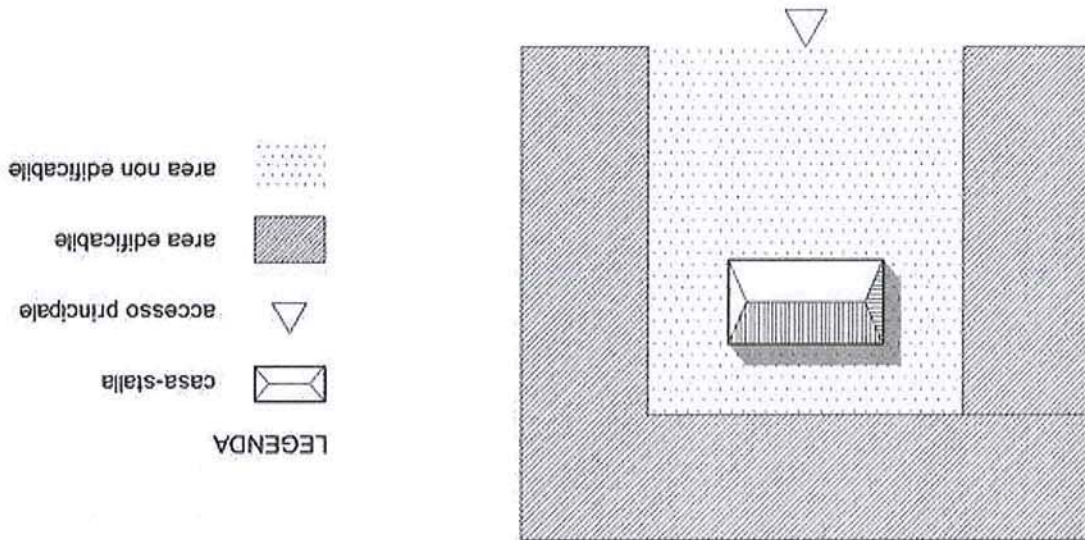
Corti di morfologia A: casa a blocco ad elementi giustapposti

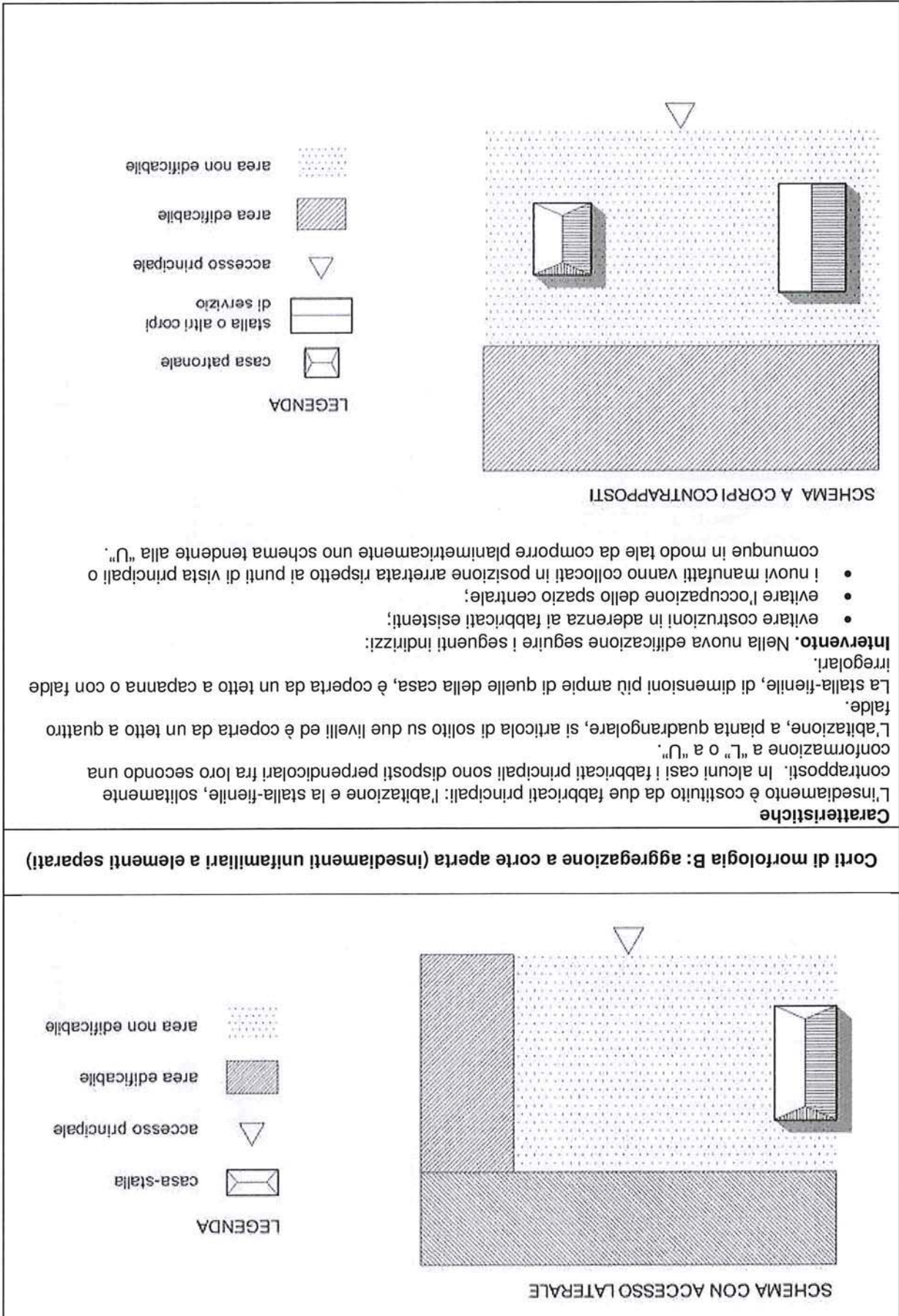
Caratteristiche. L'insediamento è costituito da un fabbricato generato dall'aggregazione in un unico corpo di fabbrica dell'abitazione e della stalla-fienile legati tra loro da un portico o "porta morta".

Intervento. Nella nuova edificazione seguire i seguenti indirizzi:

- evitare costruzioni in aderenza al fabbricato esistente;
- evitare l'occupazione dello spazio centrale;
- i manufatti produttivi voluminosi vanno collocati in posizione arretrata rispetto ai punti di vista principali e agli edifici esistenti, eventualmente disponendone il lato corto verso tali punti di vista ed utilizzando opportunamente le alberature di schermo.

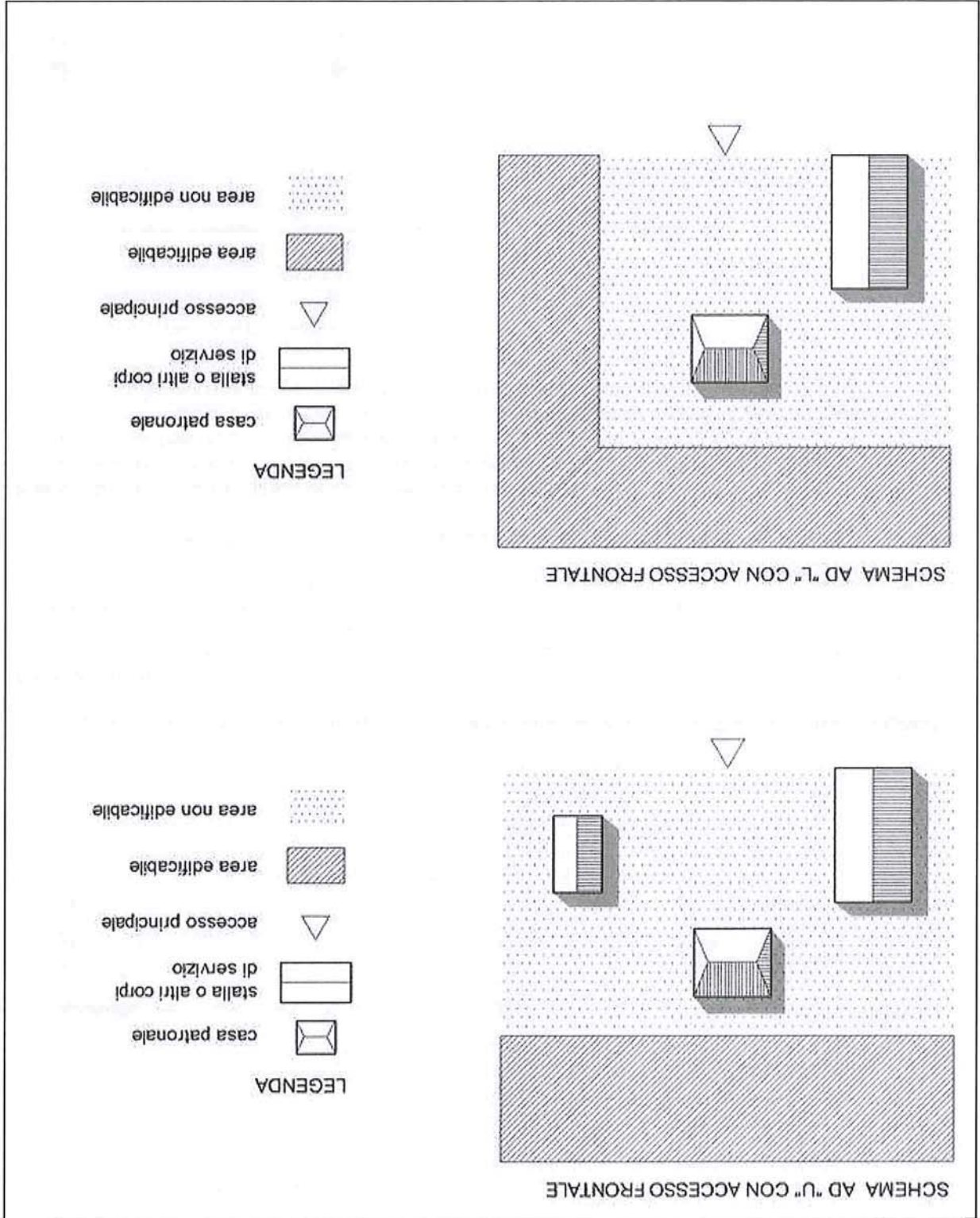
SCHEMA CON ACCESSO FRONTALE

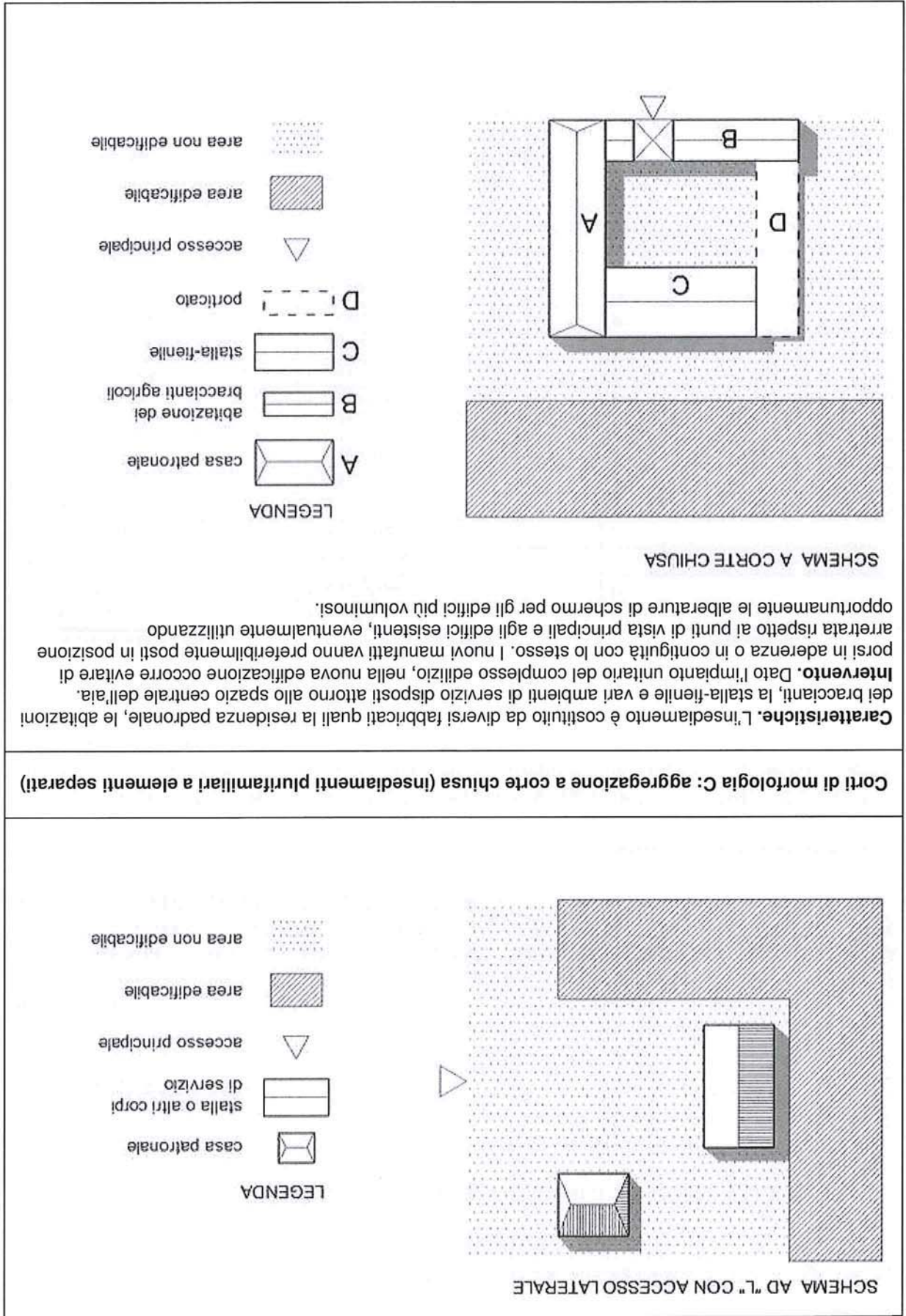




Caratteristiche
 L'insediamento è costituito da due fabbricati principali: l'abitazione e la stalla-fienile, solitamente contrapposti. In alcuni casi i fabbricati principali sono disposti perpendicolari fra loro secondo una conformazione a "L" o a "U".
 L'abitazione, a pianta quadrangolare, si articola di solito su due livelli ed è coperta da un tetto a quattro falde.
 La stalla-fienile, di dimensioni più ampie di quelle della casa, è coperta da un tetto a capanna o con falde irregolari.
Intervento. Nella nuova edificazione seguire i seguenti indirizzi:
 • evitare costruzioni in aderenza ai fabbricati esistenti;
 • evitare l'occupazione dello spazio centrale;
 • i nuovi manufatti vanno collocati in posizione arretrata rispetto ai punti di vista principali o comunque in modo tale da comporre planimetricamente uno schema tendente alla "U".

