

NUOVO REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n°10 del 18/01/2000
Controllato senza rilievi dal Comitato Regionale di controllo nella
seduta del 2/2/2000 al n. 477, esecutivo dal 3/2/2000

Redazione UFFICIO TECNICO ASSOCIATO

arch. Gianluca Marani

geom. Gloria Campolongo

Hanno collaborato alla stesura:

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

INDICE

TITOLO I	5
1. oneri di urbanizzazione	5
Art. 1.1 Opere di Urbanizzazione	5
Art. 1.2 Parametrazione degli oneri	5
Art. 1.3 Incidenza degli oneri	6
Art. 1.4 Scomposizione degli oneri	6
Art. 1.5 Applicazione dell'onere	7
Art. 1.6 Variazione dell'onere	11
Art. 1.7 Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione	14
Art. 1.8 Versamento della quota del contributo di concessione relativa agli oneri di urbanizzazione, contributo D+S e costo di costruzione	15
Art. 1.9 Aggiornamento delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione	16
2. Adempimenti comunali e loro termini	16
3. Rilascio di concessioni per interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti con destinazione d'uso e/o tipi di intervento multipli	17
4. Categorie di intervento su edifici esistenti	17
Art. 4.1 Interventi non onerosi	17
Art. 4.2 Interventi onerosi	19
5. Edifici unifamiliari	19
6. norme generali	19
Art. 6.1 Procedura per il ritiro della concessione	19
Art. 6.2 Contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) ed alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche	20
Art. 6.3 Eventuale rimborso di oneri	20
Art. 6.4 Rinnovo della concessione edilizia	21
Art. 6.5 Definizioni	21
Art. 6.6 Entrata in vigore	21
TITOLO II	22
DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE RELATIVO AL costo di costruzione	22
Art. 7 Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale	22
Art. 8 Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per l'edilizia residenziale	23
Art. 9 Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali	24
Art. 10 Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali	24
Art. 11 Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli	24
Art. 12 Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione	25
Art. 13 Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata	27
Art. 14 Adempimenti Comunali e loro termini	28

ALLEGATI

- A) *Calcolo del contributo di concessione relativo al costo di costruzioni per gli interventi di nuova costruzione***
- B) *Calcolo del contributo di concessione relativo al costo di costruzioni per gli interventi su edifici residenziali esistenti***
- C1) *Calcolo del contributo di concessione relativo al costo di costruzioni per gli interventi su edifici destinati ad attività Turistiche esistenti***
- C2) *Calcolo del contributo di concessione relativo al costo di costruzioni per gli interventi su edifici destinati ad attività Direzionali esistenti***
- C3) *Calcolo del contributo di concessione relativo al costo di costruzioni per gli interventi su edifici destinati ad attività Commerciali esistenti***
- C4) *Esempi esplicativi***
- D) *Schema quote del costo di Costruzione***
- E) *Convenzione tipo art. 7, 8 L. 10/77***
- E/1) *Integrazioni alle convenzioni ai sensi dell'art. 9 Legge 94/1982***
- E/2) *Integrazioni alle convenzioni ai sensi della Legge 549/1995 e 662/1996***
- F) *Schema atto unilaterale d'obbligo art. 7 L. 10/77***
- G) *Schema atto unilaterale d'obbligo art. 9 comma 1 L. 10/77 ,art. 40 11° comma LR.47/78***

TITOLO I

1. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 1.1 Opere di Urbanizzazione

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

- sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):
 - a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - b) le fognature e gli impianti di depurazione;
 - c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - e) la pubblica illuminazione;
 - f) il verde attrezzato;
 - g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

- sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):
 - a) gli asili nido e le scuole materne;
 - b) le scuole dell'obbligo;
 - c) i mercati di quartiere;
 - d) le delegazioni comunali;
 - e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - h) i parcheggi pubblici.

Art. 1.2 Parametrazione degli oneri

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

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

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

Rilevato che la Regione ha raggruppato le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri in 5 (cinque) categorie funzionali come nella propria legge n.46/88, si stabilisce che all'individuazione degli usi e conseguente applicazione delle tabelle si farà riferimento al raggruppamento degli usi definito con la deliberazione consiliare n.68 del 22/04/1999 (adozione variante generale P.R.G.) di adeguamento delle norme di P.R.G. alla suddetta legge regionale.

E' deliberata l'appartenenza alla seconda classe di Comuni individuate dal Consiglio regionale con deliberazione n: 2351 del 18/01/1984 , in forza della Deliberazione del Consiglio regionale 04/03/1998 n: 849 .¹

Art. 1.3 Incidenza degli oneri

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

Art. 1.4 Scomposizione degli oneri

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

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

U2 - opere di urbanizzazione secondaria.

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

RESIDENZA Opere	(% di U1 = £./mq. Su)
- le strade	18 %
- marciapiedi	4 %
- gli spazi di sosta e parcheggio	10 %
- le fognature	8 %
- gli impianti di depurazione	3 %
- il sistema di distribuzione dell'acqua	7 %
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice	13 %
- il sistema di distribuzione del gas	6 %
- telefono	5 %
- la pubblica illuminazione	10 %
- il verde attrezzato	16 %

	100 %

¹ Il Comune, per particolari situazioni del mercato edilizio, può, con apposita delibera consigliare, aumentare o ridurre del 10% gli oneri di U1 e U2.

ATTIVITA' PRODUTTIVE

Opere	(% di U1 = £./mq. Su)
- le strade	24 %
- marciapiedi	6 %
- gli spazi di sosta e parcheggio	12 %
- le fognature	10 %
- gli impianti di depurazione	10 %
- il sistema di distribuzione dell'acqua	6 %
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice	12 %
- il sistema di distribuzione del gas	5 %
- telefono	4 %
- la pubblica illuminazione	7 %
- il verde attrezzato	4 %

	100 %

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

PER OGNI ATTIVITA'

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

	100%

Art. 1.5 Applicazione dell'onere

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

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

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

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

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

In detta superficie (Su) sono compresi i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa, nonché lo spaccio² ed i locali destinati ad alloggio del personale di servizio, di custodia o dell'imprenditore.

