

BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO

COMUNE DI MEDICINA

Sindaco Onelio Rambaldi

Segretario Comunale Cinzia Giacometti

Dirigente di settore Giulia Angelelli

Adozione Delibera C.C.

Controdeduzioni Delibera C.C.

Approvazione Delibera C.C.

RUE

ALLEGATO A DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI

TOMO

I

RESPONSABILE DI PROGETTO

Arch. Ivano Serrantoni

UFFICIO DI PIANO FEDERATO

Arch. Ivano Serrantoni

Dott.ssa Raffaella Baroni

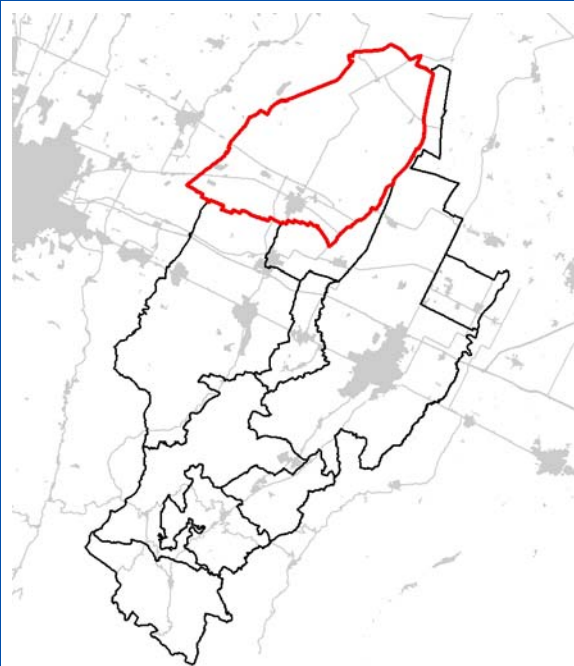
Dott. Lorenzo Diani

CONSULENTI DI PROGETTO

Arch. Franco Capra

Arch. Piergiorgio Mongioj

Arch. Mario Piccinini



GRUPPO DI LAVORO RUE

COLLEGIO DEI FUNZIONARI AL 31.12.2012

Geom. Carlo Arcangeli, *Comune di Borgo Tossignano*
Arch. Alessandro Costa, *Comune di Casalfiumanese*
Geom. Maurizio Bruzzi, *Comune di Castel del Rio*
Arch. Vittorio Giogoli, *Comune di Castel Guelfo*
Arch. Ivano Serrantoni, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Ing. Susanna Bettini, *Comune di Dozza*
Ing. Andrea Tommasoli, *Comune di Fontanelice*
Ing. Fulvio Bartoli, *Comune di Imola*
Ing. Giulia Angelelli, *Comune di Medicina*
Geom. Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

COLLABORATORI E CONTRIBUTI

Arch. Nicola Cardinali, *Comune di Castel Guelfo*
Arch. Davide Antonio Pasquale Carluccio, *Ufficio di Piano Federato*
Dott.ssa Emanuela Casari, *Comune di Medicina*
Roberto Cenni, *Comune di Imola*
Arch. Manuela Mega, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Geom. Stefania Mongardi, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Dott.ssa Catia Nanni, *Comune di Imola*
Saverio Orselli, *Comune di Imola*
Arch. Roberta Querzè, *Comune di Imola*
Ing. Morena Rabiti, *Comune di Castel Guelfo*
Ing. Laura Ricci, *Comune di Imola*
Arch. Serena Simone, *Ufficio di Piano Federato*
Dott.ssa Valeria Tarroni, *Comune di Imola*
Arch. Francesca Tomba, *Ufficio di Piano Federato*
Geom. Tiziano Trebbi, *Comune di Medicina*
Arch. Francesca Vassura, *Comune di Medicina*
Dott. Geol. Lucietta Villa, *Comune di Imola*
Arch. Fausto Zanetti, *Comune di Castel San Pietro Terme*

CONTRIBUTI SPECIALISTICI

Analisi della potenzialità archeologica:

Dott. Xabier Z. Gonzalez Muro
Dott. Giacomo Orofino

Classificazione acustica:

AIRIS

ValSAT:

GEA Progetti
A++ associati - Progetti Sostenibili

Geologia e Morfologia:

Studio Quintili e associati

Sismica:

Studio geologico ambientale ARKIGEO di Gasparini Dott. Geol. Giorgio:

Si ringrazia per la collaborazione:

AITE – Associazione Indipendente Tecnici Edilizi
AREA BLU
ARPA - Sezione Provincia di Bologna - Distacco imolese
ASL Imola – Dipartimento Salute Pubblica (UOC: Igiene e Sanità Pubblica - Prevenzione e sicurezza ambienti di lavoro)
Dott. Paolo Mattiussi, Responsabile Servizi Programmazione Territoriale Regione Emilia - Romagna

INDICE

TITOLO I - DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CAPO 1.1 – GENERALITÀ

Art. 1.1.1	REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE	Pag. 1
Art. 1.1.2	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	Pag. 2
Art. 1.1.3	VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	Pag. 2
Art. 1.1.4	SANZIONI	Pag. 2
Art. 1.1.5	ESONERO TOTALE DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	Pag. 3

CAPO 1.2 – COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 1.2.1	ESENZIONE DAL COSTO DI COSTRUZIONE	Pag. 4
Art. 1.2.2	PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE	Pag. 4
Art. 1.2.3	NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI	Pag. 5
Art. 1.2.4	INTERVENTI SU EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI	Pag. 5
Art. 1.2.5	NUOVI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI	Pag. 5
Art. 1.2.6	INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI	Pag. 6
Art. 1.2.7	USI MULTIPLI O CATEGORIE DI INTERVENTO MULTIPLE	Pag. 6
Art. 1.2.8	EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA	Pag. 7

CAPO 1.3 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 1.3.1	DEFINIZIONI	Pag. 8
Art. 1.3.2	PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE	Pag. 8
Art. 1.3.3	RIPARTIZIONE DEGLI ONERI	Pag. 9
Art. 1.3.4	INTERVENTI ONEROSI	Pag. 10
Art. 1.3.5	USI MULTIPLI O CATEGORIE DI INTERVENTO MULTIPLE	Pag. 10
Art. 1.3.6	RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	Pag. 10
Art. 1.3.7	SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	Pag. 13
Art. 1.3.8	DESTINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	Pag. 13
Art. 1.3.9	AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	Pag. 14

CAPO 1.4 – ALTRI CONTRIBUTI

Art. 1.4.1	CONTRIBUTO D – E – S	Pag. 15
Art. 1.4.2	CONTRIBUTO AGGIUNTIVO PER SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE E RIDUZIONE INQUINAMENTO VEICOLATO	Pag. 15

CAPO 1.5 – MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONE TERRITORIALI

Art. 1.5.1	CASI DI MONETIZZAZIONE	Pag. 16
Art. 1.5.2	MONETIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI	Pag. 16
Art. 1.5.3	MONETIZZAZIONE DI VERDE PUBBLICO	Pag. 17
Art. 1.5.4	VERIFICA DEL REPERIMENTO DELLE AREE	Pag. 17

Art. 1.5.5	VALORE MONETIZZAZIONE STANDARD PUBBLICI	Pag. 17
	
	SCHEDA A – COSTO DI COSTRUZIONE – CALCOLO DELLA MAGGIORAZIONE M	Pag. 19
	
	SCHEDA B – COSTO DI COSTRUZIONE – CALCOLO DELLA QUOTA “q”	Pag. 20
	
	SCHEDA C – COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI – CALCOLO DELL’INCIDENZA i.....	Pag. 21
	
	SCHEDA D - VALORE ONERI DI URBANIZZAZIONE, CONTRIBUTO D, CONTRIBUTO S.....	Pag. 22
	
	SCHEDA E – TIPOLOGIE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) PER GLI INTERVENTI DIRETTI CONVENZIONAT (IDC)	Pag. 27
	
	SCHEDA F - SCHEMA DI CONVENZIONE PER L’EDILIZIA CONVENZIONATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE	Pag. 32
	
	SCHEDA G – SCHEMA DI ATTO PER GLI INTEREVNTI NEL TERRITORIO RURALE (IAP)	Pag. 53
	
	SCHEDA H - SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO PER INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE (NON IAP)	Pag. 55
	
	SCHEDA I - SCHEMA DI POLIZZA FIDEIUSSORIA A GARANZIA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	Pag. 56
	
	SCHEDA J – SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER IDC E PUA	Pag. 58
	

TITOLO 2 - DISCIPLINA SANZIONATORIA

CAPO 2.1 – PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Art. 2.1.1	INTERVENTI EDILIZI LIBERI	Pag. 65
	
Art. 2.1.2	INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL)	Pag. 65
	
Art. 2.1.3	ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ	Pag. 66
	
Art. 2.1.4	SANZIONE PECUNIARIA PER ACCERTATA IMPOSSIBILITÀ DI MESSA IN PRISTINO	Pag. 67
	
Art. 2.1.5	INTERVENTI SU EDIFICI VINCOLATI	Pag. 67
	
Art. 2.1.4	VIOLAZIONI ALLE NORME PROCEDURALI	Pag. 69
	

CAPO 2.2 – INDENNITÀ PECUNIARIA IN AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA (Art.167 DLgs 42/2004)

Art. 2.2.1	MODALITA’ DI CALCOLO	Pag. 70
	
Art. 2.2.2	MAGGIOR PROFITTO PER INTERVENTI IN AMPLIAMENTO (S)	Pag. 70
	
Art. 2.2.3	MAGGIOR PROFITTO PER ALTRI INTERVENTI (S)	Pag. 72
	
Art. 2.2.4	DANNO AMBIENTALE (DA)	Pag. 72
	
Art. 2.2.5	AGGIORNAMENTI	Pag. 72
	

TITOLO 1

DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CAPO 1.1 - GENERALITÀ

Art. 1.1.1 – REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. In base di quanto definito dalla LR 20/2000 e specificato nel Capo 5.1 del Tomo III intercomunale, l'attuazione di un intervento edilizio comporta l'onere, per i soggetti interessati, di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali. Sia nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in attuazione di un POC o di un PUA, sia nel caso in cui si tratti di intervento diretto attuativo delle previsioni di PSC e di RUE:
 - il soggetto interessato è tenuto a provvedere direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti a diretto servizio dell'insediamento, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo. Il Comune può tuttavia stabilire di farsi carico della realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato;
 - allo stesso modo, il soggetto interessato deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali quale condizione necessaria per rendere compatibile la nuova previsione con la realtà urbana, infrastrutturale o ambientale preesistente;
 - il Comune, attraverso apposita convenzione può richiedere e autorizzare i soggetti titolari del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività o della SCIA a realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e spazi collettivi alla cui realizzazione la legge o la pianificazione subordinano l'attuazione dell'intervento;
 - in ogni caso, il soggetto è tenuto a reperire e a cedere al Comune dopo la loro sistemazione le aree necessarie per la realizzazione di tutte e tre le categorie di dotazioni territoriali richieste, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legge;
 - gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico che i soggetti interessati dagli interventi edilizi sono tenuti a versare al Comune qualora non provvedano direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE, POC e PUA) come condizione per la realizzazione dell'intervento. Tale contributo ha lo scopo di concorrere alla realizzazione delle stesse ovvero all'adeguamento, manutenzione, ammodernamento, ecc. di quelle esistenti, nel caso in cui l'intervento sia realizzato in ambiti già urbanizzati;
 - il pagamento degli oneri di urbanizzazione non esime in ogni caso i soggetti interessati dall'intervento edilizio, dall'obbligo di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE, POC e PUA) come condizione per la realizzazione dell'intervento;
 - sono esentati dalla corresponsione dei contributi di costruzione gli

Art. 32 LR 31/02
CONTRIBUTI D e S

VALORI VIGENTI

interventi di cui ai successivi articoli.