Corti di morfologia B: aggregazione a corte aperta (insediamenti unitramillari a elementi separati)





COMUNE DI CAMPEGINE
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 36 DEL 30/09/2019

OGGETTO:

RECEPIMENTO DELLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE N. 186/2018

L'anno DUEMILADICIANNOVE addì TRENTA del mese di SETTEMBRE alle ore 19:12 nella Sala delle Adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria – seduta pubblica di prima convocazione.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
Artioli Giuseppe	Presidente	P
Cocconi Marco	Consigliere	P
Lanzi Cristina	Consigliere	P
Fontanesi Daniele	Consigliere	P
Magnani Simona	Consigliere	P
Brugnoli Cesare	Consigliere	P
Lusetti Stefano	Consigliere	P
Bonori Elisa	Consigliere	P
Bonazzi Cecilia	Consigliere	P
Menozzi Daniele	Consigliere	P
Spano' Alessandro	Consigliere	P
Bonazzi Stefania	Consigliere	P
Righi Ivan	Consigliere	P
Presenti: 13		Assenti: 0

Sono altresì presenti gli Assessori esterni Mori Claudio
 Con l'assistenza del Vice Segretario Comunale Nicola Burani.
 Il Sig. Avv. Giuseppe Artioli, nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e constatato per appello nominale la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto su indicato.
 Vengono designati a fungere da scrutatori i Sigg. Lusetti Stefano, Bonazzi Cecilia, Spano' Alessandro

Omissis

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con deliberazione di Assemblée 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 pubblica-azione sul BURETT, trascorsi i quali la medesima disciplina opera direttamente;

DATO ATTO che la nuova disciplina consente ai Comuni, nell'applicazione del contributo di costruzione, di pronunciarsi motivatamente su alcune singole voci così da meglio adattare 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 U1 e U2, 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 desti-nata 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 o 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 U1 e U2 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 concessioni 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 15%, 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 sovracommunale;
- 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 U1 e U2, 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 scompuo;

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 aprile 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" e la delibera di Giunta Regionale n.1433 del 2 settembre 2019 avente per oggetto la correzione di errori materiali e miglioramenti testuali della DAL 186/2018 e della DGR 624/2019;

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 Campagne, la II Classe;
- in merito al punto 1.2.11. (relativo alla possibilità di variare i valori unitari di U1 e U2 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;
- 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-ve svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico), si ritiene di:
- non apportare riduzioni della AI;
- in merito ai punti 1.4.1., 3.10. e 5.3.12. relativi alla possibilità, all'interno del territorio urbanizzato, di prevedere ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, oltre al 35% fissato dalla DAL 186/2018 in attuazione della legge urbanistica, fino alla completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia, addensamento o sostituzione urbana e interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, si ritiene di:

- non apportare ulteriori riduzioni rispetto a quanto previsto dalla DAL n. 186/2018, in merito al punto 1.4.2. (relativo alla possibilità di ridurre fino ad un massimo del 30% di U1 e U2 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), poiché si riconosce il valore socio assistenziale svolto da tali strutture, in particolare per quelle convenzionate con l'Ente comunale, si ritiene di:
 - stabilire la seguente percentuale di riduzioni del valore unitario U2: -50%, per le strutture convenzionate con l'Ente Comunale.
 - in merito al punto 1.4.4. (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi di edilizia residenziale sociale, 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 a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU), poiché si riconosce la valenza sociale ricoperta dall'ERS si ritiene di:
 - stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e/o U2: U1 -20% e U2 -20%
 - in merito al punto 1.4.5. (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, 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 U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le attività industriali ed artigianali collocate in aree ecologicamente attrezzate), si ritiene:
 - di non applicare alcuna riduzione;
 - in merito al punto 1.4.7. (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di tettoie destinate a depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti commesse ad attività produttive), si ritiene di:
 - non applicare alcuna riduzione;
 - in merito al punto 1.4.8. (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, 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:
 - stabilire le seguenti riduzioni di U1 e/o U2, definendo i rispettivi criteri e soglie per Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni:

Standard di qualità, criteri e soglie	% riduzione U1	% riduzione U2
1 Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative non inquinanti	-... %	-30 %
 - in merito al punto 1.6.3. (relativo alla possibilità di aumentare o ridurre la percentuale del 7% destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenti 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:
 - introdurre i seguenti coefficienti delle quote D ed S, riferite all'attività di logistica per il ricaduta occupazionale:
 - attività produttiva e/o rurale
 - attività di logistica
 - attività di logistica
- 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 sovracommunale, si ritiene di:
 - non prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracommunale;
 - 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: € 62,00, pubblicato sui comuni motori di ricerca internet;
 - 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 5.5.2. (relativo alla possibilità di stabilire la quota del costo di costruzione per le attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitori di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%), si ritiene di:
 - non modificare la percentuale del 10% fissata dalla DAL n. 186/2018
 - in merito al punto 6.1.6. (relativo alla modalità di rendicontazione delle spese sostenute delle opere di urbanizzazione realizzate a scompu), si ritiene di:
 - confermare che la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scompu, 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:
 - Solo nei casi di esplicita richiesta da parte dell'avente titolo, nel caso di importi superiori a 5.000 €, di ammettere la rateizzazione del contributo di costruzione per i Permessi di Costruire, per la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e per la Comunicazione di inizio lavoro asseverato (CILA) come segue:
 - 1√ rata 50% (U1/U2/C.C./D+S) al ritiro del permesso di costruire ovvero alla presentazione della SCIA
 - 2√ rata 30% (U1/U2/C.C./D+S) entro 12 mesi dal ritiro del permesso di costruire ovvero dalla presentazione della SCIA
 - 3√ rata 20% (U1/U2/C.C./D+S) entro 24 mesi dal ritiro del permesso di costruire ovvero dalla presentazione della SCIA o fine lavori (se ultimati prima)
 - stabilire le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: Fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione regolarmente autorizzate per un importo pari al 100% della somma da versare

maggiorato del 10% quale sanzione per il danno arrecato assumendo la percentuale minima prevista dall'art. 20, c. 1, lett. a) della L.R. 23/2004 prevista in caso di ritardo del pagamento - stabilire altresì che il debito residuo può essere versato senza interessi entro ventiquattro mesi dalla scadenza fissata per la prima rata, e comunque non oltre la data di fine lavori nel caso avvenga prima dei ventiquattro mesi. In caso di ritardo del pagamento delle singole rate saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. 23/2004 e ss. mm. e ii.

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 consentire 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. 13 del 27 gennaio 2000 e ss.mm.ii. in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto “Rideterminazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione e ridefinizione dell'intera normativa per il calcolo ai sensi della deliberazione C.R. 29.03.1999 n. 1108: recepimento convenzioni tipo per interventi di edilizia abitativa convenzionate e per interventi in zone agricole”; e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali, nonché della deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 30.12.2010 “Contributi “D” (contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti) e “S”(sistemazione dei luoghi) dei nuovi edifici produttivi ai fini del contributo di concessione – aggiornamento anno 2011” e della deliberazione di Giunta Comunale n. 44 del 29 maggio 1998 “Aggiornamento delle Tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della legge 28.01.77 n. 10, in esecuzione della Delibera del consiglio Regionale n. 850 del 04.03.98”. 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/RUE vigente;

RITENUTO infine di rivalutare la tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali, in attuazione di quanto previsto al punto 6.5. della DAL n. 186/2018, attraverso la predisposizione dell'Allegato 4, parte integrante della presente delibera consultare, allegato contenente altresì alcune precisazioni dispositive in riferimento alle modalità operative da adottarsi ai fini dello scomputo degli oneri;

VISTA l'innovazione in materia di contributo di costruzione introdotta dalla nuova disciplina regionale di cui alla DAL 186/2018 e dal relativo atto di coordinamento, si ritiene opportuno, prevedere un periodo di sperimentazione e monitoraggio di almeno un anno o comunque fino all'approvazione del PUG, al fine di verificare le ricadute sul territorio e sul bilancio comunale ed eventualmente prevedere misure correttive;

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;

Uditi i vari interventi;

VISTI i pareri favorevoli, allegati al presente atto, espressi ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D. L.vo n. 267/2000, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 174/2012, dal Responsabile del Servizio interessato e dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine, rispettivamente, alla regolarità tecnica e contabile della presente proposta di deliberazione;

Con voti favorevoli n. 9, contrari n. 4 (Menozzi - Spanò - Bonazzi S. - Righi), astenuti zero, espressi nelle forme di legge;

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 provvedimento comporta il venir meno dell'efficacia della propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 27 gennaio 2000 e ss.mm.ii. in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto "Rideterminazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione e ridefinizione dell'intera normativa per il calcolo ai sensi della deliberazione C.R. 29.03.1999 n. 1108 : recepimento convenzioni tipo per interventi di edilizia abitativa convenzionata e per interventi in zone agricole", e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali, nonché della deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 30.12.2010 "Contributi "D" (contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti) e "S"(sistemazione dei luoghi) dei nuovi edifici produttivi ai fini del contributo di concessione - aggiornamento anno 2011" e della deliberazione di Giunta Comunale n.44 del 29 maggio 1998 "Aggiornamento delle Tabelle

parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della legge 28.01.77 n. 10, in esecuzione della Delibera del consiglio Regionale n. 850 del 04.03.98?.

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 "Riconoscizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione";

4) DI APPROVARE le "Precisioni dispositive in merito allo scorporo d'oneri e monetizzazione aree" contenute nell'**ALLEGATO 4**;

5) DI ASSUMERE ai fini dell'applicazione del presente provvedimento il territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PSC/RUE vigente;

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;

7) DI STABILIRE che gli effetti del presente atto saranno oggetto di monitoraggio per un anno dalla sua efficacia e comunque fino all'approvazione del PUG, riservandosi l'Ente eventuali rettifiche ai sensi della DAL 186/2018;

8) 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");

9) DI TRASMETTERE copia integrale della presente deliberazione alla Regione Emilia-Romagna, che provvederà all'immediata pubblicazione sul BURET dell'avviso dell'avvenuta approvazione;

10) DI DARE ATTO che la presente delibera entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURET 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 prece-dente punto 8.

Letto, confermato e sottoscritto a norma di legge

Il Sindaco

Avv. Giuseppe Artoli

Il Vice Segretario Comunale

Nicola Burani



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 40 DEL 30/09/2019

OGGETTO: RECEPIMENTO DELLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE N. 186/2018

Si esprime Parere Favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. B) del D.L. 174/2012

Motivazioni/Annotazioni:

Campegine li, 30/09/2019

Responsabile

**III SETTORE: ASSETTO
TERRITORIALE-AMBIENTE-
PATRIMONIO**

DE ANGELIS DANIELA / INFOCERT SPA



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 40 DEL 30/09/2019

OGGETTO: RECEPIMENTO DELLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE N. 186/2018

Non si esprime parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. B) del D.L. 174/2012, in quanto tale proposta è priva di rilievo contabile

Annotazioni/Motivazioni :

Ancora non sono quantificabili gli effetti diretti sul bilancio dell'ente

Campegine li, 30/09/2019

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO**

Burani Nicola / Arubafec S.p.A.

COMUNE DI CAMPEGINE
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PUBBLICAZIONE

Si attesta che la deliberazione n. 36 del 30/09/2019 è stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio comunale on-line e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dall'art. 124, 1° comma, D. Lgs. N. 267 del 18.08.2000.

Campegine, li 03/10/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
Burani Nicola / ArubaPPEC S.p.A.

Dichiarata immediatamente eseguibile con le modalità previste dal 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n.267/2000.

Campegine, li 30/09/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
Burani Nicola / ArubaPPEC S.p.A.

La presente deliberazione è affissa all'albo pretorio on-line del Comune di Campegine per la pubblicazione dal 03/10/2019 al 18/10/2019
diverrà ESECUTIVA il 13/10/2019 ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18-08-00 n.267.

Campegine, li 03/10/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
Burani Nicola / ArubaPPEC S.p.A.

Allegato 1

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

Rif. DAL 186/18	Ambito di autonomia comunale riconosciuto dalla DAL n.186/2018	Scelta comunale																																
1.2.3.	<p>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)</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Si conferma quanto stabilito dalla DAL n.186/2018</p> <p><input type="checkbox"/> Si varia la classe del Comune attribuita dalla DAL n.186/2018, passando dalla classe (classe di partenza) alla: classe</p>																																
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><input type="checkbox"/> Si conferma l'immediata applicazione della classe attribuita dalla DAL n.186/2018 al Comune nato dal processo di fusione</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><i>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</i></p> <p>Tabella B - Valori unitari U1 e U2 (approvata dalla DAL N.186/2018)</p> <table border="1" data-bbox="191 1010 432 1265"> <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> <tr> <td>Funzione turistico-ricettiva</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	Funzione turistico-ricettiva	85,00	110,00	195,00	<p><input checked="" type="checkbox"/> Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n.186/2018</p> <p><input type="checkbox"/> 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 - Valori unitari U1 e U2 modificati</p> <table border="1" data-bbox="191 1265 432 1458"> <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></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funzione turistico-ricettiva</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)	Funzione residenziale				Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)				Funzione turistico-ricettiva			
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																															
Funzione turistico-ricettiva	85,00	110,00	195,00																															
Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)																															
Funzione residenziale																																		
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)																																		
Funzione turistico-ricettiva																																		

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

La Regione Emilia-Romagna mette a disposizione nel sito <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/edilizia/temi/contributo-di-costruzione> 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

Funzione direzionale				
Funzione produttiva				
Funzione commerciale all'ingrosso				
Funzione rurale				

1.3.1. 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 è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico.

Non si apportano riduzioni della AI

Si elencano le attività sportive per le quale si stabilisce la riduzione della AI:

Attività sportiva	Percentuale di riduzione di AI
.....	... %
.....	... %
.....	... %

1.4.1. 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.

Non si applicano riduzioni del contributo di costruzione

Si stabiliscono le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione

Descrizione intervento	Percentuale di riduzione			
.....	U1	U2	D	S
.....
.....
.....
.....

1.4.2. Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, per talune Frazioni del territorio comunale.
La riduzione può essere condotta per una sola componente (U1 o U2) o per entrambe.