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

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

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

1.5.4. Criteri generali

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

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

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

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

² Si intende per Spaccio: spazi destinati alla vendita esclusiva dei prodotti dell'azienda e ubicati nello stesso luogo di produzione.

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

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

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

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

- a) in caso di ampliamento di un'attività esistente, ai fini della valutazione della tabella da applicare, si considera l'intera metratura dell'unità immobiliare (esistente e di progetto)
- b) l'unità di superficie cui applicare gli oneri è quella definita al punto 1.5.1

Relativamente agli interventi di demolizione e ricostruzione, quando previsti dalla normativa edilizia, dovrà essere applicato il parametro relativo alla N.C. (nuova costruzione)

1.5.5. Monetizzazione Parcheggi

Qualora, con apposita deliberazione di Giunta sia concessa la facoltà di monetizzare le quote di parcheggio pubblico (P1 e P2) inerenti alle costruzioni, relativamente agli oneri di urbanizzazione si precisa quanto segue:

- a) la quota di monetizzazione dei parcheggi è comprensiva di costo per la realizzazione dell'opera e valore del nudo terreno;
- b) qualora la quota di parcheggio sia stata monetizzata non si applica la percentuale relativa agli spazi di sosta e parcheggio di cui alle tabelle di incidenza degli oneri;
- c) in ogni caso la monetizzazione dei parcheggi sostituisce l'onere percentuale sopracitato, per la sola parte relativa agli spazi di sosta e parcheggio

1.5.6. Definizione di Artigianato di Servizio

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

ARTIGIANATO DI SERVIZIO

Servizi alla persona e all'igiene della persona :

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

Servizi all'abbigliamento :

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

Servizi dell'alimentazione :

- produzione di pasta fresca
- rosticcerie, friggitorie
- fornai
- pasticcerie
- pizza da asporto

- gelatai

Altri servizi:

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

Servizi alle imprese:

- contabilità e consulenza
- servizi tecnici
- traduttori
- disegnatori tecnici
- pubblicità
- consulenza organizzativa
- servizi di informatica
- noleggio di beni mobili

1.5.7. Definizione di funzione produttiva di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale

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

1. Le attività artigianali di servizio sotto elencate:

Servizi alla casa e ai beni della casa :

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

- pulizia ambienti, caldaie, camini

- riparazione caldaie
- ascensoristi
- espurgo pozzi neri
- impagliatori
- materassai
- appalto pulizie

Servizi all'auto :

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

Altri servizi :

- facchini, traslochi

Servizi alle imprese :

- tipografie, litografie
- legatorie
- trasporto merci
- copisterie

2. Ogni altra eventuale attività artigianale di servizio non espressamente elencata al punto 1.5.6
3. Tutte le attività produttive di tipo artigianale, ubicate in zona classificata A, B, C o E ai sensi della LR 47/78 dal vigente PRG³

Art. 1.6 Variazione dell'onere

Agli oneri di urbanizzazione sono apportate le variazioni sotto stabilite:

1.6.1 Edilizia nelle frazioni

Per i soli interventi di recupero edilizio di edifici a destinazione residenziale, commerciale e direzionale relativi a centri, nuclei, frazioni o delegazioni comunali diverse dal capoluogo, gli Oneri di Urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50 % dei valori di incidenza previsti dalle presenti tabelle.

1.6.2 Residenze socio-assistenziali

Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio – assistenziali – sanitarie realizzate da enti di diritto pubblico, da privati convenzionati con il Comune o da associazioni ONLUS⁴, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 30 %, se convenzionate con la Pubblica Amministrazione.

1.6.3 Strutture fisse

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

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

1.6.4 Opere realizzate dal concessionario

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

1.6.5 PEEP e P.I.P

Per gli interventi all'interno di PEEP e P.I.P. gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 + U2) sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione definiti al momento della predisposizione dei piani economici e finanziari dei comparti in attuazione, nei termini previsti dal P.P.A. del P.R.G. In tali ambiti, dovrà essere prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) almeno pari al 20% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche.

³ le attività produttive artigianali ubicate in zona omogenea D, si considerano come non laboratoriali e pertanto sono soggette all'applicazione integrale della tabella C.

⁴ organizzazioni di volontariato iscritte alla sezione provinciale del registro regionale "cooperative sociali e associazioni" come definite nella Legge n. 460/1997

1.6.6 Edilizia residenziale convenzionata

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

1.6.7 Adeguamento rete di vendita

Per gli impianti relativi ad attività commerciali, nell'ambito dei progetti di valorizzazione della rete commerciale approvati dal Comune ai sensi della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 - si applica una riduzione degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2) del 50% dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche.

1.6.8 Partecipazione pubblica

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

1.6.9 Imprenditore agricolo a titolo principale.

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

1.6.10 Accessibilità' per i portatori di Handicap.

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

1.6.11 Cambio d'uso.

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

1.6.12 Sale cinematografiche

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

1.6.13 Edilizia funeraria

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

1.6.14 Costruzioni ecologiche e a ridotto fabbisogno energetico.

Per le costruzioni a basso consumo energetico o comunque realizzate con tecnologie tali da garantirne una maggiore sostenibilità ecologica ed ambientale usufruiscono di una riduzione dell'onere di urbanizzazione secondaria in misura proporzionale ai requisiti proposti, secondo la seguente scansione :

Classe CasaClima	Riduzione oneri U2
Classe B	25%
Classe B ^{plus}	50%
Classe A e SUPERIORI	50%

Le prestazioni delle tipologie costruttive di cui sopra dovranno essere dimostrate attraverso il progetto esecutivo da depositare in Comune obbligatoriamente prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero contestualmente al deposito della Denuncia di inizio attività, a seconda dei casi.