Art. 1.1.2 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del PdC o per depositare la SCIA o la DIA, fatti salvi i casi di esonero o riduzioni è tenuto a corrispondere al Comune il contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri d'urbanizzazione (U1 e U2), al costo di costruzione (Cc) e, nel caso di opere o impianti non destinati alla residenza, di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S).
2. Il calcolo del contributo di costruzione è effettuato dal richiedente il titolo secondo i valori vigenti alla data del rilascio del Pdc e deposito della SCIA/DIA, anche se presentati a sanatoria.

Art. 1.1.3 – VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il versamento può avvenire nelle seguenti modalità alternative tra loro:
 - a) in unica soluzione all'atto del ritiro del PdC o del deposito della SCIA o della DIA;
 - b) rateizzato, su richiesta dell'interessato e previa accettazione dell'Amministrazione, con il pagamento del 50% dell'importo all'atto del ritiro del PdC o del deposito della SCIA o DIA e del restante 50% entro 1 anno dal ritiro medesimo o deposito e comunque entro la data di ultimazione dei lavori se inferiore all'anno. In tal caso, all'atto del ritiro o deposito, l'interessato dovrà presentare garanzia fidejussoria di importo pari al 110% rispetto alla quota residua da versare, di cui il 100% è la quota degli oneri di urbanizzazione e l'ulteriore 10% per le eventuali sanzioni dovute in caso di ritardo. La fidejussione dovrà essere valida fino allo svincolo della medesima con comunicazione scritta del Comune a fronte del versamento della quota residua (cfr. scheda H contenente lo schema di polizza da utilizzare).
2. Le varianti in corso d'opera non modificano i termini dei versamenti suindicati per i singoli titoli edilizi. Per gli eventuali importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera si applicano le stesse forme di versamento sopra indicate nel rispetto dei tempi del titolo originario.
3. Per quanto concerne le opere eseguite mediante soggetti gestori di servizi pubblici (Telecom, Enel, Hera, ecc.) il concessionario potrà impegnarsi a presentare, entro un anno dall'inizio dei lavori, copia del contratto stipulato con gli Enti stessi per la realizzazione delle opere (Delibera Consiglio Regionale n. 2792 del 21/4/1980).

VERSAMENTO
UNICO
RATEIZZAZIONE

VARIANTI

Art. 1.1.4 – SANZIONI

1. Il mancato versamento del contributo di costruzione, nei termini stabiliti per la rateizzazione o entro 30 gg dalla rideterminazione nel caso di SCIA o DIA, comporta ai sensi dell'art.20 della LR 23/2004:
 - a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
 - b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il

termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.
2. Le misure di cui alle lettere precedenti non sono cumulabili. RITARDI

Art. 1.1.5 – ESONERO TOTALE DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione, ai sensi dell'art.30 L.R. 31/2002, non è dovuto per i seguenti interventi:
- a) interventi anche residenziali da realizzare in territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dello IAP, ai sensi del DLgs 99/04 s.m.i. in base a certificazione e subordinatamente all'impegno con atto unilaterale d'obbligo a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) interventi di restauro e risanamento conservativo senza aumento di carico urbanistico;
 - d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - e) modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - f) installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - g) realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di UI, nei casi di cui all'art.9 comma 1 Legge n.122/1989;
 - h) interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - i) interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari;
 - j) impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - k) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali;
2. Sono altresì esonerati i seguenti interventi:
- a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) varianti a PdC o SCIA/DIA nel caso non comportino aumento del carico urbanistico;
 - c) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della LR 39 del 1/12/98, a parità di superficie utile e di volume;
 - d) trasformazioni e ripristini di sale cinematografiche (L. 153/1994);
 - e) opere di edilizia funeraria;
 - f) interventi di recupero e risanamento delle aree libere;
 - g) significativi movimenti di terra;
 - h) demolizioni
 - i) depositi a cielo aperto;
 - j) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo;
 - k) opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

CAPO 1.2 - COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 1.2.1 – ESENZIONE DAL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Oltre ai casi di esenzione dal contributo di costruzione di cui all'art.1.1.4, il costo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:
 - a) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il titolare si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della LR 31/02 art. 30 comma 3 e art. 31 (si veda la scheda E contenente gli schema di convenzione da utilizzare);
 - b) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia sovvenzionata o agevolata);
 - c) per gli interventi previsti dall'art. 30 comma 5 LR 31/02 (immobili di proprietà dello Stato);
 - d) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art. 32 LR 31/02);
 - e) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art. 30 comma 4 LR 31/2002;
 - f) interventi di restauro e risanamento conservativo.

EDILIZIA CON-
VENZIO-NATA
EDILIZIA AGE-
VOLATA PROPRIETÀ
STATO
ATTIVITÀ PRODUTTIV
PRIMA ABITAZIONE
RCC

Art. 1.2.2 – PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE

1. Il costo di costruzione è soggetto ad aggiornamento annuale, mediante determina dirigenziale sulla base dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'istituto nazionale di statistica.
2. Per l'anno 2013 il costo di costruzione per il Comune di Medicina è determinato in 685,68155 €/mq.
3. Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 e le delibere di CR 849/1998 e 850/1998 e 1108/99, come di seguito specificate:
 - a) **INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE**
Unità di superficie: mq di **superficie complessiva (Sc)**
Sc = Su+60%Snr, dove:
Su = Superficie utile abitabile: 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;
Snr = Superficie non residenziale: 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, escluso 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

AGGIORNAMEN-
TO ANNUALE

UNITÀ DI SUPER-
FICIE

EDILIZIA
RESIDENZIALE

ATTIVITÀ TERZIARIE

calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto Volume/Superficie netta) inferiore a m 1,70;

b) **INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI**

Unità di superficie: mq di **superficie totale (Stot)**

Stot = Sn + 60%Sa, dove:

Sn = Superficie utile: 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;

Sa = Superficie accessoria: 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

Art. 1.2.3 – NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI

1. Per i nuovi edifici a destinazione residenziale il contributo di costruzione (Cc) relativo al costo di costruzione è determinato come segue: **CALCOLO**

Cc = Sc x A x (1 + M/100) x q dove:

Sc = superficie complessiva (definita all'art. 1.2.2)

A = costo di costruzione del Comune (definito all'art. 1.2.2)

M = maggiorazione in relazione alle classi di edifici (scheda A allegata)

q = quota in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e della ubicazione (scheda B allegata)

Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari, il costo di costruzione si applica alla superficie dell'ampliamento, ponendo M = 0.

Art. 1.2.4 – INTERVENTI SU EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

1. Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo di costruzione è determinato come segue: **CALCOLO**

Cc = Sc x A x i x q dove:

Sc = superficie complessiva (definita all'art. 1.2.2)

A = costo di costruzione del Comune (definito all'art. 1.2.2)

i = incidenza dei lavori da eseguire (scheda C allegata)

q = quota in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione (scheda B allegata)

2. L'incidenza "i" è determinata secondo la tabella di cui all'allegata scheda C, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione.

Art. 1.2.5 – NUOVI EDIFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI

1. Per i nuovi edifici ed impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali il contributo di costruzione (Cc) relativo al costo di costruzione è determinato come segue: **CALCOLO**

Cc = Stot x A x C x q* dove:

Stot = superficie totale (definita all'art. 1.2.2)

A = costo di costruzione del Comune (definito all'art. 1.2.2)

C = coefficiente da applicare in funzione dell'attività determinato come segue: **COEFFICIENTE C**

Tipo di attività	Coefficiente C
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

q* = quota di riduzione stabilita dal Comune in funzione dei diversi tipi di attività determinata come segue: **QUOTA q***

attività	Medicina
attività alberghiere	10%
attività turistiche, ricreative, sportive, pubblici esercizi	10%
attività direzionali (uffici, banche, studi professionali, ambulatori, agenzie e assimilabili)	10%
attività commerciali al dettaglio	10%
attività commerciali all'ingrosso	10%

Art. 1.2.6 – INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI

1. Per gli interventi sugli edifici esistenti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali il costo di costruzione è determinato come segue: **CALCOLO**

Cc = Stot x A x i x q* x 0,50 dove:

Stot = superficie totale (definita all'art. 1.2.2)

A = costo di costruzione del Comune (definita all'art. 1.2.2)

i = incidenza dei lavori da eseguire (scheda C allegata)

Art. 1.2.7 – USI MULTIPLI O CATEGORIE DI INTERVENTO MULTIPLE

1. Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nel caso di titoli edilizi relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di concessione afferenti il costo di costruzione. La convenzione di cui agli art. 30 e 31 della LR 31/02 è ammessa alle sole parti di edilizia abitativa. **USI MULTIPLI**
2. Per i titoli edilizi 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. **INTERVENTI MULTIPLI**

to afferente il costo di costruzione.

Art. 1.2.8 – EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA

1. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 30 e 31 della LR 31/02, ai fini dell'esenzione dal contributo di costruzione, deve essere utilizzato lo schema di convenzione di cui alla scheda E allegata.
2. Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere 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 smi.
3. La classe energetica di nuovi alloggi dovrà essere almeno la classe B.
4. Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi propri dell'edilizia economica e popolare, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.
5. È consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi da realizzare.