Non si apportano variazioni relative alle Frazioni

Si stabiliscono le seguenti percentuali di riduzione di U1 e/o U2 per le Frazioni:

Nome frazione	% riduzione U1	% riduzione U2
.....	-... %	-... %
.....	-... %	-... %
.....	-... %	-... %

1.4.3. Possibilità di ridurre U2, fino ad un massimo del 50%, per gli

Non si applica

Si stabilisce la seguente riduzione di U2:

	interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative.	alcuna riduzione	U2 - 50%
1.4.4.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di 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, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU.	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 - 20.% ; U2 - 20.%
1.4.5.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, 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).	<input checked="" type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 -% U2 -%
1.4.6.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, Per le attività industriali ed artigianali collocate in aree ecologicamente attrezzate.	<input checked="" type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 -% . U2 -%
1.4.7.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, per le lettoie destinate a depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive.	<input checked="" type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 -% U2 -%
1.4.8.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di più elevati standard di qualità dei manufatti edilizi.	<input type="checkbox"/> Non si applicano ulteriori riduzioni	<input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2 definendo i rispettivi criteri e soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni: Standard di qualità, criteri e soglie % riduzione U1 % riduzione U2 1. Per le costruzioni bioclimatiche ,% -30 % ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative non inquinanti 2.....%% 3.....%%%%
1.6.3. bis.	Possibilità di aumentare 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.	<input checked="" type="checkbox"/> 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.	<p>Possibilità di variare i valori unitari Td e Ts fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL</p> <p>L'incremento o la riduzione possono essere articolati per singole funzioni (produttivo e rurale) e/o per le due componenti U1 e U2.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 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.	<p>Possibilità di introdurre ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S</p>	<input type="checkbox"/> Non si introducono ulteriori coefficienti	<input checked="" type="checkbox"/> Si introducono i seguenti coefficienti delle quote D ed S, rispetto alle seguenti attività: Attività produttiva e/o rurale ulteriori coefficienti attività di logistica Kd=1,5 Ks=1,5
3.8.	<p>Possibilità di ridurre Td e/o Ts fino ad un massimo del 30%, per talune Frazioni del territorio comunale.</p> <p>La riduzione può essere condotta per una sola componente (Td o Ts) o per entrambe.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 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.	<p>Possibilità di 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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Non si prevede la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale	<input type="checkbox"/> Si prevede la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale
5.1.5	<p>Indicazione del prezzo medio della camera in strutture alberghiere nel territorio comunale.</p>	<p>.....</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Si definisce il seguente prezzo medio della camera: 62 euro <input checked="" type="checkbox"/> 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
5.2.1.	<p><i>Solo per Comuni con "A medio" > 1.050.00 euro</i></p> <p>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</p>	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<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>DAL n.186/2018, nel caso in cui "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),</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
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 quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali 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 checked="" type="checkbox"/> Non si modifica la percentuale del 10 % fissata dalla DAL n.186/2018</p>	<p><input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Funzione turistico ricettiva ...% • Funzione commerciale ...% • Funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale ...% 																				
6.1.6.	<p>Possibilità di stabilire modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, 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 quietanzate);</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Non si modificano le modalità di rendicontazione stabilite dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale</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>																				
6.2.1 6.2.2	<p>Possibilità di definire le diverse modalità di versamento del contributo di costruzione 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>	<p><input type="checkbox"/> Non si riconoscono modalità di pagamento dilazionato del contributo di costruzione</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Si ammette la corresponsione di una quota pari al 50.% del contributo di costruzione in corso d'opera,</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: <i>Fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione regolarmente autorizzate per un importo pari al 100% della somma da versare maggiorato del 10% quale sanzione per il danno arrecato assumendo la percentuale minima prevista dall'art.20, c.1, lett. a) della L.R. 23/2004 prevista in caso di ritardo del pagamento.</i></p>																				

TABELLA PARAMETRICA DI U1 e U2 STABILITA DAL COMUNE

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			
II Classe 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)	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 68	€156	€47,60	€109,20	€6,80	€15,60	€13,60	€31,20
			U2	€88		€61,60		€8,80			
			U1	€68		€47,60		€6,80			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U2	€88	€156	€61,60	€109,20	€8,80	€15,60		
			U1	€37,40	€85,80	€30,60	€70,20	€6,80	€15,60		
			U2	€48,40		€39,60		€8,80			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	Aree esterne al T.U.	U1	€68	€156	€68	€156	€20,40	€46,80	€13,60	€31,20
			U2	€88		€88		€26,40			
			U1	€68		€68		€20,40			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U2	€88	€156	€88	€156	€26,40	€46,80	€17,60	
			U1	€40,80	€93,60	€34	€78	€20,40	€46,80		
			U2	€52,80		€44		€26,40			
Territorio urbanizzato (T.U.)	Aree esterne al T.U.	U1	€19,20	€24,80	€19,20	€24,80	€5,76	€7,44	€13,60	€31,20	
		U2	€5,60		€5,60		€1,68				
		U1	€19,20		€19,20		€5,76				
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U2	€5,60	€24,80	€5,60	€24,80	€1,68	€7,44			
		U1	€11,52	€14,88	€9,60	€12,40	€5,76	€7,44			
		U2	€3,36		€2,80		€1,68				

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 U1 e U2
- 1.3. Applicazione dell'onere
- 1.4. Riduzioni di U1 e U2
- 1.5. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributi U1 e U2
- 1.6. Quota destinata agli Enti esponenziali delle confessioni religiose

2 - TABELLA PARAMETRICA DI U1 E U2

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 "OUI" (1) (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" (2) (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 U1 E U2

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.

(1) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 1.

(2) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 1.

³⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 2.

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 utilizzare per ogni intervento oneroso di trasformazione edilizia.

1.2.6. I valori unitari da utilizzare per il calcolo degli oneri U1 e U2 sono i seguenti:

- aree interne al 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)⁴⁾
- aree esterne al territorio urbanizzato (T.U.)

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

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

- confermare le determinazioni della DAL n. 186/2018, che ha attribuito al Comune di Campegine, la **II Classe**, in quanto trattasi di comune confinante con capoluogo di Provincia.

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 partecipare 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.

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

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

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:

È 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.

- 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.

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

Tabella B - Valori unitari U1 e U2

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)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale	24,00	7,00	31,00
Funzione produttiva			
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale			

Tabella C - Rapporti di incidenza di U1 e U2 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	Arete esterne al T.U.		Arete permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione		Territorio urbanizzato (T.U.)
	U1	U2	U1	U2	
NC - Nuova costruzione	1	1	1	1	0,55
RU - Ristrutturazione urbanistica	1	1	0,7	0,7	0,45
RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	U1	U2	U1	U2	0,1
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1	U2	U1	U2	0,1

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

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

(⁴) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 3.

- 1.2.7. La quota 0,3 della precedente Tabella C per RE senza aumento di CU per (⁴) 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 150 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei 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 U1 e degli U2 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 intradossso > 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 (5) prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (es. piste da sci, campi da golf, ecc.).

In merito a tale possibilità il Comune:

- determina di non apportare riduzioni della AI.

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'interno 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 U1 e U2 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 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.

(5) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 4.

(6) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 5.

(7) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 6.
 (8) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 6.

1.3.5. Per interventi di ristrutturazione edilizia (RE) con aumento di CU si applicano le seguenti modalità di calcolo di U1 e U2:
 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** (7) 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** (8) 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.; 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.

1.3.6. 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 1.3.5., a)
- 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 U1 e U2. 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.

<p>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 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.</p>	<p>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.</p>
<p>1.3.12. In caso di sanatoria di abuso edilizio rientrante nei casi di riduzione o esonero, si applicano gli U1/U2 della funzione prevalente in termini di maggiore SU.</p>	<p>1.4. RIDUZIONI DI U1 E U2</p>
<p>1.4.1. All'interno del territorio urbanizzato, U1 e U2 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.</p>	<p>1.4.1. 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 U1 e U2 fino ad un massimo del 20%, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU.</p>
<p>In merito a tale facoltà il Comune</p> <p>– determina di non applicare ulteriori riduzioni di U1 e/o U2.</p>	<p>In merito a tale facoltà il Comune</p> <p>– stabilisce le seguenti riduzioni dei valori unitari: U1 -20%; U2 -20%</p>
<p>In merito a tale facoltà il Comune</p> <p>– determina di non apportare variazioni relative alle Frazioni.</p>	<p>1.4.2. Il Comune può ridurre fino ad un massimo del 30% i valori di U1 e U2, per talune Frazioni del proprio territorio.</p>
<p>In merito a tale facoltà il Comune</p> <p>– stabilisce la seguente percentuale di riduzioni del valore unitario U2: -50% per le strutture convenzionate con l'Ente Comunale.</p>	<p>1.4.3. Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie ed educative gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) possono essere ridotti fino ad un massimo del 50%.</p>

⁹⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 7.

1.5. REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI U1 E U2

1.4.9. Salvo quanto previsto al punto 1.4.1., le restanti riduzioni di U1 e U2 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.

In merito a tale facoltà il Comune	–	stabilisce le seguenti riduzioni di U1 e/o U2, definendo i criteri e soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni:
		Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni:
	% riduzione U1	% riduzione U2
 %	-30 %
	1 Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative non inquinanti	

1.4.8. U1 e U2 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 alcuna riduzione.
------------------------------------	---	--

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 U1 e U2 fino ad un massimo del 30%.

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 (U1 e U2) **possono essere ridotti fino ad un massimo del 20%** ⁽⁹⁾.

In merito a tale facoltà il Comune	–	determina di non applicare alcuna riduzione
------------------------------------	---	---

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 U1 e U2 fino ad un massimo del 20%.

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. (10).*

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, U1 e U2 sono stabiliti dal Comune in rapporto ai costi sostenuti di urbanizzazione.

1.5.6. Gli interventi edilizi, oltre alla corresponsione delle quote di U1 e U2, 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 ineditati facenti parte di preesistenti comparti** subordinati a piani attuativi, in presenza di convenzione urbanistica scaduta, gli oneri da versare sono quelli stabiliti dalla

(10) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 8.

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 U2 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 20002, 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 consigliare 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.

2 - TABELLA PARAMETRICA DI U1 e U2 STABILITA DAL COMUNE

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					
Il Classe	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 68,00	€ 156,00	€ 47,60	€ 109,20	€ 6,80	€ 15,60	
			U2	€ 88,00		€ 61,60		€ 8,80		
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 37,40	€ 85,80	€ 30,60	€ 70,20	€ 6,80	€ 15,60
				U2	€ 48,40		€ 39,60		€ 8,80	
			Aree esterne al T.U.	U1	€ 68,00	€ 156,00	€ 68,00	€ 156,00	€ 20,40	€ 46,80
				U2	€ 88,00		€ 88,00		€ 26,40	€ 17,60
	Edilizia commerciale al dettaglio ed edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, personal) <i>(i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)</i>	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 40,80	€ 93,60	€ 34,00	€ 78,00	€ 20,40	€ 46,80
				U2	€ 52,80		€ 44,00		€ 26,40	€ 17,60
			Aree esterne al T.U.	U1	€ 19,20	€ 24,80	€ 19,20	€ 24,80	€ 5,76	€ 7,44
				U2	€ 5,60		€ 5,60		€ 1,68	
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 19,20	€ 24,80	€ 19,20	€ 24,80	€ 5,76	€ 7,44
				U2	€ 5,60		€ 5,60		€ 1,68	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 11,52	€ 14,88	€ 9,60	€ 12,40	€ 5,76	€ 7,44		
		U2	€ 3,36		€ 2,80		€ 1,68			

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 $D = Td \times Kd \times SL$, dove:

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

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

- Kd = 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",

- Kd = 1 per tutte le altre attività.

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

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

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

- Ks = 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,

- Ks = 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,

- Ks = 1 nei restanti casi.

3.6. I valori base Td e Ts 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:

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

Tabella E – Percentuale delle tariffe base Td e Ts in funzione della classe del Comune

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 Td e Ts 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 tale facoltà il Comune determina di non applicare ulteriori riduzioni di Td e/o Ts.

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.

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

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

In merito a tale facoltà il Comune
- determina di non apportare variazioni relative alle Frazioni.

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 tali facoltà il Comune

- determina di non apportare variazioni rispetto alla DAL n. 186/2018;

Il Comune, inoltre:

- introduce i seguenti coefficienti delle quote D ed S rispetto alle seguenti attività:

attività produttiva e/o rurale
attività di logistica
ulteriori coefficienti
$Kd = 1,5$ e $Ks = 1,5$

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 ai 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 sovracommunale**.

In merito a tale facoltà il Comune

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

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 (11) 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 (MVG).

4.6. L'MVG 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* (12), la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

Maggior valore generato dalla trasformazione (MVG) = (V post - V 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 di mercato dopo la 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* (13) 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.

(11) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 9.

(12) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 10.

(13) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 10.

(¹⁴) Costi modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 11.
 (¹⁵) Costi modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 11.

costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.
 Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di pubbliche approvate dalla giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
 trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere da un apposito computo metrico stimativo, debitamente asseverato dal progettista della Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto trasformazioni edilizie realizzate;

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

1) costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori realizzare la trasformazione medesima:
 K, costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per

dei costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per della Legge n. 122/1989 o di altra normativa speciale.
 Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione del momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).
 conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della **standardizzabili**, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da **specificità non** (¹⁵) di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'immobile immobiliare (OMI) dell'Agenda delle Entrate, ove disponibili.

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato

esistente al momento dell'avvio del procedimento.

- Vm_ante, Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;

- Vm_post, Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base dove:

$$MVGT = Vm_post - Vm_ante - K$$

i costi della trasformazione (K):

l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vm_post) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm_ante) meno

metodo analitico del valore della trasformazione come di seguito determinato:

assume la prevalente rilevanza economica (¹⁴), il contributo straordinario è calcolato attraverso il riconducibile alla sola componente fondiaria, trattandosi di aree già edificate nelle quali l'edificato 4.7. Nei casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia

- 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 U1 e U2, 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)¹⁶;
- 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'Euribor/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.

¹⁶ 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 fornitrice 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'Agenda 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 contenga lo stato conservativo "ottimo" o 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	SCADENTE	Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento
	NORMALE	
OTTIMO	1,25	

5.1.3. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento non contenga la tipologia edilizia d'interesse o 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	Abitazioni civili	1	Abitazioni di tipo economico	0,96	Abitazioni signorili	1,50	Abitazioni tipiche dei luoghi	0,89	Ville e Villini	1,03
	Abitazioni di tipo economico	1,04	1	1,57	0,92	1,19	Abitazioni signorili	0,66	Abitazioni tipiche dei luoghi	0,68
	Abitazioni civili	1,13	1,08	1,71	1	1,12	Abitazioni signorili	0,97	Ville e Villini	1,12
	Abitazioni di tipo economico	0,84	1,47	0,89	1	1,19	Abitazioni signorili	0,66	Abitazioni tipiche dei luoghi	0,68
	Abitazioni civili	0,97	0,84	1,47	0,89	1,12	Abitazioni signorili	0,66	Abitazioni tipiche dei luoghi	0,68

5.1.4. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento non contenga la funzione non residenziale d'interesse o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdC, 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		
Valore tipologia "abitazione civile" presente nella zona OMI luogo dell'intervento	Negozi	Centri commerciali	Uffici	Capannoni/laboratori
	0,86	1,3	0,88	0,42

5.1.5. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento non contenga la funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera o tale dato non sia comunque disponibile presso AdC, 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 = € 62,00 prezzo medio di una camera nel bacino di utenza analizzato
 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.

SC = Superficie complessiva della struttura alberghiera.⁽¹⁷⁾

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 previste contenute nella DCR 1108/1999.

⁽¹⁷⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 12.

(18) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 13.

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

5.3.2. 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.

5.3.3. La QCC è dovuta anche in caso di **mutamento di destinazione d'uso, senza opere**, se comporta un 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 (18) come differenza tra la Media dei valori OMI della destinazione di progetto e quella della destinazione vigente all'atto della presentazione del titolo edilizio:

5.3. INDICAZIONI PER IL CALCOLO DEL QCC

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

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

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.

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.

In merito a tale facoltà il Comune determina di non applicare alcuna riduzione al valore "A"

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

interverenti su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza.

SCHEDA B - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per all'incidenza totale dei lavori da eseguire, con l'ausilio della:

5.4.2. Per gli interventi su edifici residenziali esistenti il valore QCC è determinato in proporzione

ricostruzione. Categoria funzionale: residenza.