Il Comune procederà al controllo del progetto e delle certificazioni, richieste in ottemperanza a quanto disposto dal Regolamento Edilizio prima del rilascio del Permesso di Costruire.

In caso di attribuzione del beneficio di riduzione degli oneri secondo quanto previsto al presente articolo, il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. dovrà presentare, contestualmente al ritiro del titolo abilitativo, una garanzia fideiussoria, bancaria od assicurativa, di importo pari allo sconto ottenuto, valida a prima richiesta e senza limite di scadenza.

A conclusione delle opere il Direttore dei Lavori rilascerà alla Committenza una relazione tecnica attestante l'esecuzione delle medesime in conformità al progetto esecutivo depositato.

Il Direttore dei Lavori motiverà eventuali varianti apportate quand'anche queste non comportino alterazione dei parametri del progetto depositato.

La conformità delle opere realizzate secondo il progetto approvato dovrà essere poi comprovata secondo i criteri riportati dal Regolamento edilizio comunale, dal certificatore designato, che ad avvenuto esito positivo della verifica disporrà la restituzione delle garanzie fideiussorie prestate.

1.6.15 Adeguamento antisismico

In caso di intervento di adeguamento sismico di edifici esistenti, effettuato secondo la normativa vigente assunto il grado di sismicità $s=6$ e certificato con deposito della relazione di calcolo a firma di professionista abilitato, sarà applicata una riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2).

1.6.16 Alloggi in affitto.

Per interventi di edilizia residenziale, nuove costruzioni e recupero del patrimonio edilizio esistente, che preveda l'obbligo dell'affitto per un determinato numero di anni e' prevista la facoltà, per la Giunta Comunale di determinare, in seguito a convenzione, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo sul costo di costruzione in considerazione della singola fattispecie degli interventi proposti, anche se limitati al semplice cambio di destinazione d'uso.

1.6.17 Tetto alle riduzioni

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

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

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

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

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

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

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

- a) per le opere di urbanizzazione primaria (U1) afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento l'onere:
 - è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
 - ad eccezione delle nuove costruzioni in aree o comparti attuati mediante Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati approvati dopo il 28/01/1977 nei quali le opere di urbanizzazione primaria siano state realizzate ed i relativi oneri siano stati sostenuti direttamente da cooperative, imprese o privati cittadini.

- è dovuto nella misura totale stabilita nelle tabelle parametriche per gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 9 della legge 10/77⁵;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9, lettere a), b), c), d), e), f) e g) della Legge 10/77⁶.

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

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

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal concessionario finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi, rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche.
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto nella misura totale stabilita nelle tabelle parametriche per gli interventi di cui all'art. 9 comma 2° della legge 10/77²;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9 lettere a), b), c), d), e), f), g) della suddetta legge 10/77³.

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

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

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

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

⁵ ... opere realizzate dai soggetti aventi titolo su immobili di proprietà dello stato..

⁶ articolo 9 della Legge 10/77....

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

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

c) interventi di manutenzione straordinaria,

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

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

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

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

L'Amministrazione Comunale in considerazione dell'appesantimento dell'iter procedurale dovuto alla rateizzazione degli oneri concessori ed alla prestazione di idonea fideiussione , consiglia l'uso di questa opportunità per importi complessivi superiori ai 10.000.000.=
Le varianti sostanziali non godono della possibilità di rateizzare l'importo degli oneri , mentre le varianti essenziali , essendo nuove concessioni, possono rateizzare il contributo con la metodologia delle concessioni.

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

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

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

2. ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI

Entro il 31 marzo di ogni anno il Consiglio Comunale approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni e formula previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi ai sensi dell'art. 12 della legge 10/77.

Nei Comuni obbligati alla formulazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) di cui all'art. 13 della legge 10/77 le previsioni di impegno sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni sono rapportate alla durata dei Programmi Pluriennali stessi. Con la stessa previsione di impegno il Comune d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata all'art. 1.4 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.

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

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

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

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

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

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

4. CATEGORIE DI INTERVENTO SU EDIFICI ESISTENTI

Art. 4.1 Interventi non onerosi

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

Manutenzione straordinaria - Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497, costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

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

L'esecuzione delle opere e degli interventi diretti a realizzare, nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti ovvero nel sottosuolo degli stessi o nel sottosuolo di aree ad essi

pertinenziali, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, è soggetta ad autorizzazione gratuita⁷

Restauro e risanamento conservativo – Riguarda interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi sono non onerosi quando riguardano fabbricati vincolati a tale categoria di intervento dalle norme di Piano regolatore, in quanto ricompresi in zone territoriali omogenee "A".

Negli altri casi, gli interventi risultano non onerosi quando non comportino aumenti di carico urbanistico.

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

Ai fini dell'applicazione di tale definizione non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse (art. 26 della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modifiche).

Tali opere sono non onerose quando non prevedono aumento di carico urbanistico.

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

Cambio di destinazione d'uso.

Ai sensi della legge n. 133 del 1994⁹ il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale, fino al 31/12/2000¹⁰

Interventi eseguiti ai sensi della legge 23/12/1996 n: 662 art 60.(Denuncia di inizio attività')

Interventi previsti dall'art. 4 D.L. 5/10/1993, n°398 convertito con modificazioni dalla legge 4/12/1993, n° 493, come sostituito dall'art.2 comma 60, della Legge 23/Dicembre 1996 n° 662, come modificato dal D.L. 25/03/1997 n°67 art. 11 convertito in legge n° 135 del 23/05/1997) , quando non prevedono aumento del carico urbanistico.