**SCHEMA DI CON-
VENZIONE**

**CARATTERISTICHE
ALLOGGI**

CAPO 1.3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 1.3.1 – DEFINIZIONI

1. Gli oneri di urbanizzazione sono distinti in:
- oneri di urbanizzazione primaria (U1), destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 LR 20/2000 e di quanto specificato nel Capo 6.1 del Tomo III intercomunale;
 - oneri di urbanizzazione secondaria (U2), destinati alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 LR 20/2000 e di quanto specificato nel Capo 6.1 del Tomo III intercomunale.

U1

U2

Art. 1.3.2 – PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE

2. Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri sono raggruppate in cinque categorie funzionali:

TABELLE

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

UNITÀ DI SUPERFICIE

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

EDILIZIA

- a) **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:**

RESIDENZIALE

Superficie Utile abitabile, ovvero 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 (art. 3 del D.M. 10/05/77 n. 801).

ATTIVITÀ
COMMERCIALI

- b) **FUNZIONI COMMERCIALI ALL'INGROSSO, FUNZIONI PRODUTTIVE DI TIPO MANIFATTURIERO NON LABORATORIALI, INSEDIAMENTI DI TIPO AGROINDUSTRIALE, ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI DI TIPO INTENSIVO, FUNZIONI AGRICOLE SVOLTE DA NON AVENTI TITOLO, FUNZIONI ALBERGHIERE:**

INGROSSO,
PRODUTTIVE,
AGRICOLE, ALBERGHIERE

Superficie Utile ovvero superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici **lorde** di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo sono esclusi gli impianti igienici (fosse biologiche, sistemi di depurazione, etc.), la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al migliora-

ALTRE ATTIVITÀ

mento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In detta superficie sono 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.

- c) **INSEDIAMENTI PER 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:**

L'unità di superficie (Ai) è il mq dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, d'esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere eventuali spettatori. La superficie Ai è ridotta del 50% per le attività in cui l'area loro destinata è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (esempio: piste da sci, campi da golf, etc.) e per quelle funzioni che non determinano aumento di CU (esempio: punti di servizio all'interno dei campings, etc.).

Art. 1.3.3 – RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

1. Al fine della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, l'onere è scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

ESECUZIONE DIRETTA OPERE

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1

<u>RESIDENZA</u>	
OPERE	% DI U ₁
LE STRADE	22%
GLI SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	10%
LE FOGNATURE	7%
GLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	4%
IL SISTEMA DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA	7%
IL SISTEMA DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, FORZA MOTRICE, GAS	20%
LA PUBBLICA ILLUMINAZIONE	10%
IL VERDE ATTREZZATO	16%
IL TELEFONO	4%
TOTALE	100%
<u>ATTIVITÀ PRODUTTIVE</u>	
OPERE	% DI U ₁
LE STRADE	30%
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 ENERGIA ELETTRICA, FORZA MOTRICE, GAS	18%
LA PUBBLICA ILLUMINAZIONE	7%

LE SCUOLE DELL'OBBLIGO, E COMPLESSI PER L'ISTRUZIONE ALL'OBBLIGO	38%
LE CHIESE ED ALTRI EDIFICI PER SERVIZI RELIGIOSI	7%
I CENTRI CIVICI E SOCIALI, LE ATTREZZATURE CULTURALI E SANITARIE	7%
I MERCATI DI QUARTIERE E LE DELEGAZIONI COMUNALI	6%
GLI SPAZI PUBBLICI A PARCO E PER LO SPORT	25%
I PARCHEGGI PUBBLICI	7%
TOTALE	100%

Art. 1.3.4 – INTERVENTI ONEROSI

1. Sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, negli importi indicati secondo le categorie di cui alle tabelle della scheda D allegata, i seguenti interventi:

INTERVENTI

DESCRIZIONE INTERVENTO	CATEGORIA TABELLE
Nuova costruzione (NC) compresi gli ampliamenti di edifici esistenti per la parte di superficie relativa all'ampliamento	NC
Ristrutturazione Edilizia (RE) e ristrutturazione edilizia conservativa (REC) con aumento di carico urbanistico	RE+
Ristrutturazione Edilizia (RE) e ristrutturazione edilizia conservativa (REC) senza aumento di carico urbanistico	RE-
Restauro e risanamento conservativo (RRC), solo per le opere su immobili o porzioni di essi a destinazione di progetto non residenziale	RE-
Cambio d'uso senza opere. L'onere dovuto è pari alla differenza tra il parametro della nuova costruzione dell'uso finale e il parametro della nuova costruzione dell'uso di partenza	NC
Cambio d'uso con opere	RE+
Demolizione e ricostruzione (DR).	NC
Demolizione e fedele ricostruzione	RE-
Suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità (la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori)	RE+

Art. 1.3.5 – USI MULTIPLI O CATEGORIE DI INTERVENTO MULTIPLE

1. Nel caso d'interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple, la concessione è data 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 all'art. 7 della 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.

USI MULTIPLI

INTERVENTI MULTIPLI

Art. 1.3.6 – RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti nei seguenti casi:
- a) interventi per i quali esiste l'impegno da parte del soggetto attua-

SCOMPUTO U

tore a realizzare le opere di urbanizzazione primaria: riduzione delle U1 alle sole opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente art. 1.3.3.

- b)** nuova costruzione (NC) o demolizione e ricostruzione (DR) di edifici con tecniche bioclimatiche, ecologiche o comunque con tecnologie alternative e non inquinanti:
- di classe energetica A riduzione del 30%
 - di classe energetica A+ riduzione del 50%

Il sistema di classificazione adottato è quello previsto dalla Regione Emilia-Romagna. Il Comune potrà individuare un organismo di controllo esterno al fine di garantire il supporto tecnico in fase di agibilità. In assenza di ente certificatore esterno occorrerà ottemperare a quanto di seguito disposto.

Prima del ritiro del titolo edilizio, il titolare dovrà presentare al Comune idonea relazione a firma di tecnico laureato abilitato attestante che l'intervento proposto rispetta complessivamente i criteri della bioedilizia, corredata di ogni utile documentazione (depliant, attestati e certificazioni di prove di materiali, ecc.) recante:

ANALISI DEL SITO, deve toccare i seguenti punti:

- clima idrotermico (soleggiamento e ventilazione)
- precipitazioni
- disponibilità di acqua in loco (di superficie e/o sotterranea)
- disponibilità di luce
- inquinamento atmosferico e/o acustico
- inquinamento elettromagnetico.

RISPARMIO ENERGETICO, realizzabile secondo i seguenti criteri indicativi:

USO DI ENERGIE ALTERNATIVE RINNOVABILI

- per riscaldamento utilizzando l'apporto energetico del sole o della legna come combustibile) con soluzioni tecniche specifiche (Muro di Tromb, inerzia dei materiali, pannelli solari e fotovoltaici, ecc.)
- per raffrescamento (ventilazione naturale tramite camini a vento, captazione aria rinfrescata in altro sito, ecc.)

CONTROLLO DELLE DISPERSIONI E CONTROLLO DELLE PRESTAZIONI DEGLI INVOLUCRI (oltre i limiti imposti dalla Legge 10/77) E DEGLI IMPIANTI (uso di impianti a bassa temperatura di esercizio)

RISPARMIO DI ACQUA POTABILE, realizzazione utilizzando le seguenti possibilità:

- Recupero e riutilizzo delle acque piovane per usi compatibili;
- Recupero e riutilizzo delle acque grigie per usi compatibili;
- Riduzione dei consumi (cassette w.c. con erogazione differenziata, dispositivi per limitare l'erogazione dei rubinetti, etc.)

MATERIALI:

- Uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
- Uso di materiali non nocivi alla salute.

A garanzia della corretta realizzazione dell'intervento prima del ritiro del titolo edilizio, il titolare dovrà presentare una fidejussione pari al 140% dell'onere non corrisposto (di cui il 100% è l'importo di U2 non versate e l'ulteriore 40% per le eventuali somme che dovessero risultare dovute, per quanto sotto specificato).

In presenza di un intervento non realizzato correttamente, si considera tardivo l'adempimento dell'onere, con conseguente escussione della fidejussione. In tal caso per ritardi superiori ai 240 giorni, alla sanzione si aggiungerà altresì l'interesse di legge.

Lo svincolo della fidejussione suddetta avverrà mediante comunicazione scritta del Comune entro 30 giorni dalla richiesta del titolare, che potrà intervenire successivamente all'attestazione dell'abitabilità, all'accertamento di conformità dell'intervento e alla certificazione attestante il rispetto integrale dei criteri di bioedilizia.

L'accertamento di conformità è a cura del Direttore dei lavori che dovrà corredare la propria attestazione con le schede tecniche dei materiali usati, copie fatture, particolari costruttivi, etc. e con la certificazione energetica ai sensi della vigente normativa regionale.

- c) Edifici esistenti attualmente ascrivibili alle classi energetiche C, D, E, F e G (con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia da attuarsi con demolizione e successiva federe ricostruzione) e classificabili a seguito dell'intervento:
- di Classe energetica B: riduzione delle U2 del 20%.
 - di Classe energetica A: riduzione delle U2 del 50%.
 - di Classe energetica A+ riduzione delle U2 del 60%.
- d) **Realizzazione di residenze per anziani** e a strutture socio-assistenziali-sanitarie da parte di associazioni "non profit": riduzione delle U2 del 20%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. Ai fini della riduzione, si fa riferimento alle organizzazioni non lucrative di utilità sociali, di cui al D.Lgs. 460/97 e alle Associazioni ricreative, culturali, sportive, aggregative, di volontariato, senza finalità di lucro riconosciute. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti che non necessitano di assistenza sanitaria si applicano gli oneri delle tabelle "A", mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli delle tabelle "B".
- e) **Strutture fisse** dotate di copertura, aperte su tutti i lati, 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: riduzione delle U2 del 70%, rispetto ai valori previsti dalle tabelle "C". L'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Per i magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti si applica una riduzione delle U2 pari al 30%.
- f) **Interventi all'interno di P.E.E.P. e P.I.P.:** gli oneri di urbanizzazione primaria U1 sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione.
- g) **Interventi relativi ad attività artigianali:** riduzione del 10% delle U2.
- h) **Impianti relativi ad attività commerciali,** svolte da cooperative di consumo o da dettaglianti in forma associata, comprese nei piani di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita di cui alla legge 11/6/1971, n. 426: riduzione del 50% delle U2, sentita la Commissione di cui alla suddetta legge.
- i) **Insedimenti relativi a centri produttivi, commerciali e infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese,** in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%: riduzione del 20% delle U2.
- l) **Interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare:** riduzione del 20% delle U2. La funzionalità dell'impianto secondo le norme vigenti deve essere attestata da un tecnico abilitato sia all'atto della richiesta di titolo edilizio che alla fine dei lavori.
- o) **Opere di edilizia funeraria** non sono soggette al pagamento di

alcun onere di urbanizzazione nè di contributo afferente il costo di costruzione.