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 dell'intervento e del rapporto R tra la Superficie accessoria (SA) e la SU, con l'ausilio della:

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)

5.4. CALCOLO QCC PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

In merito a tale facoltà il Comune determina di non applicare ulteriori riduzioni della QCC.

delle opere da realizzare.

fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche in via di dismissione. Per i medesimi interventi i Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed **5.3.12. All'interno del territorio urbanizzato, la QCC è ridotta in misura non inferiore al 35 per cento** rappresentate dalle **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n.11/2015.

5.3.11. Non è dovuta la QCC in caso di realizzazione di soluzioni insediative di interesse pubblico ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

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 **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.

superare quello della nuova costruzione.

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 **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.**

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 **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.

A = (Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia di progetto - Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia vigenti) x 0,475

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 conferma la percentuale del 10% fissata dalla DAL n. 186/2018 per attività commerciali, turistico-ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale

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 Superficie(mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile SU (mq)	Rapporto di SU rispetto al totale	% 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

Intervento R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente
Tot. SU = ... mq		
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 (*) =	... %
-------------	-----------	-------------------	-----	-----------------------	-------

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni

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

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

$$A = \dots \text{ €/mq}$$

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

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

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:**

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

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

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 ellipso, il valore percentuale P è pari al 20%.

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

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

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

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
Fondazioni										5%
Travi-Pilastri										20%
Tamponamenti										
Muri portanti										
Solai, balconi										10%
Tiranti 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)

$$A = \dots\dots\dots \text{€/mq}$$

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 $(A * P) < 25 \text{ €/mq}$ 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 elipporto, 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 fornitrice di servizi, di carattere non artigianale

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

$$A = \dots\dots\dots \text{€/mq}$$

2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

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

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 fornitrice 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 (%)									
Fondazioni	5%										
Travi-Pilastri	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) =									
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)

$$A = \dots\dots\dots \text{€/mq}$$

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

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

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 al 10%

6 - SCOMPITI, VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE

6.1. SCOMPITO 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 (U1 e U2),
- contributi D ed S,
- contributo straordinario (CS),
- *quota del costo di costruzione (QCC):⁽¹⁹⁾*

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 scorporo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, 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 scorporo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scorporo.

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 scorporo 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 specifica 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 scorporo 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, nel rispetto di quanto precisato al punto 1 dell'Allegato 5 al presente atto "Precisioni in merito allo scorporo degli oneri e importi Unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali";

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.

⁽¹⁹⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 14.

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 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

al punto 6.2.1. e 6.2.2., il Comune stabilisce che una quota pari al 50% (non superiore al 50%) del relativo contributo sia corrisposta in corso d'opera, subordinatamente alla prestazione delle seguenti garanzie reali o personali: Fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione regolarmente autorizzate per un importo pari al 100% della somma da versare maggiorato del 10% quale sanzione per il danno arrecato assumendo la percentuale minima prevista dall'art.20, c.1, lett. a) della L.R. 23/2004 prevista in caso di ritardo del pagamento

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

- il 30%+20% entro ventiquattro mesi dalla scadenza fissata per la prima rata, e comunque non oltre la data di fine lavori nel caso avvenga prima dei dodici mesi. In caso di ritardo del pagamento delle singole rate saranno applicate le sanzioni di cui all'art.20 della L.R.23/2004 e ss. mm. e !!.

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. Fino 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 TU⁽²⁰⁾ anche in attuazione dei criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 e alla individuazione dell'edificio sparso o discontinuo ai sensi dell'articolo 36, comma 4, della L.R. n. 24/2017⁽²¹⁾.

6.3.3. Con le proprie deliberazioni di recepimento del presente atto i Comuni si esprimono motivatamente 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 U1 e U2 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 1.2.1.);

- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (A1) fino ad un massimo del 50% per determinate attività svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (punto 1.3.1);

- eventuali riduzioni di U1 e U2 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 U1 e U2, 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 esponenziali 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);

⁽²⁰⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 15.

⁽²¹⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 15.

(²²) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 16.

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. CRITERI GENERALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI

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, ...).

6.4.3. 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.

6.4.2. In caso di mancato aggiornamento da parte della Regione, gli importi unitari di U1 e U2 e le tariffe Td e Ts, sono adeguati dai Comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

6.4.1. La Regione provvede ad aggiornare ogni cinque anni le tabelle parametriche degli oneri U1 e U2, le tariffe Td e Ts e, ogni tre anni, i coefficienti di conversione per il calcolo della QCC.

6.4. AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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.

6.3.6. In assenza della delibera consigliare 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 consigliare di recepimento.

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

6.3.4. Per gli strumenti attuativi, comunque denominati, approvati e **convenzionati prima del 1° ottobre 2019 o comunque prima dell'atto di recepimento** (²²) 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.

– modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo (punto 6.1.6.).

– modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2 con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera (punti 6.2.1 e 6.2.2);

- ⁽²³⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 17.
- ⁽²⁴⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 18.
- ⁽²⁵⁾ Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 19.

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.

7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL'EDIFICATO SPARSO O ⁽²⁵⁾ DISCONTINUO E NELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DI COMPLETAMENTO

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.

6.6.3. *Al sensi dell'art. 9 ⁽²⁴⁾, 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.*

6.6.2. *Qualora nell'arco di tre anni avengano, sullo stesso immobile, più interventi meno onerosi ⁽²³⁾ 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.*

6.6.1. *Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2 dell'art. 34 della L.R. n. 15/2013 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. ULTERIORI DISPOSIZIONI

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.

6.5.2. 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.

ALLEGATO 3

Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate dalla nuova disciplina del contributo di costruzione

Dalla data di entrata in vigore della delibera di consiglio comunale di recepimento della D.A.L. 186/2019 relativa alla nuova disciplina del contributo di costruzione cessano di avere efficacia i seguenti atti e/o disposizioni comunali:

- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 27 gennaio 2000 e ss.mm.ii. in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto "Rideterminazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione e ridefinizione dell'intera normativa per il calcolo ai sensi della deliberazione C.R. 29.03.1999 n. 1108 : recepimento convenzioni tipo per interventi di edilizia abitativa convenzionate e per interventi in zone agricole" e la deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 30.12.2010 "Contributi "D" (contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti) e "S"(sistemazione dei luoghi) dei nuovi edifici produttivi ai fini del contributo di concessione - aggiornamento anno 2011"
- La deliberazione di Giunta Comunale n.44 del 29 maggio 1998 "Aggiornamento delle Tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della legge 28.01.77 n. 10, in esecuzione della Delibera del consiglio Regionale n. 850 del 04.03.98"

nonché ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali che risultasse con il presente atto in contrasto. Sono altresì abrogati gli artt. A1.2, A1.3, A1.4, A1.5 (5.1, 5.2, 5.3, 5.4), A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A4, A5.1, A5.3, e modificati gli articoli A1.1, A1.5.5, A1.5.6, A1.5.7, A2, A3 dell' **Allegato C al RUE - contributo di costruzione**, di cui si riporta di seguito il testo confrontato.

Legenda:

Testo abrogato: in colore rosso e barrato annullati

Testo aggiunto: in colore rosso e sottolineato **ammessi**

Art. A1.1 - Realizzazione delle dotazioni territoriali e oneri di urbanizzazione

OMISSIS

4- Sono esentati sia dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sia dall'obbligo dal pagamento degli oneri di urbanizzazione:

a) gli interventi esonerati da tale obbligo per espressa previsione di legge;

Gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali, possono ricorrere alla loro monetizzazione, previo parere favorevole del Responsabile del servizio, nei seguenti casi:

Art. A1.5.5 Monetizzazione delle dotazioni territoriali

8. Con deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della vigente legislazione in materia, l'Amministrazione Comunale può apportare modifiche e integrazioni alle disposizioni relative agli oneri di urbanizzazione senza che ciò comporti variante al PSC e al RUE.

Le quote di parcheggi di urbanizzazione e di verde pubblico, prescritte dal PSC ed in particolare dal RUE per i diversi ambiti del territorio comunale, costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ai fini della applicazione della presente disciplina sugli oneri di urbanizzazione.

7. Qualora alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali non provveda direttamente il soggetto interessato, tale onere potrà essere assunto dal Comune previa stipula di apposita convenzione che preveda il pagamento, da parte dell'interessato, dell'intero costo della loro realizzazione.

6. Costituiscono invece Dotazioni Ecologiche e Ambientali del territorio gli spazi, le opere e gli interventi di cui all'art. A-25 della L.R. n. 20 del 2000, meglio definiti all'art. 21 delle norme del RUE, che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

6. Costituiscono invece Dotazioni Ecologiche e Ambientali del territorio gli spazi, le opere e gli interventi di cui all'art. A-25 della L.R. n. 20 del 2000, meglio definiti all'art. 21 delle norme del RUE, che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

..... Del relativa alla disciplina del contributo di costruzione.

secondo quanto definito al paragrafo 6 della delibera dell'Assemblea legislativa n.186/2018 della Regione Emilia Romagna, così come recepite nella Delibera di Consiglio Comunale n.

medi previsti dal P.R.G. ed ove ciò non sia avvenuto in forza degli interventi urbanistici preventivi; necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove richiesta e nei spazi collettivi di cui all'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000 la cessione gratuita al Comune delle aree e gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono destinati alla realizzazione delle attrezzature e pubblico attrezzato a diritto servizio degli insediamenti;

Urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'art. A-23 della L.R. n. 20 del 2000, oltre al verde e gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono destinati alla realizzazione delle infrastrutture per urbanizzazione primaria (U1) e oneri di urbanizzazione secondaria (U2). In particolare:

5. Fine all'adeguamento della delibera del Consiglio regionale in materia di oneri di urbanizzazione alle previsioni della L.R. n. 20 del 2000, gli oneri di urbanizzazione sono distinti in oneri di individuati dal Comune con delibera Consiliare di esenzione:

b) gli interventi che ricadono in ambiti del territorio urbanizzate dotati, in modo integrato e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali e che siano espressamente

a) in presenza di aree di cessione per i parcheggi pubblici di U1 con superficie inferiore a quella necessaria a ricavare almeno un posto macchina di mq. 12,50 (5x2,50) a diretto servizio degli insediamenti;

b) quando le dimensioni e l'organizzazione distributiva delle aree destinate a parcheggio pubblico siano tali da non permettere una organica distribuzione degli spazi di sosta e/o da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico della Pubblica Amministrazione;

c) quando l'ubicazione del parcheggio determini problematiche di accessibilità e fruibilità in relazione a alla viabilità esistente;

d) in presenza di aree per il verde pubblico attrezzato di U1 inferiori ai 50 MQ e non integrabili con altre dotazioni territoriali confinanti;

e) quando le aree per il verde pubblico non completi parchi esistenti o di progetto, non svolga funzioni di collegamento fra servizi pubblici o di uso pubblico, non svolga funzione ecologica ambientale significativa, non svolga una funzione sociale aggregativa significativa;

f) quando l'Amministrazione Comunale, per motivi di pubblico interesse, ritenga più opportuno realizzare la dotazione di verde di U1 dovuta su aree più funzionali alla realizzazione del sistema dei parchi urbani del PSC anche fuori comparto. In tale ipotesi, in luogo delle aree verdi di U1 monetizzate, il soggetto attuatore dovrà reperire almeno una pari quantità di spazi verdi privati o condominiali;

g) quando nell'ambito interessato all'intervento siano già state realizzate interamente le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'Art. A-24 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000 e l'Amministrazione Comunale non valuti prioritario procedere al loro incremento;

h) quando per evidenti condizionamenti dello stato di fatto dell'edificato non sia fisicamente possibile reperire aree di U1 effettivamente utilizzabili.

La monetizzazione non può essere applicata, salvo motivi di pubblico interesse e situazioni di fatto specifiche da sottoporre a convenzione attuativa, nei seguenti casi:

a) cambio d'uso di interi edifici per l'insediamento di nuove attività terziarie;

b) cambio d'uso di parte o di interi edifici per il nuovo insediamento di attività di commercio al dettaglio superiori all'esercizio di vicinato;

c) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con aumento delle unità immobiliari e/o del carico urbanistico;

d) recupero di edifici esistenti esterni agli ambiti IS; con aumento delle unità immobiliari superiori a una unità rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del RUE;

e) nuova edificazione negli ambiti del PSC soggetti a PUA.

La Giunta Comunale, con apposita delibera, determina il valore delle aree da monetizzare e provvede al suo aggiornamento periodico in ragione dell'intervenuta variazione ISTAT dei costi di costruzione.

L'Amministrazione Comunale, con delibera di Consiglio e senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, può definire ulteriori e specifici casi in cui gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali, possono ricorrere alla loro monetizzazione.

Calcolo Monetizzazione Parehoggi

Zona Residenziale e assimilabili Campagne e limitrofi

$$192,00 \text{ €/mq} \times \text{coeff. (I)} = 38,40 \text{ €/mq} + 75 \text{ €/mq} = 113,40 \text{ €/mq}$$

Zona Residenziale e assimilabili Capraia e limitrofi

$$152,00 \text{ €/mq} \times \text{coeff. (I)} = 30,40 \text{ €/mq} + 75 \text{ €/mq} = 105,40 \text{ €/mq}$$

Zona Industriale/Artigianale

$$120,00 \text{ €/mq} \times \text{coeff. (I)} = 24,00 \text{ €/mq} + 75 \text{ €/mq} = 99,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo Monetizzazione Aree Verdi

Zona Residenziale e assimilabili Campagne e limitrofi

$$192,00 \text{ €/mq} \times \text{coeff. (I)} = 38,40 \text{ €/mq} + 15 \text{ €/mq} = 53,40 \text{ €/mq}$$

Zona Residenziale e assimilabili Capraia e limitrofi

$$152,00 \text{ €/mq} \times \text{coeff. (I)} = 30,40 \text{ €/mq} + 15 \text{ €/mq} = 45,40 \text{ €/mq}$$

Zona Industriale/Artigianale

$$120,00 \text{ €/mq} \times \text{coeff. (I)} = 24,00 \text{ €/mq} + 15 \text{ €/mq} = 39,00 \text{ €/mq}$$

Il pagamento di detti oneri, per il Permesso di Costruire, dovrà essere effettuato in unica soluzione con versamento tramite bonifico bancario alla tesoreria Comunale di Campagne o in alternativa 50% al ritiro dello stesso ed il restante 50% entro 12 mesi dal ritiro, dietro presentazione di polizza fidejussoria; per quanto riguarda la SCIA il pagamento dovrà essere effettuato in unica soluzione con versamento tramite bonifico bancario alla tesoreria Comunale di Campagne all'atto della presentazione della segnalazione.

Modificato come indicato al paragrafo 6.5 della delibera dell'Assemblea legislativa n.186/2018 della Regione Emilia Romagna, così come specificato nell'Allegato 4 della Delibera di Consiglio Comunale n. Del relativa alla disciplina del contributo di costruzione;

A1.5.6 DEFINIZIONE DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO

E' da considerarsi artigiano 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:
- calzoi
- sarti, modisterie
- pellicci
- lavanderie (non industriali)
- SERVIZI DELL'ALIMENTAZIONE:
- produzione di pasta fresca
- rosticcerie, friggitorie
- forni
- pasticcerie
- pizza da asporto
- gelati
- 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

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

Servizi alla casa e ai beni della casa:

1. Le attività artigianali di servizio sotto elencate:

esecutivi mq, le seguenti attività:

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

LABORATORIALE

A1.5.7 DEFINIZIONE DI FUNZIONE PRODUTTIVA DI TIPO MANIFATTURIERO ARTIGIANALE

- noleggio di beni mobili.
- servizi di informatica
- consulenza organizzativa
- pubblicità
- disegnatori tecnici

A2. ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI

Tutte le attività produttive artigiane ubicate negli ambiti produttivi, si considerano come non-laboratoriali e pertanto sono soggette all'applicazione integrale della tabella "C".