Interventi eseguiti ai sensi dell' art. 9 della legge 28/10/1977 n.10 (Concessione gratuita)

⁸ art.9 Legge 122/89 come modificato dal comma 90, art. 17 della Legge 127/97

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

⁹ come modificata dalla L.n. 349 del 1995 e successive modificazioni

¹⁰ salvo ulteriori proroghe dei termini

Art. 4.2 Interventi onerosi

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

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

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

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

Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico:

Sono soggetti al pagamento degli oneri relativi all'intervento di ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico i seguenti casi:

- opere per la realizzazione di uffici nell'ambito di superfici produttive già concessionate;
- opere di ristrutturazione edilizia che comportino una globale redistribuzione e riorganizzazione funzionale della unità immobiliare, o delle volumetrie esistenti.
- altri assimilabili per analogia.

5. EDIFICI UNIFAMILIARI

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

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

6. NORME GENERALI

Art. 6.1 Procedura per il ritiro della concessione

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

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

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

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

Nell'invito si farà presente al richiedente la concessione che, ove il pagamento non dovesse essere effettuato entro i termini stabiliti, saranno applicate le sanzioni di cui all'art.

3 della Legge 47/85 e saranno rese esecutive le garanzie di cui all'art. 1.8 delle presenti norme.

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

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

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

D) contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento, fissato in £/mq 6.600 di superficie utile lorda.

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

Il contributo D) viene moltiplicato per i seguenti coefficienti:

Coefficiente K1 :

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

K1 = 1 per tutte le altre attività.

Coefficiente K2 :

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

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

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

S): contributo da corrispondere a titolo di sistemazione dei luoghi, fissato in £/mq 3.400 di superficie utile lorda.

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

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

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

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

Nei casi previsti dalla tabella il D+S è sempre dovuto anche in caso di concessioni in sanatoria.

Art. 6.3 Eventuale rimborso di oneri

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

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

Tale rifusione sarà disposta mediante deliberazione della Giunta Comunale¹¹.

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

Art. 6.4 Rinnovo della concessione edilizia

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

La nuova concessione è assoggettata al pagamento degli eventuali maggiori oneri connessi alla concessione stessa, cioè all'eventuale differenza tra gli oneri previsti dalle norme vigenti e gli oneri versati.

Art. 6.5 Definizioni

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

Art. 6.6 Entrata in vigore

Il presente regolamento ha efficacia per tutte le pratiche edilizie presentate successivamente all'approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale.

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

¹¹ ... o determina dirigenziale

TITOLO II

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 7 Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale¹²

Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva, determinato ai sensi della Delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999, è fissato in lire **1.112.400**

Tale costo è aggiornato annualmente dal Comune, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.

Il costo è poi maggiorato per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni della tabella ALLEGATO A¹³.

¹² L 28/1/77 n.10 art.6 MODIFICATO DALL'ART. 7 L. 24/12/93 N. 537 Determinazione del costo di costruzione

Il costo di costruzione di cui all'articolo 3 della presente legge per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della L. 5 agosto 1978, n. 457. Con gli stessi provvedimenti di cui al primo comma, le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al primo comma, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

¹³ DM Lavori Pubblici 10/5/77 n.801 art.8 vig 15/06/77

Classi di edifici e relative maggiorazioni

Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Le classi di edifici e le relative maggiorazioni (**M**) di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono così individuate:

classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa: nessuna
maggiorazione;

classe II: percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa:

maggiorazione **M** del 5 per cento;

classe III: percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa:

maggiorazione **M** del 10 per cento;

classe IV: percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa:

maggiorazione **M** del 15 per cento;

classe V: percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa:

maggiorazione **M** del 20 per cento;

classe VI: percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa:

maggiorazione **M** del 25 per cento;

classe VII: percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa:

maggiorazione **M** del 30 per cento;

classe VIII: percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa:

maggiorazione **M** del 35 per cento;

classe IX: percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa:

maggiorazione **M** del 40 per cento;

classe X: percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa:

maggiorazione **M** del 45 per cento;

Il costo totale dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo così ottenuto per la superficie complessiva di cui all'art. 12.

Per gli interventi sugli edifici esistenti, il costo di costruzione sarà determinato utilizzando la tabella di cui al successivo allegato B, concepita in modo tale che il costo totale dell'intervento non potrà mai essere superiore al costo base della nuova costruzione.

Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 12.3, il costo base di costruzione di cui al primo comma, si applica alla superficie dell'ampliamento.

Art. 8 Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per l'edilizia residenziale

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L. 10/77, art. 6¹, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella seguente tabella;

Coefficiente in funzione delle caratteristiche	Coefficiente in funzione della tipologia	Coefficiente in funzione dell'ubicazione¹⁴	Quota %
Edifici di pregio ¹⁵	Edificio singolo Unifamiliare ⁵	Esterno	20.00 %
		Interno	17.00 %
	Bifamiliare / schiera	Esterno	16.00 %
		Interno	13.60 %
	Plurifamiliare	Esterno	12.00 %
		Interno	10.20 %
Altri edifici	Edificio singolo Unifamiliare ¹⁶	Esterno	8.10 %
		Interno	7.20 %
	Bifamiliare / schiera	Esterno	6.75 %
		Interno	6.00 %
	Plurifamiliare	Esterno	5.65 %
		Interno	5.00 %

classe XI: oltre il 50 per cento inclusa: maggiorazione **M** del 50 per cento.