- p)** Si applica una riduzione del 25% degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) per quegli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscono un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14/6/1989, n. 236.
 - q)** 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. Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla legge 1/3/1994, n. 153.
2. Le riduzioni degli oneri di cui sopra sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.
 3. Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei 10 anni successivi all'ultimo titolo edilizio, il Comune non applica aliquote ridotte.

Art. 1.3.7 – SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Negli interventi per i quali esiste l'impegno da parte del soggetto attuatore a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, con la stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune l'Amministrazione può consentire lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria (a seconda della tipologia di opera da realizzare e fino alla concorrenza del contributo dovuto) mediante la realizzazione in tutto o in parte, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti o della quota di attrezzature e spazi collettivi.
2. Nel caso in cui un soggetto attuatore di un intervento diretto comportante la realizzazione, l'adeguamento o il completamento delle urbanizzazioni in ambiti del territorio urbano, si impegni ad accollarsene l'onere a propria cura e spese, il Comune consentirà lo scomputo della quota parte % dell'onere di urbanizzazione primaria U1 dovuto.
3. Non saranno corrisposti conguagli dal Comune nel caso in cui il costo delle opere di completamento o adeguamento delle reti risultasse superiore all'ammontare della quota parte percentuale dell'onere di urbanizzazione primaria (U1). Ove, invece, tale importo risultasse inferiore, dovrà essere versata, al Comune, la differenza tra l'ammontare degli oneri dovuti e il predetto importo.

Art. 1.3.8 – DESTINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dai titoli edilizi e dalle sanzioni e formula previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi sulla base delle leggi vigenti.
2. Gli introiti derivanti dal contributo di costruzione dalle sanzioni per le violazioni edilizie sono utilizzati in conformità alle disposizioni di legge.
3. Il Comune, d'intesa con gli Enti religiosi istituzionalmente competenti, destina, annualmente, la quota % indicata all'art. 1.3.3 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree

**DESTINAZIONE
QUOTA U2 AD
ATTREZZATURE
RELIGIOSE**

- 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 la ristrutturazione edilizia di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.
4. Si intendono per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.
5. Gli edifici di culto e le pertinenti opere parrocchiali, costruiti con contributi religiosi e comunali, non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi 20 anni dall'erogazione del contributo.
6. Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra Autorità Ecclesiastica e Comune, 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 20/05/85 n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizi delle diocesi).
7. Gli atti ed i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.
- VINCOLO
- TRASCRIZIONE
ED ESTINZIONE
- VIOLAZIONE

Art. 1.3.9 – AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Ogni cinque anni la Regione Emilia-Romagna, sulla base dell'indice revisionale previsto dal DM 22/6/1968 per le opere edilizie, aggiorna le allegato tabelle parametriche.
2. I Comuni sono tenuti al recepimento dei nuovi valori degli oneri entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione del Consiglio Regionale.
3. In caso di aggiornamento che comporti aumenti superiori al 15% i Comuni possono determinare regimi transitori di graduazione dell'aggiornamento per le istanze presentate entro 12 e 24 mesi dalla deliberazione comunale di recepimento dei nuovi valori degli oneri.

CAPO 1.4 – ALTRI CONTRIBUTI

Art. 1.4.1 - CONTRIBUTO D E S

1. Ai sensi dell'art.32 della L.R. 31/2002 e successive modificazioni, il titolo edilizio relativo ad opere o impianti non destinati alla residenza, qualora si tratti di costruzioni o impianti destinati ad attività produttive, industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e fornitura di servizi, comporta la corresponsione di un contributo che, oltre all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, sia commisurato al costo delle opere relative alla tutela ambientale. Tali interventi consistono in opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e in opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
2. L'importo relativo al contributo D è determinato in rapporto agli interventi di manutenzione straordinaria e rinnovamento degli impianti di depurazione e ad azioni di risanamento ambientale.
3. L'importo relativo al contributo S è determinato in rapporto alla necessità di realizzare interventi volti al risanamento di aree degradate, per il recupero di aree verdi all'uso pubblico, per la realizzazione di opere di compensazione ambientale e infrasrutturazione ecologico-ambientale.
4. L'aggiornamento del contributo può essere definito con delibera di Giunta senza che ciò costituisca variante al presente regolamento
5. Le modalità di pagamento delle quote D ed S sono quelle di cui al precedente art. 1.1.2

Art. 1.4.2 - CONTRIBUTO AGGIUNTIVO PER SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE E RIDUZIONE INQUINAMENTO DA ESSE VEICOLATO

1. Per tutti gli interventi urbanistici ed edilizi tali per cui si originano acque meteoriche da smaltire attraverso la pubblica fognatura, e prevista la corresponsione di un contributo aggiuntivo, rispetto agli oneri di urbanizzazione, da indicizzare rispetto la superficie impermeabilizzata. Tale contributo è destinato ad uno specifico capitolo di bilancio ed utilizzato esclusivamente per la realizzazione di interventi di riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque di prima pioggia (realizzazione di opere di bypass idraulici, trattamento delle portate sfiorate, adeguamento degli scolmatori, separazione di reti, vasche di laminazioni, ecc).
2. L'entità economica del contributo aggiuntivo e la puntuale disciplina di applicazione e di calcolo è fissata dall'Amministrazione comunale con apposito atto di GC con il quale sono assunti i valori di riferimento.
3. Le modalità di pagamento delle quote D ed S sono quelle di cui al precedente art. 1.1.2

CAPO 1.5 – MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 1.5.1 – CASI DI MONETIZZAZIONE

1. La monetizzazione è essere ammessa qualora sia espressamente prevista dalle NTA del PSC, dal RUE o dal POC, per ambiti territoriali nei quali siano già presenti le dotazioni territoriali necessarie anche per l'intero insediamento di cui si prevede la realizzazione, nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000. L'effettiva presenza di dette dotazioni nell'ambito di riferimento deve essere certificata dal progettista all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività;
3. La monetizzazione è anche essere ammessa qualora vi sia impossibilità concreta di reperire la quantità di aree prescritta in spazi idonei all'interno del comparto o del lotto oggetto dell'intervento o nel suo immediato intorno, e sempre che le NTA di PSC, RUE o di POC non abbiano prescritto la cessione al Comune di aree specificamente individuate, collocate al di fuori del comparto stesso (dotazioni a distanza).
4. La monetizzazione è essere ammessa infine qualora l'esiguità delle aree da cedere al Comune non consenta la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie secondo le NTA del PSC, del RUE o del POC (per es. parchi e giardini pubblici, centri sociali e culturali, ecc.). Questa ipotesi è sempre valutata dal Comune sulla base della documentazione a corredo dell'istanza.
5. La monetizzazione è ammessa nel solo territorio urbanizzato e può riguardare esclusivamente le aree da cedere per la realizzazione della quota di attrezzature e spazi collettivi.
6. La monetizzazione non è ammessa per le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti nonché per le aree necessarie per le dotazioni ecologiche e ambientali, ove prescritte dalle NTA del PSC, dal RUE e dal POC.

Art. 1.5.2 – MONETIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI

1. Nel rispetto dei commi precedenti in luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, negli interventi diretti, è ammessa la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
 - interventi negli insediamenti urbani storici ACS_A1 e ACD_A2;
 - negli ambiti consolidati, negli ASP_C, ASP_COM e nel territorio rurale in caso di intervento diretto consistente nel mutamento di destinazione d'uso senza opere, è ammessa la monetizzazione delle aree da cedere al Comune a causa della maggiore quota di parcheggi pubblici richiesta dalle norme del PSC per il nuovo uso che si intende attuare, nel solo caso in cui l'esiguità dell'area da cedere non consenta la realizzazione di un numero di posti auto funzionali alle esigenze anche sulla base delle valutazioni svolte dal Comune.

Art. 1.5.3 – MONETIZZAZIONE DI VERDE PUBBLICO

1. Nel rispetto dei commi precedenti in luogo della realizzazione e cessione del verde pubblico, negli interventi diretti, è ammessa la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
 - interventi negli insediamenti urbani storici ACS_A1 e ACS_2;
 - negli ambiti consolidati, negli ASP_C, ASP_COM e nel territorio rurale in caso di intervento diretto consistente nel mutamento di destinazione d'uso senza opere, è ammessa la monetizzazione delle aree da cedere al Comune a causa della maggiore quota di verde pubblico richiesta dalle norme del PSC per il nuovo uso che si intende attuare, nel solo caso in cui l'esiguità dell'area da cedere non consenta la realizzazione di un numero di posti auto funzionali alle esigenze anche sulla base delle valutazioni svolte dal Comune.

Art. 1.5.4 – VERIFICA DEL REPERIMENTO DELLE AREE

1. Lo sportello unico per l'edilizia verifica la impossibilità del reperimento delle aree attestata dall'attuatore in sede di approvazione del PUA ovvero, in caso di intervento diretto:
 - all'atto del rilascio del permesso di costruire;
 - entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, la quale è efficace solo a seguito di detta verifica comunale. Ai fini di tale verifica lo sportello unico per l'edilizia tiene conto degli indici applicabili nel comparto e nel lotto, della dimensione e collocazione dello stesso, delle altezze medie e degli allineamenti degli edifici circostanti e verifica la possibilità di acquisire comunque, nell'ambito urbanistico nel quale il comparto di intervento si colloca, una quota di aree per servizi rispondente ai livelli minimi previsti dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC o dalla legge.

Art. 1.5.5 – VALORE MONETIZZAZIONE STANDARD PUBBLICI

Valori anno 2011

a) Monetizzazione standard parcheggio	€. 124,04/mq.
b) Monetizzazione standard verde	€. 90,20/mq.
c) Monetizzazione standard urbanistici per zone E e F	€. 78,74/mq.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 31/2002 gli importi riferiti agli standard vengono aggiornati annualmente sulla base delle variazioni annuali ISTAT.

2. I valori da applicare sono aggiornati con delibera di Consiglio Comunale. La corresponsione degli importi della monetizzazione dovrà avvenire prima del ritiro del Permesso di Costruire o al momento del deposito della SCIA o DIA.
3. La somma determinata per la monetizzazione è inerente al solo valore delle aree non cedute, comprensive della sistemazione a verde o a parcheggio, sono pertanto dovuti gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione secondo le deliberazioni comunali vigenti.