PSC e del RUE.

3. Tutte le attività produttive di tipo artigianale, ubicate in ambiti residenziali o rurali del

punto A1.5.6.

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

- copisterie

- trasporto merci

- legatorie

- tipografie, litografie

Servizi alle imprese:

- fachini, traslochi

Altri servizi:

- carrozzieri

- autorimesse e stazioni di soccorso

- gommisti

- elettrauti

- riparazione cicli e motocicli

- riparazione autoveicoli

Servizi all'auto:

- appalto pulizie

- materassi

- impagliatori

- espurgo pozzi neri

- ascensoristi

- riparazione caldaie

- pulizia ambienti, caldaie, camini

- giardinieri

- lattonieri e fabbri

Le previsioni di impegno sui proventi derivanti dai titoli abilitativi e dalle sanzioni sono riportate alla durata del POC.

Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata all'art. A1.4 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 deesenti 20 anni dall'erogazione del contributo. ~~Modificato come indicato dalla DAL 186/2018 punto 1.6.4~~

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.

A3. RILASCIO DI TITOLI ABILITATIVI 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, il titolo abilitativo è rilasciato con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione:

- per la eventuale parte residenziale devono risultare nel titolo abilitativo gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ovvero l'impegno a stipulare la convenzione et-est all'art. 31 della Lg-31/2002 da limitarsi alla sola parte residenziale;
- per la eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare nel titolo abilitativo gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ad essi relativi;
- per la eventuale parte produttiva devono risultare nel titolo abilitativo 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.

Precisazioni in merito allo scomputo degli oneri e alla monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali

1. *Precisazioni dispositive in merito allo scomputo degli oneri*

La nuova disciplina del contributo di costruzione di cui alla DAL 186/2019, al punto 6.1.1 dell'Allegato A ammette lo scomputo dell'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore fino all'ammontare dell'onere dovuto per la quota parte del Costo di Costruzione relativo alle sole voci U1+U2+D+S.

Al fine dell'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta, il Comune definisce le seguenti modalità operative, quali attività propedeutiche alla rendicontazione finale:

- Il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere corredato:
 1. del computo metrico estimativo delle opere programmate (redatto utilizzando il Prezzario Regionale delle opere pubbliche in vigore e/o il Prezzario delle Opere edili della Camera di Commercio di Reggio Emilia, o delle province confinanti, in alternativa dovrà essere allegata l'analisi prezzi della voce di computo o, in alternativa, almeno tre preventivi) e del Quadro Tecnico Economico dell'intervento. Le spese tecniche dovranno essere stimate secondo il Decreto parametri vigente e comunque saranno ritenute ammissibili solo qualora non superino il 10% dell'intervento;
 2. della quantificazione degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2) e dei contributi D ed S, qualora dovuti, secondo la presente disciplina;
- Eventuali varianti in corso d'opera superiori al 10% dell'importo dei lavori aggiudicati, dovranno essere comunicate all'amministrazione comunale.

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, così come disposto al punto 9) del testo deliberativo dell'atto di coordinamento tecnico della DAL 186/2018 (DGR 624/2019) nonché dall'aggiornamento del Quadro Tecnico Economico. La garanzia fidejussoria prestata a favore dell'Ente si intende avere valore sia per la corretta esecuzione delle opere che per gli obblighi di rendicontazione finale delle stesse come sopra indicati. Qualora a fine lavori non sia già stata o non venga contestualmente presentata la rendicontazione finale di cui al paragrafo precedente, l'Ente provvederà alla riscossione coattiva della quota di fidejussione rimasta a garanzia delle opere.

2. Importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali

Ai sensi del punto 6.5 dell'allegato A della DAL 186/2018, "i valori della monetizzazione delle aree da cedere per le dotazioni territoriali vengono 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";

Nelle more dell'adozione del PUG e dell'atto di coordinamento di cui all'art.49 della L.R. n.24/2017, nei soli casi previsti dal RUE vigente e nel rispetto dei limiti in esso prescritti, il **valore della monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali** viene equiparato al **valore venale minimo delle aree fabbricabili ai fini IMU**, come approvato con apposita deliberazione comunale e periodicamente aggiornato.

Ai sensi della vigente disciplina urbanistica comunale, il posto auto è assunto pari a 25 mq.

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
Fondazioni	5%	1								
Travi-Pilastri			1							
Tamponamenti	20%									
Muri portanti										
Solai, balconi	10%		1							
Tramezzi interni	5%	1								
Coperture	10%		1							
Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)	Totale (i1) = 0,125									
Incidenza delle opere di finitura (i2)	(i2) = (i1) = 0,125									
(i) = (i1) + (i2)	(i) = (i1) + (i2) = 0,25									

(Indicare con 1 le ipotesi che ricorrono)

max 50%VERIFICATO

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

$$A = 918,75 \text{ €/mq}$$

Il valore A tiene conto anche dell'eventuale riduzione applicabile nei primi 5 anni dall'entrata in vigore della DAL per i Comuni aventi "A medio" > 1.050 €/mq

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * P * SC * (i) * \% \text{ riduzione} =$$

$$= 6.965,18 \text{ €}$$

Se A*P è minore di 25 €/mq allora A*P è da considerarsi pari a 25 €/mq.

$$\rightarrow A*P \text{ è}$$

> 25€/mq, pertanto:

$$A*P = 55,13$$

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

P è la percentuale in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A (Tabella 6)

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici

provvisi di ellipso, il valore percentuale P è pari al 20%.

$$\text{abitazioni di lusso (SI/NO)} = \text{no} \rightarrow P = 6$$

SC è la superficie complessiva

$$SU = mq$$

$$SA = mq \quad 445,41$$

$$100$$

$$SC = 505,41 \text{ mq}$$

(i) è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi

%

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

Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	%	Ipotesi che ricorre
< 500	5	0
501 - 1.000	6	1
1.001 - 1.500	7	0
1.501 - 2.000	8	0
2.001 - 2.500	9	0
2.501 - 3.000	10	0
3.001 - 3.500	11	0
3.501 - 4.000	12	0
4.001 - 4.500	13	0
> 4.501	14	0

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
Fondazioni			1							
Travi-Pilastri										
Tamponamenti			1							
Muri portanti										
Solai, balconi				1						
Tramezzi interni										
Coperture										
Incidenza delle opere strutturali (I1) (max 50%)										
Incidenza delle opere di finitura (I2)										
Totale (I1) =										
(I) = (I1) + (I2)										

(Indicare con 1 le ipotesi che ricorrono)

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

$$A = 918,75 \text{ €/mq}$$

Il valore A tiene conto anche dell'eventuale riduzione applicabile nei primi 5 anni dall'entrata in vigore della DAL per i Comuni aventi "A medio" > 1.050 €/mq

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * P * SC * (i) * \% \text{ riduzione} =$$

$$= 11.923,76 \text{ €}$$

Se A*P è minore di 25 €/mq allora A*P è da considerarsi pari a 25 €/mq.

$$A * P \text{ è } > 25 \text{ €/mq, pertanto:}$$

$$A * P = 55,13$$

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

P è la percentuale in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A (Tabella 6)

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 ellipporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

abitazioni di lusso (SI/NO) = no

$$p = 6$$

SC è la superficie complessiva

$$SU = mq \quad SA = mq \quad SC = 865,22 \text{ mq}$$

(i) è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato relativi a 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 (par. 5.3.12). La % riduzione è pari a:

Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	%	Ipotesti che ricorre
> 4.501	14	0
4.001 - 4.500	13	0
3.501 - 4.000	12	0
3.001 - 3.500	11	0
2.501 - 3.000	10	0
2.001 - 2.500	9	0
1.501 - 2.000	8	0
1.001 - 1.500	7	0
501 - 1.000	6	1
> 500	5	0

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

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
Fondazioni	5%	1								0,01
Travi-Pilastri										0,06
Tamponamenti	20%		1							0,06
Muri portanti				1						0,03
Solai, balconi	10%									0,03
Tamezzi interni	5%	1								0,005
Coperture	10%						1			0,03
Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)	Totale (i1) = 0,135									
Incidenza delle opere di finitura (i2)	(i2) = (i1) = 0,135									
(i) = (i1) + (i2)	(i) = (i1) + (i2) = 0,27									

(Indicare con 1 le ipotesi che ricorrono)

max 50%VERIFICATO

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

$$A = 918,75 \text{ €/mq}$$

Il valore A tiene conto anche dell'eventuale riduzione applicabile nei primi 5 anni dall'entrata in vigore della DAL per i Comuni aventi "A media" > 1.050 €/mq

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * P * SC * (i) * \% \text{ riduzione} =$$

$$= 7.847,31 \text{ €}$$

Se A*P è minore di 25 €/mq allora A*P è da considerarsi pari a 25 €/mq.

$$\rightarrow A*P \text{ è } > 25\text{€/mq, pertanto:}$$

$$A*P = 55,13$$

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

P è la percentuale in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A (Tabella 6)

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 ellipso, il valore percentuale P è pari al 20%.

$$\text{abitazioni di lusso (SI/NO)} = \text{no} \rightarrow P = 6$$

SC è la superficie complessiva

$$SU = \text{mq} \quad SA = \text{mq} \quad 120 \quad SC = 527,24 \text{ mq}$$

(i) è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato relativi a 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 (par. 5.3.12). La % riduzione è pari a:

Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	%	Ipotesi che ricorre
< 500	0	5
501 - 1.000	1	6
1.001 - 1.500	0	7
1.501 - 2.000	0	8
2.001 - 2.500	0	9
2.501 - 3.000	0	10
3.001 - 3.500	0	11
3.501 - 4.000	0	12
4.001 - 4.500	0	13
> 4.501	0	14

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

SCHEDA D - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione

Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitori di servizi, di carattere non artigianale

1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

$$A = 306,99 \text{ €/mq}$$

L'intervento è una ristrutturazione edilizia eseguita con demolizione e ricostruzione (SI/NO) no

2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * SC * \dots * \% \text{ riduzione} = 46.513,96 \text{ €}$$

per gli interventi su strutture esistenti destinate ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitori di servizi di carattere non artigianale, la QCC è ridotta al 50%

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

SC è la superficie complessiva

$$SU = mq \ 1171,86$$

$$SA = mq \ 572,17$$

$$SC = mq \ 1.515,16$$

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

$$\% = 10,00$$

SCHEDA D - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e per interventi di servizi, di carattere non artigianale

1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

$$A = 306,99 \text{ €/mq}$$

L'intervento è una ristrutturazione edilizia eseguita con demolizione e ricostruzione (SI/NO)

no

2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * SC * \dots \% * \% \text{ riduzione} = 8.444,80 \text{ €}$$

per gli interventi su strutture esistenti destinate ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitori di servizi di carattere non artigianale, la QCC è ridotta al 50%

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

SC è la superficie complessiva

$$SU = mq \ 156,11$$

$$SA = mq \ 198,29$$

$$SC = mq \ 275,08$$

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

$$\% = 10,00$$

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
Fondazioni	1									
Travi-Pilastri	5%									
Tamponamenti		1								
Muri portanti										
Solai, balconi			1							
Tramezzi interni		1								
Coperture				1						
Incidenza delle opere strutturali (I1) (max 50%)	Totale (I1) =									
Incidenza delle opere di finitura (I2)	(I2) = (I1) =									
Incidenza delle opere di finitura (I2)	(I) = (I1) + (I2) =									

(Indicare con 1 le ipotesi che ricorrono)

max 50% VERIFICATO

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

$$A = 918,75 \text{ €/mq}$$

Il valore A tiene conto anche dell'eventuale riduzione applicabile nei primi 5 anni dall'entrata in vigore della DAL per i Comuni aventi "A medio" > 1.050 €/mq

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * P * SC * (i) * \% \text{ riduzione} =$$

$$= 6.725,26 \text{ €}$$

Se A*P è minore di 25 €/mq allora A*P è da considerarsi pari a 25 €/mq.

$$A * P \text{ è } > 25 \text{ €/mq, pertanto:}$$

$$A * P = 55,13$$

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

P è la percentuale in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A (Tabella 6)

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 ellipporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

$$\text{abitazioni di lusso (SI/NO)} = \text{no} \rightarrow P = 6$$

$$SC \text{ è la superficie complessiva } SU = mq \quad 451,31 \quad SA = mq \quad 172,06 \quad SC = 554,55 \text{ mq}$$

(i) è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato relativi a 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 (par. 5.3.12). La % riduzione è pari al:

Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	%	ipotesi che ricorre
< 500	5	0
501 - 1.000	6	1
1.001 - 1.500	7	0
1.501 - 2.000	8	0
2.001 - 2.500	9	0
2.501 - 3.000	10	0
3.001 - 3.500	11	0
3.501 - 4.000	12	0
4.001 - 4.500	13	0
> 4.501	14	0

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

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
Fondazioni	1									
Travi-Pilastri										
Tamponeamenti		1								
Muri portanti										
Solai, balconi			1							
Tamezzi interni	1									
Coperture										1
Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)										0,11
Incidenza delle opere di finitura (i2)										0,11
(i) = (i1) + (i2)										0,22

(Indicare con 1 le ipotesi che ricorrono)

max 50% VERIFICATO

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

$$A = 918,75 \text{ €/mq}$$

Il valore A tiene conto anche dell'eventuale riduzione applicabile nei primi 5 anni dall'entrata in vigore della DAL per i Comuni aventi "A medio" > 1.050 €/mq

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * P * SC * (i) * \% \text{ riduzione} = 8.102,58 \text{ €}$$

Se A*P è minore di 25 €/mq allora A*P è da considerarsi pari a 25 €/mq.

$$A * P = 55,13$$

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

P è la percentuale in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A (Tabella 6)

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 ellipporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

$$\text{abitazioni di lusso (SI/NO)} = \text{no} \rightarrow P = 6$$

SC è la superficie complessiva

(i) è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato relativi a 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 (par. 5.3.12). La % riduzione è pari a:

Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	%	ipotesi che ricorre
< 500	5	0
501 - 1.000	6	1
1.001 - 1.500	7	0
1.501 - 2.000	8	0
2.001 - 2.500	9	0
2.501 - 3.000	10	0
3.001 - 3.500	11	0
3.501 - 4.000	12	0
4.001 - 4.500	13	0
> 4.501	14	0

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

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 (%)										
	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	
Fondazioni										1	0,005
Travi-Pilastri											
Tamponamenti									1		0,04
Muri portanti											
Solai, balconi									1		0,03
Tramezzi interni									1		0,005
Coperture										1	0,03
Incidenza delle opere strutturali (I1) (max 50%)	Totale (I1) =										
Incidenza delle opere di finitura (I2)	(I2) = (I1) =										
(I) = (I1) + (I2)	(I) = (I1) + (I2)										

(Indicare con 1 le ipotesi che ricorrono)

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

$A = 918,75 \text{ €/mq}$

Il valore A tiene conto anche dell'eventuale riduzione applicabile nei primi 5 anni dall'entrata in vigore della DAL per i Comuni aventi "A medio" > 1.050 €/mq

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$QCC = A * P * SC * (I) \text{ \% riduzione} = 6.273,94 \text{ €}$

Se A*P è minore di 25 €/mq allora A*P è da considerarsi pari a 25 €/mq.