¹⁴ Ubicazione rispetto al perimetro del territorio urbanizzato (art. 18, L. 865/71 – art. 13, L.R. 47/78 – art. 4, D.Lgs.n. 295/92)

¹⁵ Sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli articoli 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969:

art.3:

Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.

art.4:

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

¹⁶ Ai fini dell'applicazione dell'aliquota per la determinazione della quota di costo di costruzione, per "edifici singoli unifamiliari" si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

Art. 9 Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali

Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione unitario per la determinazione del contributo di concessione è fissato, secondo i diversi tipi di attività:

Turistica alberghiera L. 1.112.400 x 1.10 = **L. 1.223.640**

Direzionale L. 1.112.400 x 0.90 = **L. 1.001.160**

Commerciale L. 1.112.400 x 0.80 = **L. 889.920**

Il costo complessivo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo per la superficie di riferimento di cui al successivo art. 12.1

Per gli interventi sugli edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato con le modalità di cui alla tabella C allegata. Il Costo così ottenuto è poi ridotto al 50%.

Art. 10 Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è variabile in funzione delle destinazioni d'uso, così come indicato nella seguente tabella:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Aliquota .</i>
DIREZIONALE	5.5%
COMMERCIALE dettaglio	4.5%
COMMERCIALE ingrosso	4.5%
ALBERGHIERA TURISTICA	4.5%

Art. 11 Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli

Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/1977¹⁷, nel caso di concessioni edilizie relative ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di concessione afferenti il costo di costruzione.

La convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/77 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

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

¹⁷ DM Lavori Pubblici 10/5/77 n.801 art.9 Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St)
Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60 per cento non sia superiore al 25 per cento della superficie utile abitabile.

Art. 12 Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione

12.1- Le unità di superficie

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione sono quelle indicate negli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 801/77 come di seguito riportate:

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

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

Dove:

S_u = Superficie utile abitabile. Costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

S_{nr} = Superficie non residenziale. Costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali sottotetto aventi altezza virtuale inferiore a ml. 1,70.

INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI

La superficie di riferimento è la superficie totale data da: $S_t = S_n + 60\% S_a$

Dove:

S_n = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

S_a = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

12.2- Modalità di corresponsione del contributo

Il contributo relativo al costo di costruzione è corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite all'art. 1.8 del presente regolamento.

In caso di ritardato od omesso versamento, si applicano le sanzioni di cui all'art. 3 della L. 47/85 e s.m.

12.3- Esenzioni

Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo¹⁸ di cui alla L. 10/77 art. 9, sempre che il concessionario si impegni con unilaterale d'obbligo¹⁹ a non mutare le destinazioni d'uso dei fabbricati per almeno 10 anni;
- b) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo che riguardino fabbricati vincolati a tale categoria di intervento dalle norme di Piano regolatore, in quanto ricompresi in zone territoriali omogenee "A". Negli altri casi, gli interventi risultano non onerosi quando non comportino aumenti di carico urbanistico.
- c) Per gli interventi su fabbricati unifamiliari di cui all'art. 4.1 delle presenti norme;
- d) Per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della L. 10/77, art. 7;
- e) Per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);
- f) Per gli interventi di cui all'art. 9 della L. 10/77, lettera c), e), f) e g):
 - interventi di manutenzione straordinaria;
 - modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- g) Per gli interventi previsti su immobili di proprietà dello stato;
- h) Per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi²⁰;
- i) Per gli interventi relativi a:
 - Pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art. 9 della L. 122/89²¹;
 - Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero²²;
 - Opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere²³;
- j) Per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- k) Per le trasformazioni e i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 153/1994;
- l) Per le opere di edilizia funeraria;

¹⁸ L. 10/77 art. 9, comma 1 lettera a)

¹⁹ art. 40 comma 5 lettera a) e b) e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.

²⁰ art. 10 L. 10/77 e s.m.

²¹ L. 94/82 art. 7 comma 2 lettera a)

²² L. 94/82 art. 7 comma 2 lettera b)

²³ L. 94/82 art. 7 comma 2 lettera c)

- m) Per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art. 9 della L. 94/1982;
- n) Per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia²⁴;
- o) Per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 1/12/98 n. 38, a parità di superficie utile e di volume.

Art. 13 *Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata*²⁵

Per gli interventi di edilizia convenzionata di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/77, la convenzione sarà conforme all'allegato E

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

- a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e s.m.
- b) altri interventi residenziali con le seguenti caratteristiche:
 - a) *superficie utile (Su) di ogni alloggio, calcolata in conformità al D.M. 105.77 n.801 e successive modificazioni, non potrà essere inferiore a mq. 45 e superiore a m. 150;*

²⁴ L. 10/91 art. 1, comma 3 e art. 26 comma 1.

²⁵ L. 28/1/77 n.10 art.7 vig 30/01/77 Edilizia convenzionata

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo 3 si è ridotto alla sola quota di cui all'articolo 5 qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo articolo 8. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime. Fino all'approvazione da parte della regione della convenzione-tipo, le convenzioni previste dal presente articolo sono stipulate in conformità ad uno schema di convenzione-tipo, deliberato dal Consiglio comunale, contenente gli elementi di cui al successivo articolo 8. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del concessionario.