SCHEDA A

COSTO DI COSTRUZIONE: CALCOLO DELLA MAGGIORAZIONE M

TABELLA 1 –INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE – i 1

CLASSI DI SUPERFICI (M ²)	ALLOGGI (N)	SUPERFICIE UTILE ABITABILE (M ²)	RAPPORTO RISPETTO AL TOTALE DI SU	% DI INCREMENTO	% DI INCREMENTO PER CLASSI DI SUPERFICI
(1)	(2)	(3)	(4) = (3):Su	(5)	(6) = (4)x(5)
≤95				0	
>95 → 110				5	
>110 → 130				15	
>130 → 160				30	
>160				50	
		Totale Su =			SOMMA →
					i1=...(%)

TABELLA 2 –INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA– i 2

Tot. Su = (art. 3 – D.M. 10/05/77, N. 801) Tot. Snr = (art. 2 – D.M. 10/05/77, N. 801) (Snr:Su)x100 = (%)	INTERVALLI DI VARIABILITÀ DEL RAPPORTO PERCENTUALE (%) (Snr:Su)x100	IPOTESI CHE RICORRE	% DI INCREMENTO	
	≤50		0	
	>50 → 75		10	
	>75 → 100		20	
	>100		30	
				i2 =... (%)

i1 + i2 = i (%)	Classe edificio (art. 8 – D.M. 10/05/77, n. 801)	Maggiorazione M (*) (art. 8 – D.M. 10/05/77, n. 801)
-------------	----------	---	-------	--	-------

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

% di i	Fino a 5	includa:	Classe I	→	M = 0	% di i	Da 30 a 35	includa:	Classe VII	→	M = 30
% di i	da 5 a 10	includa:	Classe II	→	M = 5	% di i	Da 35 a 40	includa:	Classe VIII	→	M = 35
% di i	da 10 a 15	includa:	Classe III	→	M = 10	% di i	Da 40 a 45	includa:	Classe IX	→	M = 40

% di i da 15 a 20 in-clusa:	Classe IV	→	M = 15	% di i Da 45 a 50 in-clusa:	Classe X	→	M = 45
% di i da 20 a 25 in-clusa:	Classe V	→	M = 20	% di i Oltre a 50:	Classe XI	→	M = 50
% di i da 25 a 30 in-clusa:	Classe VI	→	M = 25				

SCHEDA B

COSTO DI COSTRUZIONE: CALCOLO DELLA QUOTA "q"

(%) MAX (ART. 7 L. 537/93)	COEFFICIENTE IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE	(%)	COEFFICIENTE IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA	(%)	COEFFICIENTE IN FUNZIONE DELLA UBICAZIONE RISPETTO AL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO	QUOTA Q (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
20.00	Edifici di pregio (*) 1.00	20.00	Unifamiliare (**)	20.00	Esterno = 1.00	20.00
			1.00		Interno = 0.85	17.00
			Bifam./schiera	16.00	Esterno = 1.00	16.00
			0.80		Interno = 0.85	13.60
			Plurifamiliare	12.00	Esterno = 1.00	12.00
			0.60		Interno = 0.85	10.20
	Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare (**)	9.00	Esterno = 0.90	8.10
			0.90		Interno = 0.80	7.20
			Bifam./schiera	7.50	Esterno = 0.90	6.75
			0.75		Interno = 0.80	6.00
Plurifamiliare			6.25	Esterno = 0.90	5.65	
0.625				Interno = 0.80	5.00	

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

Art. 3: Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a m³ 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a m³ 25 v.p.p. per ogni 100 mq di superficie asservita ai fabbricati.

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

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

SCHEDA C

COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI: CALCOLO DELL'INCIDENZA "i"

INCIDENZA DELLE SINGOLE CATEGORIE DI LAVORI DA ESE- GUIRE	STIMA DELLA INCIDENZA DEI LAVORI										Incidenza
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100 %	
Fondazioni 5%										%
Travi – Pilastri 20 % Tamponamenti Muri portanti										%
Solai, balconi 10 %										%
Tramezzi interni 5%										%
Coperture 10 %										%
Incidenza delle opere strutturali (max 50%) →										SOMMA, (i 1) =	
Incidenza delle opere di finitura:										(i 2) = (i 1) =	
Incidenza totale dei lavori da eseguire:										(i) = (i 1) + (i 2) =	

CONTRIBUTO D ED S

Nell'anno **2011** per le zone produttive nel territorio comunale:

- il contributo per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi (D) è quantificato in €. 2,00 al mq. di superficie massima edificabile.
- il contributo relativo all'incidenza delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S) è quantificato in €. 1,80 al mq. di superficie massima edificabile.

SCHEDA D

TABELLA A4

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) E SECONDARIA (U2)

Tabella A4 - 4^a classe di comuni - Edilizia residenziale (funzione abitativa)*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE				
		Zone omogenee A (€/mq)	Zone omogenee B (€/mq)	Zone omogenee C (€/mq)	Zone omogenee D (€/mq)	Zone omogenee E (€/mq)
N.C. If=da 0 a 1 mc/mq	U1	28,02686	28,02686	33,63223	28,02686	-
	U2	36,56331	36,56331	36,56331	36,56331	-
N.C. If=da 1,01 a 2 mc/mq	U1	28,02686	28,02686	30,82955	28,02686	-
	U2	36,56331	36,56331	36,56331	36,56331	-
N.C. If=da 2,01 a 3 mc/mq	U1	28,02686	28,02686	28,02686	28,02686	-
	U2	36,56331	36,56331	36,56331	36,56331	-
N.C. If=oltre 3 mc/mq	U1	28,02686	28,02686	25,22417	28,02686	-
	U2	36,56331	36,56331	36,56331	36,56331	-
R.E. con aumento C.U.	U1	22,42149	22,42149	22,42149	22,42149	22,42149
	U2	29,25064	29,25064	29,25064	29,25064	29,25064
R.E. senza aumento C.U.	U1	5,60537	5,60537	5,60537	5,60537	5,60537
	U2	7,31266	7,31266	7,31266	7,31266	7,31266
R.E. convenz. con aumento C.U.	U1	16,81612	16,81612	16,81612	16,81612	16,81612
	U2	21,93798	21,93798	21,93798	21,93798	21,93798
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art. 16 L.R. 6/95 e art.2 , comma 60 L. 662/96				
	U2					

TABELLA B4

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) E SECONDARIA (U2)

TABELLA B4 - 4^a CLASSE DI COMUNI

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali, per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali *

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE					
		Zone omogenee A	Zone omogenee B	Zone omogenee C	Zone omogenee D	Zone omogenee E	Zone omogenee F
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali (1)	U1	28,02686	28,02686	28,02686	28,02686		28,02686
	U2	36,56390	36,56390	36,56390	36,56390		36,56390
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso (1)	U1	9,27769	9,27769	9,27769	9,27769		9,27769
	U2	1,44980	1,44980	1,44980	1,44980		1,44980
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U. (1)	U1	28,02686	28,02686	28,02686	28,02686	28,02686	28,02686
	U2	36,56390	36,56390	36,56390	36,56390	36,56390	36,56390
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.(1)	U1	7,42113	7,42113	7,42113	7,42113	7,42113	7,42113
	U2	1,15950	1,15950	1,15950	1,15950	1,15950	1,15950
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali senza aumento di C.U. (1)	U1	11,21074	11,21074	11,21074	11,21074	11,21074	11,21074
	U2	14,62557	14,62557	14,62557	14,62557	14,62557	14,62557
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.(1)	U1	4,63913	4,63913	4,63913	4,63913	4,63913	4,63913
	U2	0,72433	0,72433	0,72433	0,72433	0,72433	0,72433
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (1) (L./mq. di Ai)	U1	0,28064	0,28064	0,28064	0,28064	0,28064	0,28064
	U2	0,18293	0,18293	0,18293	0,18293	0,18293	0,18293

Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U. (1)	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96
	U2	

TABELLA C4

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) E SECONDARIA (U2)

TABELLA C4 - 4^a CLASSE DI COMUNI

Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo*

CATEGORIA D'INTERVENTO		Zone omogenee A	Zone omogenee B	Zone omogenee C	Zone omogenee D	Zone omogenee E	Zone omogenee F
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo (1)	U1	9,27787	9,27787	9,27787	9,27787	9,27787	9,27787
	U2	1,44967	1,44967	1,44967	1,44967	1,44967	1,44967
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - senza aumento di C.U. (1)	U1	4,63893	4,63893	4,63893	4,63893	4,63893	4,63893
	U2	0,72483	0,72483	0,72483	0,72483	0,72483	0,72483
R.E. – Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - con aumento di C.U. (1)	U1	7,42169	7,42169	7,42169	7,42169	7,42169	7,42169
	U2	1,15950	1,15950	1,15950	1,15950	1,15950	1,15950
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U. (1)	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96					
	U2						

TABELLA D4

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) E SECONDARIA (U2)

Tabella D4 - 4 ^a classe di comuni		
Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)*		
		ZONE URBANISTICHE
		Zone omogenee E
CATEGORIA D'INTERVENTO		(€/mq)
N.C.	U1	9,27769
	U2	1,44980
R.E. con aumento di C.U.	U1	7,42169
	U2	1,15950
R.E. senza aumento di C.U.	U1	4,63913
	U2	0,72433
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96
	U2	

TABELLA E4
PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) E SECONDARIA (U2)

TABELLA E4 - 4^a CLASSE DI COMUNI

Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE					
		Zone omogenee A (€/mq)	Zone omogeeee B (€/mq)	Zone omogenee C (€/mq)	Zone omogenee D (€/mq)	Zone omognee E (€/mq)	Zone omogenee F (€/mq)
N.C. - Attivita' alberghiere (1)	U1	15,46318	15,46318	15,46318	15,46318		15,46318
	U2	2,41614	2,41614	2,41614	2,41614		2,41614
R.E. - Attivita' alberghiere con aumento di C.U.(1)	U1	12,36986	12,36986	12,36986	12,36986	12,36986	12,36986
	U2	1,93325	1,93325	1,93325	1,93325	1,93325	1,93325
R.E. - Attivita' alberghiere senza aumento di C.U.(1)	U1	6,18550	6,18550	6,18550	6,18550	6,18550	6,18550
	U2	0,96634	0,96634	0,96634	0,96634	0,96634	0,96634
Insediamenti per le attivita' turistiche temporanee – €/mq. di area di insediamento (Ai) (1)	U1	0,28064	0,28064	0,28064	0,28064	0,28064	0,28064
	U2	0,18293	0,18293	0,18293	0,18293	0,18293	0,18293
N.C. - Insediamenti per residenze turistiche (1)	U1	28,02677	28,02677	33,63224	28,02677		
	U2	36,56365	36,56365	36,56365	36,56365		
R.E. con aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche (1)	U1	25,22410	25,22410	30,26907	25,22410	25,22432	25,22432
	U2	32,90728	32,90728	32,90728	32,90728	32,90735	32,90735
R.E. senza aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche (1)	U1	8,40804	8,40804	10,08950	8,40804	8,40792	8,40792
	U2	10,96909	10,96909	10,96909	10,96909	10,96893	10,96893
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.(1)	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96					
	U2						

SCHEDA E

TIPOLOGIE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) PER GLI INTERVENTI DIRETTI CONVENZIONATI (IDC)

1. EDILIZIA CONVENZIONATA

L'edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 30 e 31 della LR 31/2002 e dell'art. 18 del DPR 380/2001, è una forma abitativa che prevede la sottoscrizione di un accordo tra Comune e Soggetto attuatore con lo scopo di favorire il contenimento dei costi relativi all'acquisto di un'abitazione e di agevolare l'accesso alla prima casa. Gli immobili in edilizia convenzionata sono realizzati dunque in virtù di una specifica convenzione che stabilisce le caratteristiche urbanistiche, il prezzo di vendita o di affitto e i requisiti degli acquirenti.