A*P è > 25€/mq, pertanto: A*P = 55,13

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

P è la percentuale in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A (Tabella 6)

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 ellipporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

abitazioni di lusso (SI/NO) = no

P = 6

SC è la superficie complessiva SU = mq 429,3 SA = mq 146,72 SC = 517,33 mq

(I) è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

% riduzione è l'eventuale riduzione della QCC per gli immobili collocati all'interno del territorio urbanizzato relativi a 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 (par. 5.3.12). La % riduzione è pari a:

Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	%	Ipotesi che ricorre
> 4.501	14	0
4.001 - 4.500	13	0
3.501 - 4.000	12	0
3.001 - 3.500	11	0
2.501 - 3.000	10	0
2.001 - 2.500	9	0
1.501 - 2.000	8	0
1.001 - 1.500	7	0
501 - 1.000	6	1
> 500	5	0

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

SCHEDA D - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione
Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitori di servizi, di carattere non artigianale

1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

A = 306,99 €/mq

L'intervento è una ristrutturazione edilizia eseguita con demolizione e ricostruzione (SI/NO) no

2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$QCC = A * SC * \dots\% * \% \text{ riduzione} = 29.549,38 \text{ €}$

per gli interventi su strutture esistenti destinate ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitori di servizi di carattere non artigianale, la QCC è ridotta al 50%

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

SC è la superficie complessiva

SU = mq 685,73

SA = mq 461,37

SC = mq 962,55

% = 10,00

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

SCHEDA D - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione
 e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione
 Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitori di servizi, di carattere non artigianale

1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

A = 306,99 €/mq

L'intervento è una ristrutturazione edilizia eseguita con demolizione e ricostruzione (SI/NO) no

2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * SC * \dots * \% \text{ riduzione} = 22.799,16 \text{ €}$$

per gli interventi su strutture esistenti destinate ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitori di servizi di carattere non artigianale, la QCC è ridotta al 50%

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

SC è la superficie complessiva

SU = mq 522,96

SA = mq 366,18

SC = mq 742,67

% = 10,00

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

CONTRATTO

Vendita

REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

EK-71747976 - 25/11/2019

Dati principali

puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

Nota

Cadelbosco Sotto, Casa colonica di interesse tipologico ristrutturata nel 1995 e nel 2015 mantenendo il più possibile le caratteristiche originarie di un casale agricolo di inizio diciannovesimo secolo con stanze molto ampie e luminose. Suddivisa in due appartamenti comunicanti ma indipendenti con scala esterna, riscaldati da 2 bomboloni GPL interrati autonomi. Il terzo piano è formato da un solaio in ottimo stato con altezze abitabili. Piano terra composto da ingresso, cucinia, camera, bagno/lavanderia, cantina, sottoscala e taverna con stufa in ceramica collegata al riscaldamento. Primo piano: ingresso, cucina, sala, bagno, sgabuzzino, 2 camere da letto e open space su piano rialzato. Portico pavimentato con auto bloccanti tipo pietra. Ex stalla + fienile da ristrutturare.

Garage in corpo a parte di circa 70 mt alto 7,30 mt, può contenere 2 automobili e un camper/furgone, chiuso con 2 portoni basculanti automatizzati e uno scorrevole manuale. Cancelli automatizzati, area esterna composta da prato, alberi, cespugli e un piccolo laghetto il tutto con irrigazione sotterranea. La casa è tuttora abitata dai proprietari si trova in una posizione tranquillissima ma vicina ai servizi e a soli 15 minuti da Reggio Emilia può essere adatta anche ad attività di ristorazione o location per eventi.

Casa colonica via Bastiglia 18, Cadelbosco di Sopra

Puoi comprarla? Scopri il mutuo che puoi richiedere

Planimetria



2/20



€ 450.000

€ 1.211/mese

5+ locali

870 m² superficie

2 bagni

< Prec

6 di 7

Succ >



ALLEGATO B1

14/01/2020

ARCHITETTI
 GUIDO GOZZI
 ARCHITETTI
 PIANIFICATORI PASAGGI E CONSERVATORI
 R. 741

TIPOLOGIA Casa colonica

SUPERFICIE 870 m², terreno di proprietà 5.000 m²

LOCALI 5+ (3 camere da letto, 5 altro), 2 bagni, cucina abitabile

BOX E POSTO AUTO Box auto, 1 posto auto

PIANO Piano terra

TIPO PROPRIETA Intera proprietà

Caratteristiche

Cantina Giardino privato

Panimetria



Costi

PREZZO Vendita € 450.000 mutuo da € 1.211/mese

Efficienza energetica

STATO Buono / Abitabile

RISCALDAMENTO Autonomo

CONDIZIONATORE Assente

CERTIFICAZIONE ENERGETICA In attesa di certificazione

Mutuo

Comune di Cadelbosco di Sopra :
 Case in vendita Cadelbosco di Sopra
 Vendesi rustico - casale Cadelbosco di Sopra
 Agenzie immobiliari Cadelbosco di Sopra
 Provincia di Reggio Emilia :
 Vendita case provincia Reggio Emilia
 Rustico - Casale in vendita provincia Reggio Emilia

Annunci immobiliari a Cadelbosco di Sopra e dintorni

Opzioni aggiuntive

Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

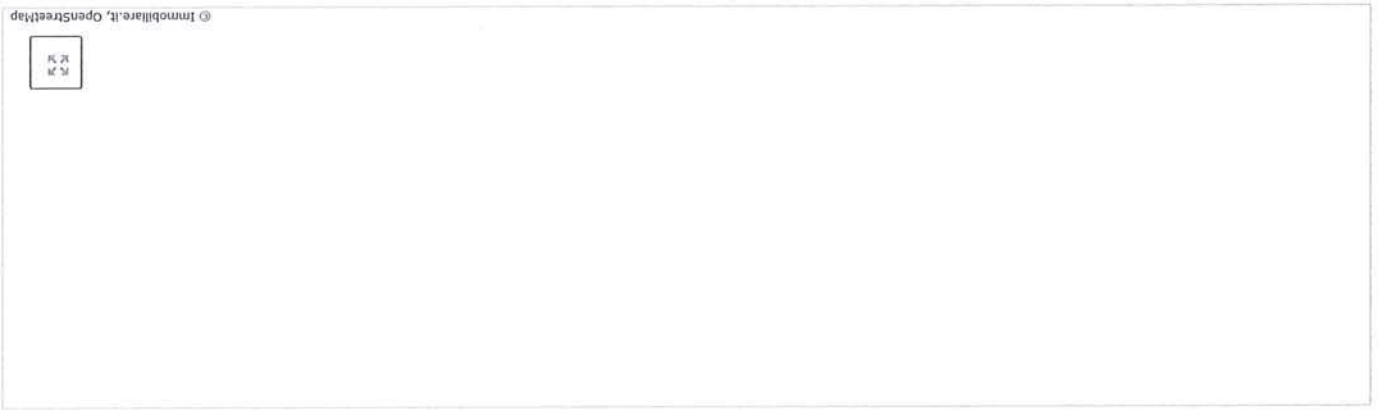
Sono maggioranne, ho letto e accetto condizioni e informativa privacy

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

Utente Privato. Contattare via email.

Privato

ATTENZIONE ALLE TRUFFE:
 Se qualcuno ti chiede soldi prima di avere visitato un immobile, è probabilmente una truffa. Non anticipare soldi. Mai e per nessun motivo. Hai dubbi? Scopri di più!



Via Bastiglia 18, Cadelbosco di Sopra

Indirizzo e mappa

Prezzo dell'immobile € 450.000

Importo del mutuo € 315.000

Tasso del mutuo 2,29 %

Durata del mutuo 30 anni

ANTICIPO € 135.000 (30%)

MUTUO € 315.000 (70%)

€ 1.211

Rata da al mese

Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?

Prezzo Immobili a Cadelbosco di Sopra:

Prezzi case Cadelbosco di Sopra

© 2020 Immobiliare.it

Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie

Seguici su



Nota personale

Casa indipendente in vendita a Cadelbosco di Sopra

Terra di Mezzo, Reggio Emilia

600.000 €

1.000 m² | 25 locali

Caratteristiche specifiche

Casa indipendente	1.000 m ² commerciali
Apprezzamento di 1.000 m ²	Classe energetica: non
25 locali	indicato
9 bagni	

Commento dell'inserzionista

"PR1263 - VIC. ZE CADELBOSCO DI SOPRA: Immersa nel verde della campagna proponiamo intera proprietà composta da corpo principale ed una dependance circondata da 9000 mq di verde piantumato con alberi ornamentali e da frutto. La casa dell'800 è stata completamente ristrutturata per la parte muraria mantenendo le caratteristiche architettoniche originarie e dotata di nuovi impianti (elettrici, idraulici, fognari, centrale termica di riscaldamento e condizionamento, tv satellitare ecc.). Nel corpo principale composto da due parti: Ala Est disposta su tre livelli di 560 mq con ingresso indipendente; Ala Ovest con due ingressi indipendenti di 560 mq; la Dependance di 54 mq è sostituita da appartamento con soggiorno con angolo cottura,

bagno, camera matrimoniale. Il piano regolatore consente di trasformare il complesso in attività alberghiera e di ristorazione;

Posizione

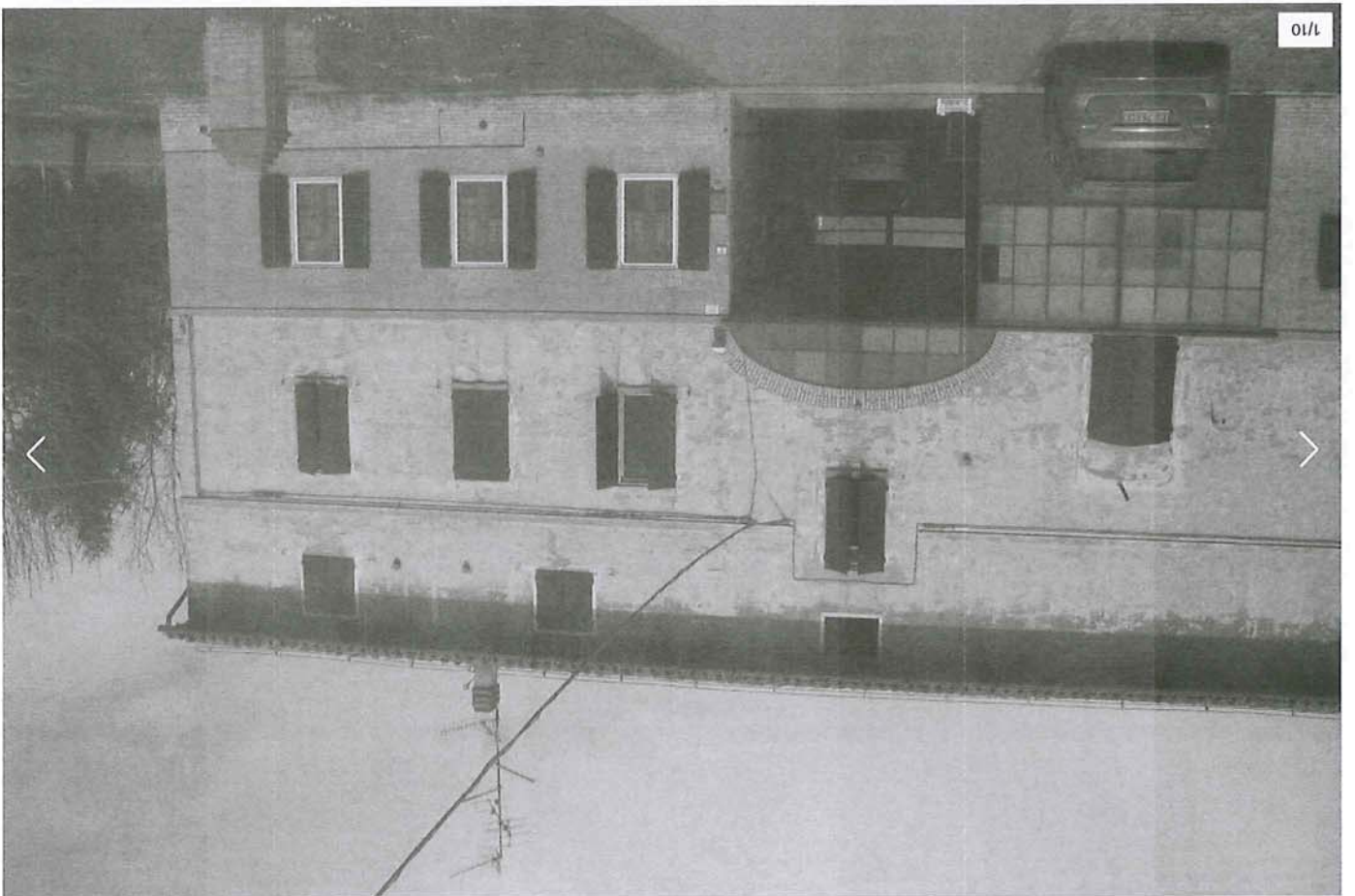
Cadelbosco di Sopra
Terra di Mezzo, Reggio Emilia





< Prec 2 di 2 Succ >

€ 300.000 rate mltuo € 807/mese 400 m² superficie 2 bagni



Casa colonica via Zuffo 2, Campegine

rustico a meno di un chilometro dal centro del paese con ampio portico così composto:
piano terra: ampio ingresso, due cucine, sala, bagno, sottoscala, due cantine
primo piano: ampio corridoio, 5 camere, bagno e antibagno
sofio della stessa metratura dei piani sottostanti con tetto molto alto
finestre con doppi vetri, zanzariere e inferrate.
oltre vi sono stalla, stallino (ora adibito a lavanderia) e fienile
la casa ha intorno circa 5.000 mq. di terreno

La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-50797013 - 07/10/2019

CONTRATTO Vendita

TIPOLOGIA Casa colonica

SUPERFICIE 400 m²

LOCALI 2 bagni, cucina abitabile

BOX E POSTI AUTO Box 2 auto

PIANO Su più livelli

TIPO PROPRIETA' Classe immobile media

Caratteristiche

Arredato Giardino privato

Costi	
PREZZO	Vendita € 300.000 Mutuo da € 807/mese

Efficienza energetica

STATO Buono / Abitabile

RISCALDAMENTO Autonomo

CLIMATIZZATORE Presente

CLASSE ENERGETICA G



Prezzo dell'immobile	€ 300.000
Importo del mutuo	€ 210.000
Tasso del mutuo	2,29 %
Durata del mutuo	30 anni



RICIEDI CONSULENZA

Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?