L. 28/1/77 n.10 art.8

Ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa di cui al precedente articolo 7, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a: a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi; b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento; c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi; d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi del precedente art. 6. Per un periodo di 10 anni (1)dall'entrata in vigore della presente legge il concessionario può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente. ----- (1) Il presente termine è stato prorogato di cinque anni dall'art. 14, DL 28/12/87

- b) ogni alloggio dovrà essere fornito di servizi igienici necessari in funzione della dimensione e dei posti letto indicati;
- c) le tipologie edilizie convenzionabili sono:
- edifici e/o palazzine, edifici a schiera, di nuova costruzione, comprendenti più di 5 alloggi;
 - edifici esistenti da recuperare e/o rifunzionalizzare comprendenti più di 3 alloggi;
- d) le caratteristiche di finitura andranno definite di volta in volta in funzione dei seguenti elementi da indicare nei progetti e nei capitolati allegati:
- pavimentazioni;
 - infissi esterni ed interni;
 - rivestimenti e finiture di pareti interne ed esterne;
 - impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento e di condizionamento;
- e) ogni alloggio non potrà disporre di più di mq. 60 di Snr (Sup. non residenziale) da destinarsi a servizi; in ogni caso la S.n.r. riferita a ciascun alloggio non dovrà essere superiore alla sup. utile dell'alloggio medesimo;
- A tal fine non verranno computate tra le sup. non residenziali le superfici destinate a:
- corsie di distribuzione ai garages ubicate sia al P.T. che nell'interrato;
 - gallerie e/o spazi coperti ma aperti e di uso pubblico.
- f) l'edificio dovrà utilizzare almeno l'80% dell'indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) previsto dalle norme dello strumento urbanistico vigente.

La convenzione-tipo dovrà prevedere il seguente vincolo:

“In caso di alienazione delle unità immobiliari convenzionate, all'amm.ne com.le è riservata la facoltà di esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 gg. dalla data di notificazione della intenzione del proprietario di alienare”;

Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

E' consentito il convenzionamento anche di soli alcuni degli alloggi concessionati.

Art. 14 Adempimenti Comunali e loro termini

Le nuove tariffe e le nuove metodologie di calcolo qui previste saranno applicate alle richieste di concessione presentate dopo l'entrata in vigore del presente regolamento. Il costo base di costruzione di cui all'art. 7, resta valido fino al 31/01/2001.

Dal 1/02/2001, il comune provvederà annualmente all'adeguamento del suddetto costo in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente, e le nuove tariffe saranno applicate alle richieste di concessione presentate dopo l'entrata in vigore.

ALLEGATO E

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI E

Il giorno..... del mese di.....
dell'anno in.....
avanti a me dott..... sono presenti:

- il signor..... nato a.....
il.....residente a.....
Via....., n....., c.f.....
e

- il signor.....nato a.....
il.....il quale interviene nella sua qualità
di.....del Comune
di.....c.f.....in esecuzione della delibera
consiliare n.....del....., esecutiva ai sensi di legge

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il signor.....ha presentato al Sindaco del
Comune di....., in data....., prot. gen....., istanza per
ottenere la concessione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10 e s.m.;

- che l'immobile oggetto della richiesta concessione è distinto nel catasto del Comune
di..... al foglio n. particella/e n..... come indicato negli elaborati
di progetto presentati per richiedere la concessione ed allegati alla presente convenzione;

- che il signor....., che d'ora in avanti nel presente
atto viene nominato concessionario, intende convenzionarsi ai sensi dell'art.7 della L.
10/1977, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi, i prezzi
di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai
sensi dell'art.8 della citata legge;

- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art.3 della L. 10/1977 è
commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione così come indicato nei
successivi artt. 4, 5 e 6;

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue.

ART.1

(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART.2

(Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi)

Le caratteristiche dei nuovi alloggi risultano dagli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di concessione relativo, al costo di costruzione.

Il numero degli alloggi totali concessionati e di quelli convenzionati è indicato negli elaborati di progetto.

ART.3

(Termine di inizio ed ultimazione dei lavori)

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sulla concessione edilizia.

Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

ART.4

(Opere di urbanizzazione primaria)

A titolo esemplificativo si riportano alcune casistiche da inserire alternativamente nella convenzione, salvo che non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali valgono le specifiche discipline (vedi punto 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.R. 1706/78 e s.m.)

(1° caso : opere esistenti)

Poiché il lotto è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (non realizzate dal concessionario) così come sono descritte al punto 1.1 della delibera di C.r. n.1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, recepita dal Comune di con delibera n del il concessionario si obbliga a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in Lire/euro , ai sensi del punto.1.7.3 della medesima delibera regionale, in unica soluzione ovvero in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera comunale in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale sul contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione.

(2° caso : opere mancanti). Possono verificarsi due casi:

2.a) Realizzazione delle opere da parte del Comune.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il concessionario è tenuto a:

- cedere gratuitamente le aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in lire/euro ai sensi della delibera C.r. n.1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, così come recepita con delibera del Consiglio comunale n.....del....., esecutiva ai sensi di legge (ovvero determinato dal Comune nel caso di interventi in area PEEP o PIP).

2.b) Realizzazione delle opere da parte del concessionario.

Poiché il lotto è privo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1.1 della delibera di C.r. n.1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, esse saranno costruite direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:

- cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
- sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle opere di urbanizzazione primaria; ,
- eseguire le opere così come sono state approvate;
- allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici servizi.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimati entro il

Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.

Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti Uffici tecnici comunali;
- mediante il controllo delle opere, da parte dei suddetti Uffici per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori; il controllo è diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesi dalla effettiva

ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

Ai soli effetti dell'utilizzo delle opere di urbanizzazione, ove non sia stato ancora, rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, gli Uffici tecnici comunali potranno attestare il regolare funzionamento delle opere medesime.

In ogni caso il concessionario, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.

All'emissione del certificato di collaudo definitivo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno, nelle forme e nei modi di legge, in proprietà al Comune di il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente.

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il concessionario , prima del rilascio della concessione edilizia, produrrà fideiussione dell'importo di lire/ euro..... corrispondente al valore computato per le opere di urbanizzazione da realizzare a sua cura e spese.

Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo definitivo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.

In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

ART.5

(Opere di allacciamento ai pubblici servizi)

Ai sensi del secondo comma, art.31 della L.R. 47/78 e s.m., il concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, etc., per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

ART.6

(Opere di urbanizzazione secondaria)

A titolo esemplificativo si riporta una possibile soluzione applicabile qualora non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali si rimanda ai punti 1.6.2, 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.r. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10/4/1998.