Il regime di edilizia convenzionata prevede pertanto una serie di vincoli per gli acquirenti che comprendono l'obbligo di residenza nell'abitazione acquistata, il divieto di possedere altre abitazioni nella provincia di riferimento e nei territori confinanti, il divieto di vendere o affittare l'abitazione per un periodo di cinque anni. È inoltre fissato un periodo di convenzione della durata di vent'anni nel corso dei quali, una volta decorso il limite dei cinque anni, l'unità abitativa potrà essere venduta o affittata, ma ad un prezzo di vendita e canone d'affitto prefissati.

L'edilizia dovrà essere convenzionata utilizzando la bozza-tipo di cui alla successiva Scheda G -Schema di convenzione per edilizia da destinarsi alla vendita convenzionata.

A) Determinazione del prezzo degli alloggi

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) sarà da riferire sia alla superficie complessiva Sc (art. 2 D.M. 801/77 ed integrazioni della normativa regionale) sia alla superficie commerciale Sv ed è al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale. Il PICA risulta dal rapporto tra il costo globale dell'intervento ed il numero di mq di superficie complessiva realizzata ($Sc = Su + 60\%Sa$).

Tale prezzo è ottenuto dalla somma dei seguenti importi, stabili in contraddittorio con il Comune e supportati da specifica documentazione. Per ciascun mq di superficie complessiva di vendita, il prezzo si compone di:

- a) costo di costruzione
- b) corrispettivo relativo all'acquisizione dell'area
- c1) opere di urbanizzazione primaria
- c2) oneri di urbanizzazione secondaria
- d) spese promozionali/tecniche ed oneri finanziari (comprese spese di allacciamento, accatastamento ed oneri per la sicurezza pari al 15% delle voci a, b, e c1)

ed indica il prezzo medio iniziale degli alloggi con riferimento alle caratteristiche qualitative e quantitative prefissate da apposito capitolato.

Il prezzo definitivo di vendita (Sv) al mq di cessione degli alloggi, potrà variare in misura non superiore al 5% in più o in meno del prezzo medio determinato con i criteri sopra detti, in funzione della posizione di ciascun alloggio (piano, esposizione, affaccio, ecc.) fermo restando il costo globale dell'intervento.

Il prezzo di cessione dei singoli alloggi, può essere aggiornato, per la sola parte relativa al costo di costruzione all'atto della cessione degli alloggi sulla base di:

- variazioni dei costi di costruzione, desunte dagli indici mensili nazionali ISTAT, intervenute nel periodo di tempo che va dalla data cui il prezzo stabilito si riferisce, alla data di inizio lavori;
- revisione prezzi, calcolata tenuto conto di un avanzamento lavori presunto in quote mensili costanti (andamento lineare) per il periodo intercorrente tra l'inizio lavori ed il termine lavori stabilito dalla concessione edilizia o da proroghe autorizzate;

- variazioni degli indici mensili nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati (numeri indici del costo della vita) intervenute nel periodo che va dal termine finale dei lavori, come specificato sopra, alla data di stipulazione dell'atto pubblico di cessione dell'alloggio e ciò solo nel caso di alloggi per i quali non sia intervenuta l'assegnazione o il compromesso di vendita.

Il prezzo di cessione può altresì essere aggiornato sulla base della spesa effettivamente sostenuta per le opere di urbanizzazione risultante da certificato di collaudo. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo di costruzione superiore al 10% del costo da determinarsi con il metodo precedentemente descritto.

Nelle vendite successive che intervengano nel periodo di validità ventennale della convenzione, il prezzo dell'alloggio è ridotto applicando una percentuale pari all'1% all'anno a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno.

B) Requisiti per l'assegnazione dell'alloggio

I richiedenti devono essere in possesso dei requisiti di seguito indicati (il possesso dei requisiti deve sussistere alla data del contratto preliminare di vendita debitamente registrato oppure alla data dell'atto notarile di cessione in proprietà dell'alloggio):

Cittadinanza

- cittadinanza italiana;
- cittadino di Stato aderente all'Unione Europea;
- cittadino straniero, ai sensi dell'art. 40, comma 6 del D. Lgs n.286/98, titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno di durata complessiva almeno biennale, che sia iscritto nelle liste di collocamento o eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.

Residenza anagrafica o attività lavorativa

- residenza anagrafica oppure attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Medicina o in comuni contermini;
- residenza in altri comuni, purché il richiedente dichiari che assumerà la residenza nel Comune di Medicina entro 12 mesi dal rogito dell'alloggio.

Può presentare domanda anche il lavoratore emigrato all'estero che abbia indicato, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 1035/72, di volersi trasferire nel Comune di Medicina.

Il requisito della residenza non è richiesto ai militari di carriera, i quali ai sensi dell'art. 24 della Legge del 18.08.1978 n. 497 possono in ogni momento predeterminare la residenza che intendono eleggere come propria allorché lasceranno il servizio e agli emigranti regolarmente iscritti all'anagrafe degli emigrati del Paese di origine.

Limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili

Non deve sussistere per il richiedente e per gli altri componenti il nucleo familiare, diritto di proprietà, usufrutto o abitazione su un alloggio in ambito provinciale e nei comuni limitrofi (se fuori Provincia), che non sia definito inadeguato ai sensi della deliberazione regionale del 21.12.2000 n. 133. Ai fini dell'accertamento del presente requisito si intende per nucleo familiare quello costituito dal richiedente, dal coniuge non legalmente ed effettivamente separato, dai figli minori non emancipati conviventi e dagli altri conviventi dei quali richiedente o il proprio coniuge abbiano la piena disponibilità dei redditi e l'amministrazione senza obbligo della resa dei conti. Nel caso di nubendi o intenzionati a costituire nucleo familiare, qualora intendano cointestarsi l'alloggio si farà riferimento ai requisiti del solo nucleo costituendo.

C) Durata

20 anni

D) Ulteriori prescrizioni

Nel caso di locazione degli alloggi alienati nell'ambito della validità della presente convenzione, il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura percentuale massima del 4,5% del prezzo finale di vendita dell'alloggio.

Le tipologie e metrature degli alloggi dovranno rispettare la normativa in materia di edilizia abitativa sociale (edilizia economica popolare).

Tra le attività da garantire nell'intervento rientra anche quella relativa alla adozione e alla manutenzione del verde pubblico di previsione.

2. COHOUSING

Il cohousing è una forma di residenza alternativa che consente alle famiglie di condividere servizi che per un singolo avrebbero costi elevati e al contempo cerca di ricostruire una dimensione di quartiere e buon vicinato, con vantaggi significativi sulla sfera privata. Una comunità così costruita è quindi una risposta che unisce insieme i vantaggi tradizionali dell'essere padrone della propria casa a quelli di avere in comproprietà altri particolare servizi oltre al recupero di rapporti stretti con i vicini di casa.

I principi posti alla base del modello insediativo sono quelli della solidarietà e del sostegno intergenerazionale, anche con riguardo verso soggetti deboli, ma anche quello di promuovere uno stile di vita orientato alla comunicazione, alla relazione, alla condivisione e al reciproco aiuto, attraverso attività esperienziali di convivenza in gruppo, anche attraverso l'utilizzo di spazi e attività comuni preventivamente individuate secondo modalità di partecipazione democratica.

Nella realizzazione dell'intervento pertanto dovrà essere assicurata una quota pari ad almeno il 20% della superficie utile totale (comprensiva della quota destinata alla nuova edificazione e di quella derivante dal recupero dei fabbricati esistenti) destinata ai servizi collettivi/pubblici tra cui:

- micronido-nursery
- laboratori, hobby room, spazio per giochi d'inverno
- palestre e spazi per praticare degli sport
- sala e cucina per incontri
- lavanderia e stireria
- raccolta differenziata rifiuti e compostaggio
- biblioteca, sala riunioni, banca del tempo
- attività commerciali, ristorazione e pubblici esercizi
- ecc.

oltre alla realizzazione di spazi per orti e giardini comuni e spazi aperti per attrezzature sportive e ricreative.

A) Determinazione del prezzo degli alloggi

Nessuno

B) Requisiti per l'assegnazione dell'alloggio

Nessuno

C) Durata

Permanente

D) Ulteriori prescrizioni

Obbligatorietà alla definizione di un Regolamento comune di gestione e condivisione degli immobili comuni e delle parti comuni interne ed esterne (o statuto dell'Associazione di cohousing).

Il Progetto urbanistico dovrà essere accompagnato da uno studio finalizzato alla dimostrazione dell'effettiva riduzione dei costi della gestione quotidiana della casa e dei servizi collettivi di maggior uso.

Le tecniche edilizie devono ispirarsi ai principi di eco compatibilità dei manufatti e della tipologia architettonica e garantire prestazioni risparmio energetico superiori di quelle previste dalla normativa vigente.

Tra le attività da garantire nell'intervento rientra anche quella relativa alla adozione e alla manutenzione del verde pubblico di previsione.