Indirizzo e mappa

Via Zurlo 2, Campagne

© Immobiliare.it, OpenStreetMap

Opzioni aggiuntive

Privato
LORENZA BEDENGI

Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Sono maggiorenne, ho letto e accetto Condizioni Generali e Informativa Privacy

ATTENZIONE ALLE TRUFFE:
Se qualcuno ti chiede soldi prima di avere visitato un immobile, è probabilmente una truffa. Non anticipare soldi. Mai e per nessun motivo. Hai dubbi?
Scopri di più!

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

IN VIA EMAIL

idealista

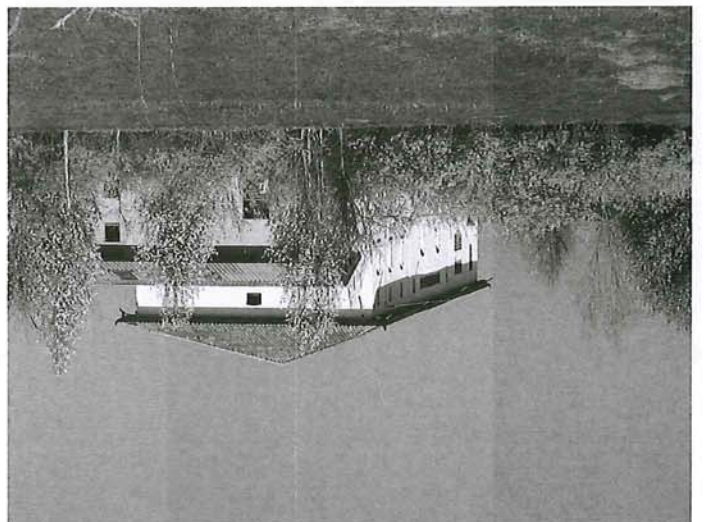
Privato
Corrado

ALEGGIARDI

☎ 3477636220
Annuncio: 167246...

14/01/2020

Nota personale



Casale/cascina in vendita in via Pratonera, 1

Cadelbosco di Sopra

€ 220.000

1.000 m² | 4 locali

Publicità

idealista

trova la casa che cerchi prima di tutti. scarica la app

Caratteristiche specifiche

Casale/cascina
Buono stato
1.000 m² commerciali
4 locali
2 bagni
Classe energetica: non
indicato

Posizione

Via Pratonera, 1
Cadelbosco di Sopra
Terra di Mezzo, Reggio Emilia

Publicità

idealista/mutui
ti aiutiamo
con la tua casa

A CAMPEGINE, RUSTICO CASALE IN VENDITA

€ 170.000

652m²



Rustico di 652 mq, completamente da ristrutturare oltre a ulteriori 650 mq, circa di fenile e depositi. Vincolato si possono realizzare 500 mq, di superficie residenziale oltre a garage e accessori. Ampia area circostante di 3 biolche.

Questo sito usa dei cookie per attivare alcune funzionalità - Vedi dettagli

Abilita

Cookies policy



AGENZIA IMMOBILIARE IANNO'

VIA CRISPI, 3/D

42121 Reggio Emilia (RE)

C.F.: NNIGPP58M15H223U

P.IVA: 00713530350

+39-0522-438249

+39-335-6077461

SCHEDE AGENZIA

Mi piace 0

Condividi

Tweet

Condividi

Caratteristiche principali

* RIFERIMENTO: 33772

€ PREZZO: € 170.000

📄 CONTRATTO: Vendita

🏠 TIPOLOGIA: Rustico casale

🌐 COMUNE: CAMPEGINE

➕ SUPERFICIE: 652 m²

📅 DATA ANNUNCIO: 13/12/2019

Accessori

🔗 CONDIZIONI: Da ristrutturare

Efficienza energetica

Questo sito usa dei cookie per attivare alcune funzionalità - Vedi dettagli

Abilita

Cookies policy

CLASSE ENERGETICA:

G

EPI DL 192/2005:

0 kWh/m² anno



CONSULENZA MUTUO

cercacasa.it - P.IVA. 13655091000 | Made by BasicSoft s.r.l. @ 2020
 ! Chi siamo / 😊 Contattaci / 📞 Agenzie
 Policy / Copyright / Privacy / Uso dei cookie / Condizioni d'uso



AREA AGENZIE

Abilita Cookies policy

Questo sito usa dei cookie per attivare alcune funzionalità - Vedi dettagli

Questo sito usa dei cookie per attivare alcune funzionalità - Vedi dettagli

Abilita Cookies policy

PIANO	Su più livelli
LOCALI	1 bagno
SUPERFICIE	1.200 m ² , terreno di proprietà 2.000 m ²
TIPOLOGIA	Casale
CONTRATTO	Vendita
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-65466476 - 09/12/2019

Dati principali

puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

Nota

leggi tutto

In loc. San Savino ampio rustico da ristrutturare, comprende casa rurale su due piani fuori terra più sottotetto di circa 400mq; ampia cucina con camino, quattro camere matrimoniali, bagno, due ripostigli. Separato da ristrutturare, porta morta si trova il fienile con stalla sottostante. Basso servizio con forno. Copertura in coppi. Aia piastrellata in

Casale via Peschiera 42, Castelnuovo di Sotto

Puoi comprarla? Scopri il mutuo che puoi richiedere



8/10

€ 150.000
rata mutuo € 404/mese
superficie 1.200 m²
bagni 1

< Prec 5 di 5 Succ >

Accedi

DISPONIBILITÀ

Libero

TIPO PROPRIETÀ

Intera proprietà

Caratteristiche

Non arredato Giardino privato

Costi

PREZZO Vendita € 150.000 mutuo da € 404/mese

Efficienza energetica

STATO

Da ristrutturare

RISCALDAMENTO

Assente

CONDIZIONATORE

Assente

CLASSE ENERGETICA

Non classificabile

Mutuo

Prezzo dell'immobile

€ 150.000

Importo del mutuo

€ 105.000

Tasso del mutuo

2,29 %

Durata del mutuo

30 anni ▼

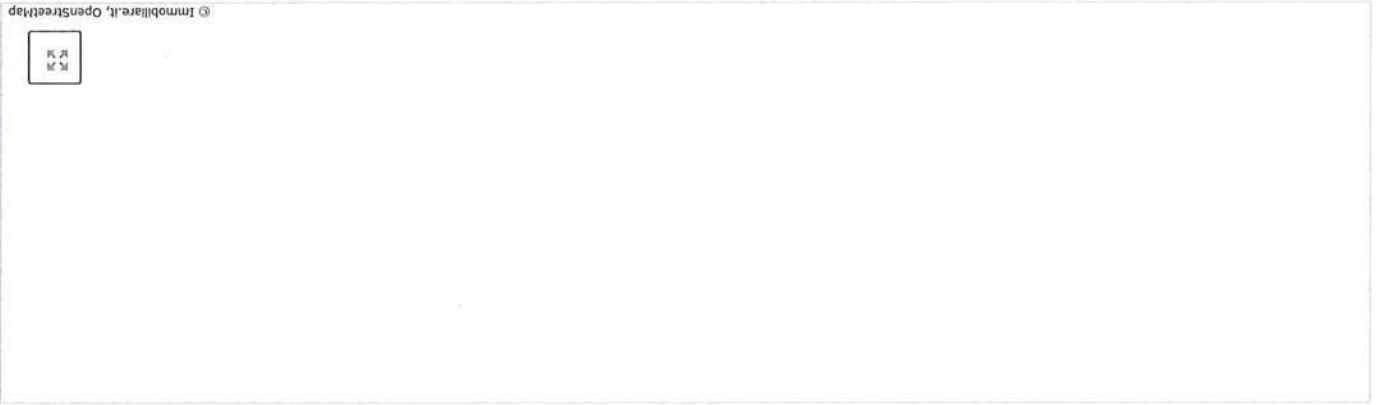
ANTICIPO
€ 45.000 (30%)MUTUO
€ 105.000 (70%)

Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?

RICIEDI CONSENSUA

Indirizzo e mappa

Via Peschiera 42, Castelnuovo di Sotto



© Immobiliare.it, OpenStreetMap

Privato

Emilio Dallaglio

Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate

Sono maggiorenne, ho letto e accetto condizioni e informativa privacy

IN VIA EMAIL

ATTENZIONE ALLE TRUFFE:
Se qualcuno ti chiede soldi prima di avere visitato un immobile, è probabilmente una truffa. Non anticipare soldi. Mai e per nessun motivo. Hai dubbi? **Scopri di più!**

Opzioni aggiuntive

▼ SEGNA LA ERRORI

🖨️ STAMPA ANNUNCIO

➦ CONDIVIDI ANNUNCIO

Annunci immobiliari a Castelnuovo di Sotto e dintorni

Comune di Castelnuovo di Sotto :

Vendita immobili Castelnuovo di Sotto

Vendita rustico - casale Castelnuovo di Sotto

Agenzie immobiliari Castelnuovo di Sotto

Provincia di Reggio Emilia :

Vendita case provincia Reggio Emilia

Vendita rustico - casale provincia Reggio Emilia

Prezzo immobili a Castelnuovo di Sotto:

Prezzi case Castelnuovo di Sotto

© 2020 Immobiliare.it

Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie

Seguici su

DISPONIBILITÀ	Libero
PIANO	Piano terra
LOCALI	1 locale
SUPERFICIE	261 m², esterna 320 m²
TIPOLOGIA	Immobile - Magazzino
CONTRATTO	Vendita
REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	26719 - 10/01/2020

Dati principali

puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

Nota

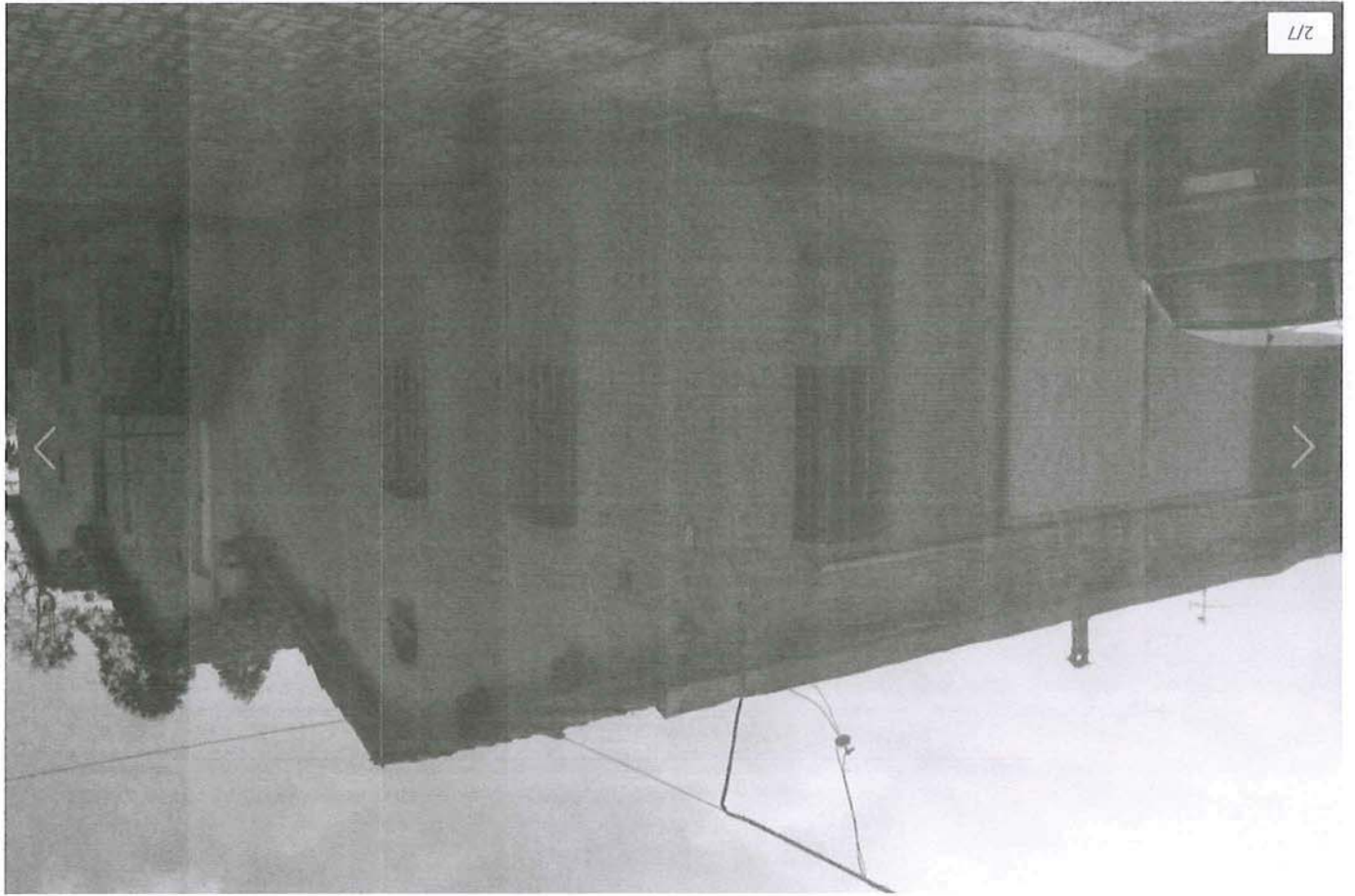
leggi tutto ▲

(sottotetto), con annesso locale ad uso autorimessa. Completa la proprietà un'area esterna scoperta esclusiva. Da ristrutturare. Esente dall'obbligo di certificazione

Campegine (RE), Via Nenni, in posizione comoda al casello autostradale della A1 - Autostrada del Sole proponiamo un magazzino su due livelli, piano terra e primo

Magazzino in Vendita

Planimetria



2/7

€ 60.000

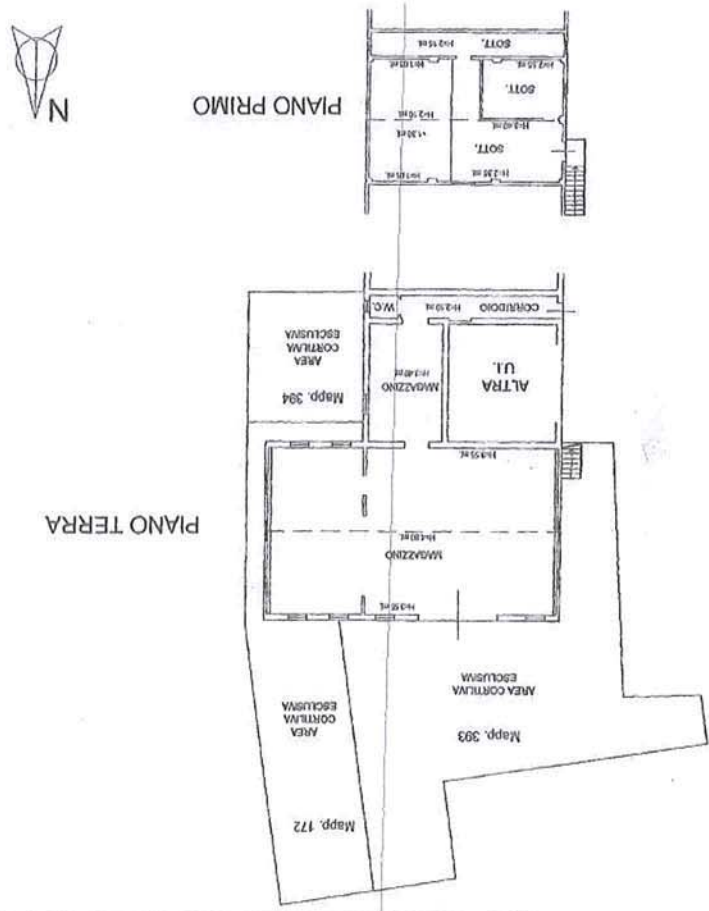
€ 161/mese
rata mutuo

1 □ 261 m² T □
locali superficie piano



Accedi

Planimetria



Costi

Vendita € 60.000 mutuo da € 161/mese

Efficienza energetica

Da ristrutturare

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Immobile non soggetto all'obbligo di certificazione energetica

Mutuo

Prezzo dell'immobile	€	60.000
Importo del mutuo	€	42.000
Tasso del mutuo	%	2,29
Durata del mutuo		30 anni



ANTICIPO € 18.000 (30%)
 MUTUO € 42.000 (70%)

RICHIEDI CONSULENZA
 Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?