Il concessionario si impegna a:

- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art.46, L.R. 47/78 e s.m.) e quantificato in lire/euro.....ai sensi della delibera C.r. n.1706/78 e s.m., nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, così come recepito con delibera del Consiglio comunale n..... del....., esecutiva ai sensi di legge.

Il versamento è da effettuarsi in unica soluzione o in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera comunale in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale che stabilisce la normativa relativa agli oneri di urbanizzazione;

cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (o a corrispondere la somma monetizzata nei limiti dell'art.46 della L.R. 47/78 e s.m.), secondo le disposizioni della vigente pianificazione e sulla base di valori determinati con apposita delibera comunale.

ART.7

(Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc. determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro opere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

a) 1 lire/euro..... quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:

-in misura non superiore al 20%, del costo di costruzione definito dal Comune con delibera consigliare n.... del....., esecutiva ai sensi di legge, in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione (L.10/77, art.8, comma 2);

b) lire/europer i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico;(*)

(oppure):

lire/euro.....per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati;

c) lire/euro.....quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera del Consiglio comunale n.....del....., esecutiva ai sensi di legge;

d) lire/euro.....per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 10% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

(*) Delibera CER 4/11/93, punto 4;

ART.8

(Prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art.7 per la superficie complessiva Sc, è determinato in £/euroal mq di Sc.

ART.9

(Revisione del prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:

- 1) Parziale aggiornamento con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione (L.10/77, art.8, comma 4);
- 2) Riduzione del prezzo rivalutato come al punto 2) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno, e invece pari allo 0.5 all'anno, dal 21 anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il 30° anno (L. 392/78, art. 20 , comma 1°).
- 3) Aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b, c, d, dell'art.31 della L. 457/78, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto l.

ART.10

(Diritto di prelazione)

In caso di alienazione delle unità immobiliari convenzionate, all'Amministrazione Comunale è riservata la facoltà di esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 gg. dalla data di notificazione della intenzione del proprietario di alienare.

ART.11

(Criteri per la determinazione dei canoni di locazione)

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al % del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art.8 ed aggiornato ai sensi dell'art.9.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

ART.12

(Formazione dell'utenza)

Il Comune può eventualmente concordare requisiti specifici per tutta o parte dell'utenza.

ART.13

(Durata della convenzione)

La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni () dalla data di stipula. Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art.3 della L. 10/1977. La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali.

A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo art. 14.

ART.14

(Trascrizione della convenzione)

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

ART.15

(Sanzioni)

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 8, 9 e 10 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art.8, comma 5 della legge 28/1/77, n. 10.

L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario il contributo di cui all'art.3 della L.28/1/77, n. 10 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del % a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

ALLEGATO E/1

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.9 della L.94/1982 dai soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la convenzione tipo di cui all'ALLEGATO E è utilizzabile con le seguenti avvertenze:

- 1) il terzo e quarto comma delle premesse vanno adeguati alla casistica della L.94/1982 che non prevede determinazione del prezzo di cessione e di locazione degli alloggi e che prevede di commisurare il contributo di concessione a quello stabilito per l'edilizia residenziale pubblica. Il Comune accerta inoltre le esigenze familiari del richiedente sulla base dello stato di famiglia,
- 2) le caratteristiche tipologiche e costruttive delle abitazioni (art.2 della convenzione tipo) devono rispondere ai requisiti di cui all'ultimo comma dell'art.16 della L.457/1978, pur tenendo conto anche della subentrata legislazione, ad es. la L.122/1989 sui parcheggi;
- 3) per gli oneri di urbanizzazione (artt.4, 5, 6) si dovrà tener conto delle determinazioni comunali relative all'edilizia residenziale pubblica;
- 4) per quanto riguarda gli artt.7, 8, 9, 10 della convenzione tipo occorre tener conto che l'art.9 della L.94/1982 non definisce criteri per la determinazione del prezzo di cessione o di locazione dell'abitazione;
- 5) per la durata della convenzione (art.12) il privato deve obbligarsi a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori. Il Comune potrà quindi concordare con il concessionaria anche una durata superiore;
- 6) nel caso in cui il concessionario non adempia agli obblighi di cui al precedente alinea, in luogo delle sanzioni previste dall'art.14, il Comune è tenuto a recuperare la quota del contributo di cui all'art.3 non corrisposta dal concessionario, maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi nella misura pari al saggio ufficiale di sconto.

ALLEGATO E/2

La convenzione tipo di cui all'ALLEGATO E, opportunamente modificata nella premessa e negli articoli (sopprimendo quelli non attinenti), può essere altresì utilizzata ai sensi della legge n.549 del 28/12/95, della legge n.662 del 23/12/96 e della legge 448 del 23/12/98 per il:

- 1) riconvenzionamento nel caso di aree ricomprese in piani approvati a norma della L.167/62 o delimitate ai sensi dell'art.51 della L.865/71 o in aree da destinare agli insediamenti produttivi di cui all'art.27 della stessa legge, già concesse in diritto di superficie e trasformate in diritto di proprietà;
- 2) riconvenzionamento nei casi di soppressione dei vincoli decennali o ventennali di godimento nelle aree incluse nei piani di cui sopra già cedute in proprietà e convenzionate ai sensi della L. n.865 del 22/10/71, artt. 27 e 35;

In particolare, per quanto riguarda l'art.7 della convenzione, il prezzo di cessione degli alloggi (immobili) edificati (sia su aree già cedute in diritto di superficie e trasformate in diritto di proprietà, sia edificati su aree già cedute in proprietà e per le quali si proceda alla soppressione dei limiti di godimento decennali o ventennali), dovrà tener conto del corrispettivo. determinato dal Comune ai sensi del comma 48, art.31 della legge 23/12/98, n.448.