3. EDILIZIA IN AUTORECUPERO E AUTOCOSTRUZIONE

Per autocostruzione e autorecupero s'intendono rispettivamente i processi di realizzazione e di ripristino del patrimonio edilizio esistente ad uso prevalentemente abitativo mediante l'apporto di lavoro manuale dei futuri proprietari che, a tal fine, si associano in una cooperativa edilizia e che, adeguatamente formati ed accompagnati durante tutto il percorso di realizzazione dell'intervento, garantiscono la disponibilità di un monte ore di lavoro all'interno del cantiere diretto da professionisti, nonché una quota finanziaria necessaria alla copertura dei costi dell'intervento.

Il principale elemento che caratterizza la moderna autocostruzione è dunque la partecipazione associata dei futuri proprietari all'atto fisico del costruire. L'impegno degli autocostruttori a prestare la propria opera manuale in cantiere per un numero prestabilito di ore, consente pertanto un forte contenimento dei costi di costruzione: le ore di attività, contabilizzate e monetizzate rappresentano comunque anche un valore economico che andrà ad aggiungersi a quello effettivo delle abitazioni. Il lavoro degli autocostruttori rappresenta dunque una sorta di capitale immobilizzato da ciascuno di loro.

Nell'attuazione dell'intervento dovrà essere individuato un soggetto coordinatore del programma qualificato, incaricato della progettazione, della direzione dei lavori e dell'assistenza tecnica nella realizzazione delle opere necessarie al ripristino delle suddette unità immobiliari. Gli autocostruttori, come detto associati in cooperativa, lavoreranno nei cantieri nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, con la dotazione dei dispositivi di protezione individuale e delle opportune polizze assicurative, e saranno affiancati da personale qualificato che, svolgendo anche la direzione dei cantieri, affiancherà la cooperativa edilizia di auto costruttori durante l'esecuzione dei lavori. La realizzazione delle opere più complesse, specialistiche e/o soggette a certificazione sarà eseguita a cura di soggetti autorizzati.

La cooperativa è direttamente responsabile dell'esecuzione a regola d'arte dei lavori di recupero di sua competenza, con particolare riferimento ai materiali e alle modalità di messa in opera di cui alla tariffa regionale dei prezzi per lavori edili. Sono di competenza delle cooperative di autorecupero e autocostruzione anche tutte le opere interne agli alloggi ed in particolare quelle concernenti le pavimentazioni, le tramezzature, i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature, i serramenti interni ed esterni, nonché, gli impianti tecnologici interni e la loro messa a norma nonché di tutte le altre opere.

A) Definizione del prezzo dell'alloggio

Il costo medio al metro quadro di superficie di vendita lorda o superficie commerciale (da intendersi come somma delle superfici lorde dell'appartamento comprensive delle murature e delle superfici accessorie, quest'ultime nella misura di 1/2 per cantine/fondi e 1/3 per terrazze/balconi) è stimato indicativamente in 1.500 €/mq, e tiene conto della riduzione del 70% dei costi della manodopera prestata dal contributo degli autocostruttori/autorecuperatori. Il prezzo finale è ottenuto dalla somma dei seguenti importi, stabili in contraddittorio con il Comune e supportati da specifica documentazione. Per mq di superficie complessiva, il prezzo si compone di:

- a) costo di costruzione ridotto del 70%
- b) corrispettivo relativo all'acquisizione dell'area
- c1) opere di urbanizzazione primaria
- c2) oneri di urbanizzazione secondaria
- d) spese tecniche ed oneri finanziari (comprese spese di allacciamento, accatastamento ed oneri per la sicurezza pari al 10% delle voci a, b, e c1)

Gli alloggi non possono essere alienati o locati nei primi dieci anni decorrenti dal rilascio della certificazione di agibilità, se non previa autorizzazione del Comune e solo quando sussistano gravi sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine gli alloggi possono essere liberamente alienati e/o locati.

B) Requisiti per l'assegnazione dell'alloggio

I richiedenti devono essere in possesso dei requisiti di seguito indicati (il possesso dei requisiti deve sussistere alla data del contratto preliminare di vendita debitamente **registrato** oppure alla data dell'atto notarile di cessione in proprietà dell'alloggio):

Cittadinanza

- cittadinanza italiana;
- cittadino di Stato aderente all'Unione Europea;
- cittadino straniero, ai sensi dell'art. 40, comma 6 del DLgs n.286/98, titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno di durata complessiva almeno biennale, che sia iscritto nelle liste di collocamento o eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.

Residenza anagrafica o attività lavorativa

- residenza anagrafica oppure attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Medicina o in comuni contermini;
- residenza in altri comuni, purché il richiedente dichiari che assumerà la residenza nel Comune di Medicina entro 12 mesi dal rogito dell'alloggio.

Può presentare domanda anche il lavoratore emigrato all'estero che abbia indicato, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 1035/72, di volersi trasferire nel Comune di Medicina.

Il requisito della residenza non è richiesto ai militari di carriera, i quali ai sensi dell'art. 24 della Legge del 18.08.1978 n. 497 possono in ogni momento predeterminare la residenza che intendono eleggere come propria allorché lasceranno il servizio e agli emigranti regolarmente iscritti all'anagrafe degli emigrati del Paese di origine.

Limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili

Non deve sussistere per il richiedente e per gli altri componenti il nucleo familiare, diritto di proprietà, usufrutto o abitazione su un alloggio in ambito provinciale e nei comuni limitrofi (se fuori Provincia), che non sia definito inadeguato ai sensi della deliberazione regionale del 21.12.2000 n. 133. Ai fini dell'accertamento del presente requisito si intende per nucleo familiare quello costituito dal richiedente, dal coniuge non legalmente ed effettivamente separato, dai figli minori non emancipati conviventi e dagli altri conviventi dei quali richiedente o il proprio coniuge abbiano la piena disponibilità dei redditi e l'amministrazione senza obbligo della resa dei conti. Nel caso di nubendi o intenzionati a costituire nucleo familiare, qualora intendano cointestarsi l'alloggio si farà riferimento ai requisiti del solo nucleo costituendo.

C) Durata

10 anni

D) Ulteriori prescrizioni

La percentuale di manodopera da autocostruzione e auto recupero dovrà essere pari al 70% ai fini dell'abbattimento del costo di costruzione.

La Cooperativa di autocostruzione e autorecupero da costituirsi entro la data di presentazione del Programma unitario di Coordinamento dovrà possedere i seguenti requisiti:

- essere formata da soci, il cui numero sia superiore a quello delle unità immobiliari potenziali ricavabili all'interno dell'intervento di trasformazione (ora stimato indicativamente pari a 25);
- essere iscritta entro la medesima data alla Camera di commercio come Cooperative con finalità specifiche di autocostruzione e auto recupero nonché all'Albo delle Cooperative di cui alla Legge n.59/1992;
- prevedere, nell'atto costitutivo della Cooperativa, l'autorecupero e l'autocostruzione come finalità esclusiva e, nel proprio statuto, i criteri per l'assegnazione delle unità immobiliari ai singoli soci;
- dimostrare una capacità tecnico realizzativa propria, anche, attraverso l'acquisizione di competenze professionali esterne che abbiano comprovata esperienza nel settore edilizio in autocostruzione-autorecupero o nella costituzione di cooperative sociali miste tra cittadini italiani e stranieri.

Le tecniche di autorecupero e autocostruzione dovranno ispirarsi ai principi di eco compatibilità dei manufatti e della tipologia architettonica.

Tra le attività da garantire nell'intervento rientra anche quella relativa alla adozione e alla manutenzione del verde pubblico di previsione.

SCHEDA F

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'EDILIZIA CON- VENZIONATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Il giorno..... del mese di

dell'anno.....inavanti a me dott.....sono presenti:

il Signor nato a

il C.F. e residente a..... Via n....., il quale interviene ed agisce nel presente atto esclusivamente nella sua qualità di Presidente/Legale Rappresentante di ".....", con sede in, Via, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bologna al n..... - a quanto infra debitamente autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera ".....";

Detto contraente di seguito, per brevità, sarà indicato anche "Parte Concessionaria", o "Soggetto Attuatore";

e

il Signor, nato a, residente in, Via, n....., il quale interviene in legale rappresentanza del Comune di Medicina C.F. 00421580374- in forza dei poteri attribuitigli con determinazione dirigenziale n., ai sensi dell'art. 5, comma 1, della L. n.241/1990 e ss.mm. e del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.150/1993 e ss.mm.;

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

che il Sig....., in data ha presentato, ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx, una proposta di cessione della proprietà di un terreno, incluso nelle zone elencate dall'art. del Testo coordinato delle norme di PSC POC RUE, zona adibita a attrezzature generali, con riserva del diritto di superficie su una quota del terreno medesimo, per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per novantanove anni;

che detta proposta è stata accettata dal Comune di Medicina e che, pertanto, è stata avviata la procedura di variante al POC;

che in data con deliberazione di C.C. n. del, è stata approvata la variante al POC;

che in data è stato stipulato l'atto di cessione al Comune dei terreni posti in Medicina, censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Medicina, al Foglio n., mappale n. e al Foglio n., mappale n., con riserva, per il cedente, del diritto di superficie su una porzione del medesimo terreno da identificarsi catastalmente;

che in data, con dichiarazione posta agli atti Prot. n..... del il/la, ha inteso esercitare il diritto di opzione per la costituzione del diritto di superficie sulla porzione di terreno, di proprietà Comunale, posta in Medicina e censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Medicina, al Foglio n., mappale n., giusta le risultanze del tipo frazionamento Prot. n., approvato dall'Agenzia del Territorio di Bologna in data

che intende ora convenzionarsi, anche ai sensi dell'art.31 della L.R. 31/2002, per la formale costituzione del diritto di superficie, impegnandosi altresì ad applicare, in caso di compravendita e locazione delle unità immobiliari realizzate, prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi del presente atto;

che, per effetto della presente convenzione, il contributo di cui all'art. 27 della L.R. 31/2002 è commisurato soltanto all'incidenza degli oneri di urbanizzazione;

che il presente atto è stato approvato con Determinazione Dirigenziale n. ____ del _____

Tutto ciò premesso le Parti, come sopra indicate, convengono quanto segue:

TITOLO I

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E CARATTERISTICHE DEGLI/DELL' EDIFICI/O DA REALIZZARE

ART.1 - Costituzione del diritto di superficie

Il Comune di Medicina, a mezzo come sopra, in qualità di proprietario degli appezzamenti di terreno fabbricabile, di seguito meglio descritti, ad esso pervenuti in forza di atto di cessione, Rep. n..... del, a ministero Notaio Dott., registrato a Bologna il al n..... e ivi trascritto il al n.....