Indirizzo e mappa

Via Nenni, Campagne

© 2020 Immobiliare.it

Condizioni Generali, Regole della Privacy e Uso dei Cookie

Seguici su

Opzioni aggiuntive

▼ SEGNALE ERRORI

🖨️ STAMPA ANNUNCIO

➔ CONDIVIDI ANNUNCIO



YARD RE Real Estate SRL

Invia un messaggio

Il tuo nome

Il tuo telefono

La tua email

Sono maggiorenni, ho letto e accetto condizioni e informativa privacy

INVIA EMAIL

Il tuo messaggio: scrivi qui le tue richieste per ricevere informazioni più dettagliate



© Immobiliare.it, OpenStreetMap

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: CAMPEGINE

Fascia/zona: Suburbana/CASE COCCONI-LORA

Codice zona: EI

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	630	840	L	2,3
Box	Normale	350	500	L	1,3

Stampa

Legenda



Spazio disponibile per annotazioni

ALLE GAIO E

ARCHITETTO
GIULIO GOZZI
 n. 747
 PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA E CONSERVATORI * R.E. *

Tipologia Stato conservativo

Valore Mercato (€/mq)

Min Max

Superficie (L/N)

Valori Localizzazione Superficie (€/mq x mese)

Min Max

Superficie (L/N)

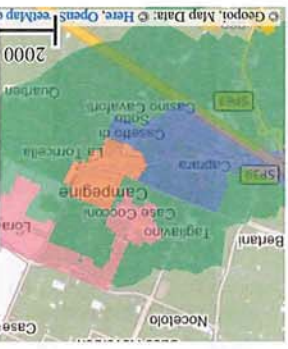
4,6 5,5

Uffici Normale

Stampa

Valore	Superficie	Tipologia	Stato conservativo	Destinazione
Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Localizzazione Superficie (€/mq x mese)	Min Max
860	1050	4,6	5,5	Uffici Normale
Stampa				

Legenda



Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre I

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: CAMPEGINE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B1

Microzona: 1

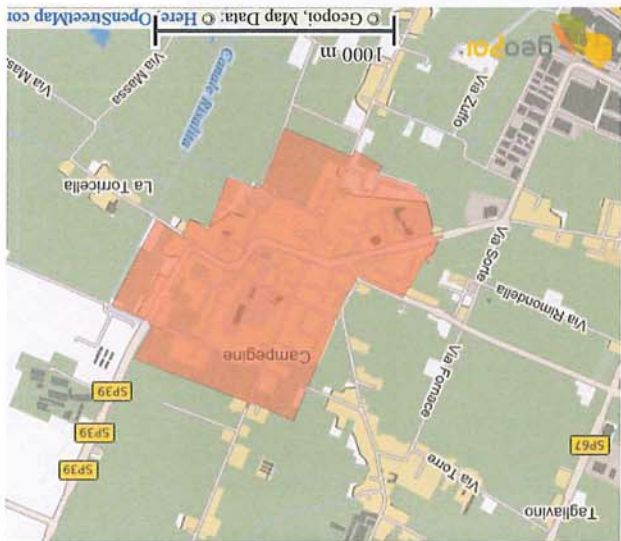
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo

Tipologia	Stato	Valore Mercato (€/mq)	Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Localizzazione (€/mq x mese)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	850	1050	L	3,2	4,1	L		
Box	Normale	550	680	L	2	2,4	L		
Ville e Villini	Normale	1000	1300	L	3,5	4,4	L		
Stampa									

Legenda



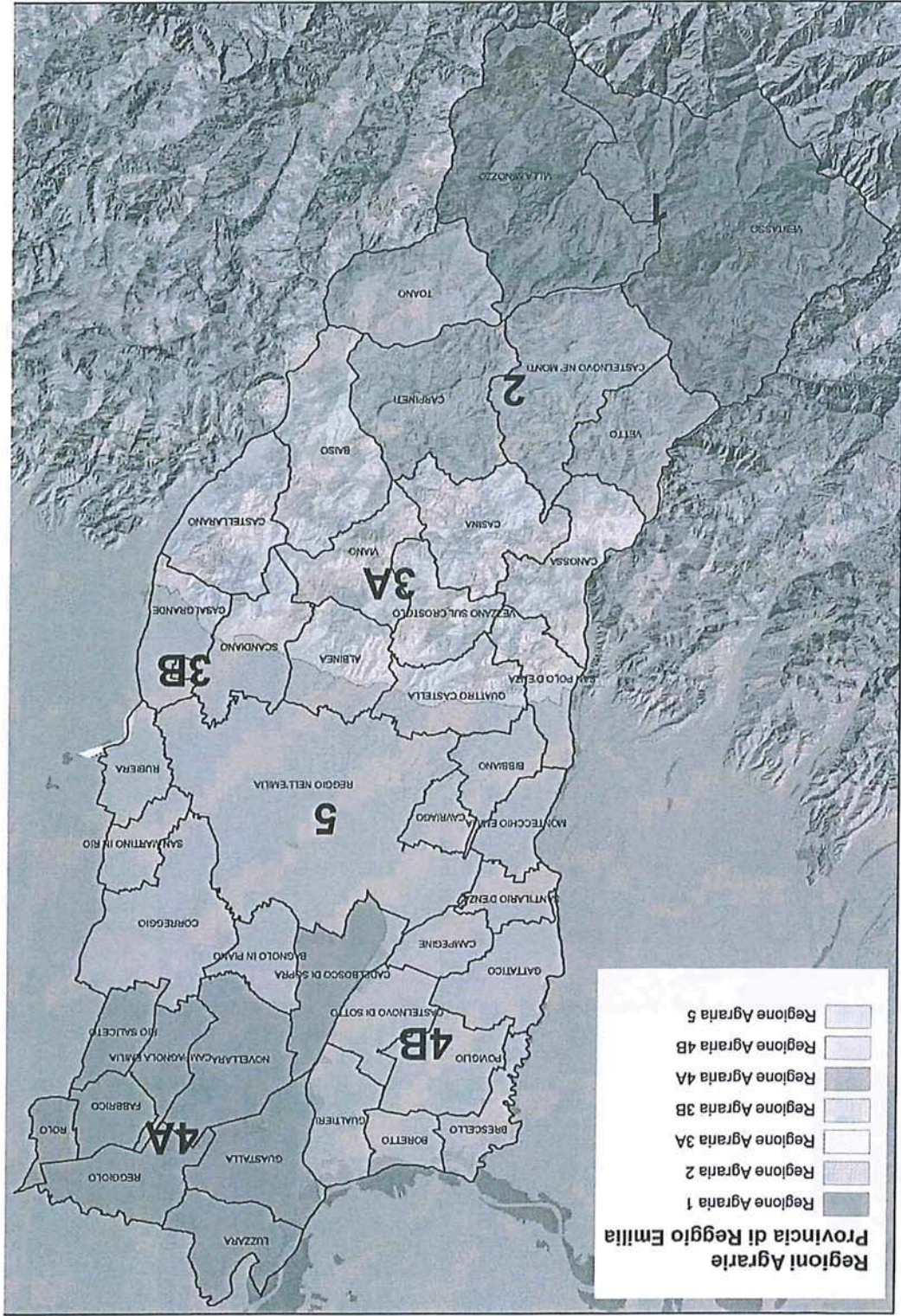
Regione Agraria 1: Montagna tra l'Alto Enza e Alto Dolo
 Comuni di: Ventasso (istituto 01/01/2016, ex L.R. 09/07/2015 n. 8, per fusione dei Comuni di Busana, Collagna, Ligonchio e Ramiseto), Villaminuzzo.

Regione Agraria 2: Montagna tra Medio Enza e Dolo
 Comuni di: Carpineti, Castelnuovo ne' Monti, Toano, Vetto.

Regione Agraria 3: Colline tra Enza e Secchia
 Comuni di: Albinea, Baiso, Casalgrande, Casina, Castellarano, Canossa (già Ciano d'Enza), Quattro Castella, San Polo d'Enza, Scandiano, Vezzano sul Crostolo, Viano.

Regione Agraria 4: Bassa reggiana
 Comuni di: Boretto, Brescello, Cadelbosco di Sopra, Campagnola Emilia, Campegine, Castelnuovo di Sotto, Fabbrico, Gattatico, Guattieri, Guastalla, Luzzara, Novellara, Poviglio, Reggelo, Rio Saliceto, Rolo.

Regione Agraria 5: Pianura di Reggio Emilia
 Comuni di: Bagnolo in Piano, Bibbiano, Cavriago, Rubiera, San Martino in Rio, Sant'Illario d'Enza, Correggio, Montecchio Emilia, Reggio Emilia.



- Regioni Agrarie**
Provincia di Reggio Emilia
- Regione Agraria 1
 - Regione Agraria 2
 - Regione Agraria 3A
 - Regione Agraria 3B
 - Regione Agraria 4A
 - Regione Agraria 4B
 - Regione Agraria 5

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA ANNO 2019
(art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37)

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3A valori medi a Ha (1)	Regione agraria n.3B valori medi a Ha (2)	Regione agraria n.4A valori medi a Ha (3)	Regione agraria n.4B valori medi a Ha (4)	Regione agraria n.5 valori medi a Ha
Seminativo	4.000,00	7.100,00	14.600,00	33.300,00	35.600,00	30.800,00	36.100,00
Seminativo arborato	4.200,00	8.000,00	14.600,00	33.300,00	35.600,00	30.800,00	36.100,00
Seminativo irriguo		8.400,00	21.400,00	43.700,00	46.600,00	41.700,00	48.000,00
Seminativo arborato irriguo		8.400,00	21.400,00	43.700,00	46.600,00	41.700,00	48.000,00
Prato	3.400,00	5.200,00	7.000,00		14.000,00		
Prato coltivato		6.000,00					
Prato arborato							
Prato irriguo							
Prato arborato irriguo			22.500,00	45.600,00	48.700,00	44.100,00	49.200,00
Pascolo	2.100,00	2.500,00	3.000,00	45.600,00	48.700,00	44.100,00	49.200,00
Pascolo arborato							
Pascolo cespugliato							
Orto							
Orto arborato							
Orto irriguo				46.600,00	49.700,00	45.100,00	51.000,00
Orto arborato irriguo							
Orto a coltura floreale							
Orto irriguo a coltura floreale							
Risaiia							
Vivai							
Vivai a coltura floreale							
Vigneto	9.000,00	14.500,00	44.600,00	48.800,00	56.000,00	50.100,00	56.400,00
Vigneto irriguo			46.600,00	51.100,00	56.000,00	50.100,00	59.000,00
Vigneto D. O. C.			52.000,00	60.000,00	63.000,00	56.000,00	64.800,00
Vigneto irriguo D. O. C.			54.500,00	63.000,00	63.000,00	56.000,00	67.800,00
Uliveto							
Frutteto di pomacee a bassa o media densità (5)							
Frutteto irriguo di pomacee a bassa o media densità (5)			29.400,00	44.600,00	51.500,00	47.400,00	52.000,00
Frutteto di pomacee ad alta densità (5)							
Frutteto irriguo di pomacee ad alta densità (5)			34.400,00	50.700,00	58.200,00	49.100,00	60.600,00



Tania Tellini

Cons. Tania Tellini
Il Presidente

IL SEGRETARIO
Dott. *Giuseppe Rasori*

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA ANNO 2019

(art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37)

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3A valori medi a Ha (1)	Regione agraria n.3B valori medi a Ha (2)	Regione agraria n.4A valori medi a Ha (3)	Regione agraria n.4B valori medi a Ha (4)	Regione agraria n.5 valori medi a Ha
Frutteto di drupacee a bassa o media densità (6)							
Frutteto irragno di drupacee a bassa o media densità (6)			29.400,00	43.900,00	51.200,00	46.900,00	51.700,00
Frutteto di drupacee ad alta densità (6)							
Frutteto irragno di drupacee ad alta densità (6)			35.300,00	54.100,00	64.600,00	54.000,00	62.300,00
Canneto							
Gelsato							
Pioppeto (7):							
da 0 a 3 anni	5.500,00	7.000,00	17.600,00	25.400,00	32.400,00	32.400,00	36.100,00
da 3 a 7 anni	2.500,00	2.800,00	20.600,00	28.700,00	41.100,00	41.100,00	39.400,00
oltre i 7 anni	4.500,00	4.800,00	24.500,00	31.800,00	51.900,00	51.900,00	43.800,00
Castagneto da frutto: governato	5.500,00	7.000,00	8.500,00				
degradato	2.500,00	2.800,00	4.500,00				
Castagneto da paleria	4.500,00	4.800,00	7.200,00				
Bosco ad alto fusto: da 0 a 20 anni	3.200,00	3.500,00	5.000,00				
da 20 a 40 anni	3.500,00	3.800,00	5.300,00				
oltre i 40 anni	4.000,00	4.300,00	5.800,00				
Bosco misto: governato	4.000,00	4.300,00	5.600,00				
degradato	2.200,00	2.300,00	3.600,00				
Bosco ceduo: governato	4.000,00	4.300,00	5.600,00				
degradato	2.200,00	2.300,00	3.600,00				
Coltivo abbandonato	1.700,00	3.600,00	5.200,00	15.900,00	16.900,00	16.900,00	17.100,00
Incolto produttivo	1.600,00	2.600,00	3.800,00	5.900,00	6.200,00	6.200,00	6.300,00
Incolto sterile	1.200,00	1.500,00	2.000,00	3.200,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00

Il Presidente
Cons. Tania Tellini

Tania Tellini

- 1) Terreni a Sud della strada pedemontana.
- 2) Terreni a Nord della strada pedemontana.
- 3) Terreni a Est del torrente Crostolo.
- 4) Terreni a Ovest del torrente Crostolo.
- 5) Per le pomacee si intende "alta" una densità di impianto superiore alle 700 piante per ettaro; sotto tale limite, la densità di impianto si intende "media o bassa".
- 6) Per le drupacee si intende "alta" una densità di impianto superiore alle 350 piante per ettaro; sotto tale limite, la densità di impianto si intende "media o bassa".
- 7) Per i pioppeti in golena aperta: riduzione del 30% dei valori indicati in tabella



IL SEGRETARIO
Dott. Agr. Giuseppe Basotti

Giuseppe Basotti