Per quanto riguarda l'art.12 (Durata della convenzione) si precisa che per le convenzioni stipulate in attuazione della L.23/12/98, n.448, art.31, comma 46 (trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali) la durata è di anni, 30 diminuito del tempo trascorso tra la data della convenzione stipulata ai sensi della L.865/71 che ha accompagnato la concessione dell'area e la data della nuova convenzione stipulata ai sensi della L.10/77.

Inoltre non trovano applicazione le clausole di recesso dalla convenzione

Per quanto riguarda l'art.13 si precisa che le convenzioni stipulate ai sensi della L. 23/12/98 n.448, art. 31, comma 46, sono soggette ai sensi della L.549/95, art.3, comma 81, a registrazione a tassa fissa e non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.

Infine per quanto riguarda l'art.14 si precisa che la sanzione corrispondente al Pagamento del contributo di concessione maggiorato (del %) vale solo per le convenzioni che riguardano interventi su suoli di proprietà privata.

ALLEGATO F

SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (L. 10/1977 e s.m., art.7, 40 comma)

Atto unilaterale d'obbligo di cui al 4° comma, art.7, della legge 28 gennaio 1977 n.10 e s.m.

Il sottoscritto nato a.....
il.....residente a.....
Via....., n...., c.f.....

- 1) vista l'avvenuta presentazione dell'istanza per ottenere la concessione di edificare ai sensi della legge 10/1977 e s.m. in data..... prot. n.....
- 2) considerato che intende avvalersi di quanto disposto dal 40 comma dell'art.7 della Legge 10/1977 e s.m.;
- 3) richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;

si obbliga

per sé e per gli aventi causa, nei confronti del Comune di..... a quanto di seguito specificato:

- 1) Il sottoscritto si impegna fin d'ora ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo approvata dal Comune di.....in data.....con deliberazione consigliere n....., che si intende qui integralmente richiamata, e dà atto di conoscere le sanzioni relative.
- 2) Le caratteristiche degli alloggi saranno quelle indicate negli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia n..... rilasciata in data.....e comunque conformi per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di concessione.
- 3) Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art.4 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:
 - a) lire/euroquale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:
 1. in misura non superiore al 20% del costo di costruzione (L.10/77, art. 8, comma 2) definito dal Comune con delibera consigliere n..... del, in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione;

2. in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, (su richiesta specifica del concessionario ed anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente);
 3. in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L.10/77, art.8, comma 3, L.179/92, art.23, comma 6, Delibera CER 4/11/93, punto 4);
- b) lire/europer i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come
costo effettivo dell'intervento risultante da preventivo asseverati da un tecnico; (*)
(oppure):
lire/euro per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati;
- c) lire/euro.....quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera del Consiglio comunale n..... del....., esecutiva ai sensi di legge;
- d) lire/euro.....per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al % del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).
- 4) il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente punto 3 per la superficie complessiva Sc, è determinato in L/euro..... al mq di Sc. Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.
- Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.
- A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliore non comporti un aumento del costo superiore al % del costo di cui alla lettera b) del precedente punto 3.
- 5) Il prezzo di cessione degli alloggi sarà aggiornato con frequenza non inferiore al biennio secondo le procedure previste dalla convenzione tipo (art.9).
- 6) Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al % del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi dell'art.8 della convenzione-tipo ed aggiornato ai sensi dell'art.9 della medesima.

- 7) Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria:
- a) ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato (artt. 4 e 5 della convenzione-tipo);
 - b) cedere gratuitamente le aree, qualora previste (artt. 4 e 6 della convenzione-tipo);
 - c) mantenere la destinazione d'uso indicata in concessione.
- 8) Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per la durata di anni e cioè fino al..... e sarà trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del sottoscritto.

(*) Delibera CER 4/11/93. punto 4.

In fede

data,
allegati n.

A.LLEGATO G

SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA. (Legge 10/1977, art.9, l' comma, lettera a; L.R. 47/78, art.40, 110 comma)

Il sottoscritto nato a.....

il.....residente a.....

Via....., n...., c.f.....

- 1) Vista l'avvenuta presentazione dell'istanza per ottenere la concessione di edificare ai sensi della legge 10/1977 in data prot. n.....
- 2) considerato che intende avvalersi di quanto disposto dalla L. 10/1977 e s.m. (art.9, comma 1", lettera a) per la gratuità della concessione;
- 3) richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;
- 4) considerato che la suddetta richiesta è stata formulata per fare fronte alle esigenze abitative di ²⁶.....

si obbliga

per sé ed aventi causa, nei confronti del Comune di a quanto di seguito specificato.

- 1) Il sottoscritto si impegna a non modificare la destinazione d'uso concessa nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori.
- 2) Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato, cedendo altresì le aree previste.
- 3) il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori e cioè fino al e sarà trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del sottoscritto.
- 4) In caso venga modificata la destinazione d'uso nel periodo sopracitato il contributo per la concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (L. 10/77, art.10, comma 3). Resta inteso che il passaggio dalla funzione abitativa per gli

²⁶ A) del sottoscritto Imprenditore Agricolo a Titolo Principale
B) personale dipendente a tempo pieno dell'azienda dell'azienda agricola
C) affittuari e conduttori dell'azienda agricola in possesso del Titolo di Imprenditore Agricolo a Titolo Principale

operatori agricoli a titolo principale (fabbricato ad uso rurale) alla funzione abitativa (fabbricato ad uso civile), costituisce mutamento di destinazione d'uso.

In fede

data,
allegati

N.B. Il presente atto dovrà essere integrato con ogni altro eventuale vincolo previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per le zone agricole.