CONCEDE

a, con sede a, Via, n....., di seguito, per brevità, indicata "Parte concessionaria" o "Soggetto Attuatore" o, che, nella persona del suo legale rappresentante, Sig., accetta, il diritto di costruire e mantenere, sulle porzioni di terreno individuate al successivo art. 2., i complessi edilizi di cui al successivo art. 6. e le dotazioni territoriali a servizio degli interventi edilizi medesimi, di cui al successivo art. 5.

ART.2 - Individuazione del terreno

Gli appezzamenti di terreno, oggetto della concessione di cui al presente atto, posti in Medicina, giusta le risultanze del tipo frazionamento Prot. n....., approvato dall'Agenzia del Territorio di Bologna in data, risultano censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Medicina, come di seguito indicato:

-----, e confinano:

a nord con i mappali nn..... del foglio n.....;

a est con i mappali nn..... del foglio n.....;

a sud con i mappali nn..... del foglio n.....;

a ovest con i mappali nn..... del foglio n.....;

ART.3 - Corrispettivo per la concessione del diritto di superficie

Il corrispettivo, convenuto ed accettato dalla Parte concessionaria, per la presente concessione del diritto di superficie, è fissato in complessivi Euro, di cui:

Euro, quale corrispettivo per la concessione dell'area in diritto di superficie;

Euro, quale corrispettivo per oneri di urbanizzazione secondaria.

Si dà atto che Parte concessionaria ha già provveduto a versare, quale acconto del corrispettivo globale di concessione del diritto di superficie sulle porzioni di area di cui sopra:

€ per l'acquisto del diritto di superficie, come risulta dalla richiesta di pagamento del del Comune di Medicina, debitamente quietanzata dalla competente Tesoreria in data, Prot. n.

Si dà atto che il corrispettivo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria è già stato versato dalla Parte concessionaria all'atto della stipula della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo art.5, in misura pari alla differenza tra il corrispettivo medesimo e il valore delle opere di U2 che saranno realizzate a scomputo del contributo di costruzione.

Parte concessionaria, pertanto, all'atto della stipula della presente convenzione, provvede a versare la restante quota a saldo per l'acquisto del diritto di superficie sulle aree come sopra identificate, pari a €, come risulta dalla richiesta di pagamento del, prot. n., del Comune di Medicina, debitamente quietanzate dalla competente Tesoreria in data

Si dà atto che l'IVA sul corrispettivo per la concessione delle aree di cui sopra non è dovuta ai sensi dell'art.36, comma 19 bis, del decreto legge 30.08.1993, n. 331, convertito, con modificazioni, dalla legge 29.10.1993, n. 427.

Il Comune di Medicina, a mezzo del costituito rappresentante, rilascia alla Parte concessionaria, per la somma versata, ampia e finale quietanza liberatoria.

ART.4 - Durata della concessione del diritto di superficie; modalità per la richiesta di rinnovo

La concessione del diritto di superficie ha la durata di 99 (novantanove) anni con decorrenza dal

La Parte concessionaria e i suoi aventi causa potranno chiedere il rinnovo del diritto di superficie.

In caso di rinnovo, la durata della concessione del diritto sarà di ulteriori 99 anni.

Il corrispettivo del rinnovo sarà determinato dal Comune di Medicina in proporzione all'edificabilità, come quota parte del valore delle aree comprese nella zona, secondo quanto stabilirà la disciplina vigente al momento, e in base al costo preventivato del rinnovo e adeguamento delle opere di urbanizzazione, se a carico del Comune.

Tutte le spese relative all'atto di rinnovo, alla stima per la determinazione del corrispettivo e ogni altra inerente al perfezionamento del rinnovo stesso, saranno poste a carico della Parte concessionaria o dei suoi aventi causa.

Scaduto il termine di concessione del diritto, compreso l'eventuale rinnovo, il diritto di superficie si estinguerà a favore del Comune di Medicina che diverrà automaticamente proprietario delle costruzioni insistenti sul terreno.

ART.4 bis - Limiti al potere di disposizione del diritto di superficie e della proprietà superficaria

E' fatto divieto alla Parte concessionaria di alienare il diritto di superficie sull'area non edificata o solo parzialmente edificata.

Salva la possibilità di stipulare contratti preliminari di compravendita, l'alienazione a terzi delle unità immobiliari è consentita solo ad avvenuta ultimazione dei lavori e solo previo rilascio dei relativi atti di determinazione del prezzo massimo di cessione e del certificato di conformità edilizia e agibilità.

ART.5 - Opere di urbanizzazione

La Parte concessionaria eseguirà a propria cura e spese, a scomputo del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, le opere di urbanizzazione all'interno dell'area concessa in diritto di superficie e quelle di urbanizzazione, esterne al lotto, in quanto funzionalmente connesse agli interventi edilizi di cui al successivo art.6.

E' inoltre posta a carico della Parte Concessionaria la quota parte delle opere generali afferenti l'intero Comparto, in proporzione alla propria capacità insediativa.

Allo scopo Parte concessionaria ha già stipulato un'apposita convenzione che disciplina tempi, modalità e garanzie per la realizzazione di dette urbanizzazioni a regola d'arte, nonché i criteri e le modalità per il trasferimento, a titolo gratuito, al Comune di Medicina, delle opere che saranno realizzate sull'area concessa in diritto di superficie.

ART.6 - Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio

Le caratteristiche dell'edificio da costruire risultano dagli elaborati di progetto posti agli atti Prot. nn..... dell'Area Gestione del territorio del Comune di Medicina. Per quanto riguarda gli alloggi, essi corrispondono, per tipi costruttivi, tipologie e superfici, al "tipo edilizio" concordato con il Comune di Medicina sulla base dell'Appendice alla Parte III del Regolamento approvato con Delibera di C.C. n. **ovvero:** al "tipo edilizio" indicato dal Comune di Medicina nella sua proposta Prot. n..... del, accettata dal Soggetto Attuatore.

Il numero totale degli alloggi da realizzare, ai sensi della presente convenzione è pari a n..... . N..... dei predetti alloggi, sono destinati alla locazione a termine per venti anni.

La SU destinata ad attività produttive è pari a mq.

ART.7 - Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sul permesso di costruire.

Le abitazioni destinate alla locazione a termine dovranno risultare ultimate al completamento delle abitazioni destinate alla vendita e in ogni caso prima del rilascio dell'ultimo certificato di conformità edilizia e agibilità relativo a quest'ultime.

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

ART. 8 - Determinazione delle componenti del prezzo di cessione/costo delle unità immobiliari

Il prezzo massimo complessivo di cessione/costo delle unità immobiliari, riferito alla superficie vendibile determinata ai sensi del successivo art.8 bis, al netto dell'I.V.A. e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

Euro, quale valore del terreno determinato in misura pari al corrispettivo applicato dal Comune per la concessione del diritto di superficie, per anni novantanove;

Euro, quale costo di costruzione, più oneri vari, inteso come valore convenzionale dell'intervento risultante dall'accordo intervenuto tra il Comune di Medicina e il Soggetto attuatore;

Euro quale costo delle opere di urbanizzazione primaria, determinato in misura pari-al corrispettivo del contratto d'appalto stipulato con l'impresa esecutrice delle opere medesime;

Euro quale costo delle opere di urbanizzazione secondaria determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita dalla Delibera di Consiglio Comunale n. del ;

Euro pari alla quota parte del valore delle opere generali del Comparto imputabile all'intervento oggetto del presente atto.

ART 8 bis - Calcolo della Superficie Vendibile – S.V.

La Superficie Vendibile dell'edificio e delle singole unità immobiliari, viene calcolata in base alle seguenti componenti:

intera superficie delle unità immobiliari comprensiva dei muri perimetrali, condominiali e interni, compresi eventuali pilastri e metà dei muri di confine con altre unità immobiliari;

intera superficie dei balconi delimitati da tre muri perimetrali (logge);

metà della superficie dei balconi;

un terzo della superficie di terrazzi o lastrici di pertinenza dell'unità immobiliare;

metà della superficie delle autorimesse;

metà della superficie di solai o soffitte, o di loro porzioni geometriche, (comprensiva di muri come sopra computati) aventi altezza media ponderata non inferiore a metri 1.80;

un decimo della superficie delle aree verdi di pertinenza esclusiva di abitazioni poste al piano terra;

metà della superficie delle cantine.

Le scale interne si intendono comprese nella superficie vuoto per pieno dell'unità immobiliare, calcolata, per tutti i piani interessati, in base alla percentuale di calcolo del piano stesso.

ART 9 - Prezzo di cessione delle unità immobiliari alla data di fine lavori

Il prezzo massimo di cessione delle singole unità immobiliari, e relative pertinenze, determinato ai sensi della presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo, di cui al precedente art.8, per la superficie vendibile dell'edificio, è determinato in Euroal mq. di S.V.....

Detto prezzo, da considerarsi "medio", potrà variare in diminuzione o in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 5% in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'alloggio medesimo, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Il prezzo di cessione delle unità immobiliari, e relative pertinenze, IVA esclusa, così determinato, dovrà restare fisso e invariabile fino alla data di comunicazione ufficiale di ultimazione dei lavori.

ART. 10 - Determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari

1. Il prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è determinato dal Comune di Medicina sulla base dei seguenti criteri:

a) parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'immobile medesimo, applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dopo la comunicazione ufficiale di fine lavori. In caso di ritardo nella pubblicazione dell'indice ISTAT l'inizio e la fine del periodo di riferimento saranno opportunamente retrocessi al fine di mantenere invariata la durata del periodo stesso;

b) riduzione del prezzo rivalutato ai sensi della precedente lettera a), applicando un coefficiente di deprezzamento determinato, in base all'età dell'edificio, con decorrenza dalla data del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, secondo la seguente tabella:

fino al 5° anno: 0;
dal 6° al 10° anno: fino al 5%;
dall'11° al 20° anno: fino al 10%;
dal 21° al 30° anno: fino al 20%;
oltre il 30° anno: fino al 30%.

c) aggiunta delle spese documentate per eventuali opere di miglioria, di cui alle lettere b), d), f), dell'Allegato alla L.R. n. 31/2002, aggiornate in base ai criteri di cui alla precedente lettera a).

2. Il suddetto prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare dovrà essere nuovamente determinato dal Comune in corrispondenza ad interventi di ristrutturazione o restauro, per i quali sia stato rilasciato permesso di costruire o altro titolo abilitativo ai sensi di legge.

TITOLO II

NORME SPECIFICHE PER GLI ALLOGGI NON SOGGETTI AL VINCOLO DI DESTINAZIONE ALLA LOCAZIONE

ART.11 - Modalità per la vendita degli alloggi

1. Per la vendita dei singoli alloggi dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) dovrà essere richiesta al Comune di Medicina, Area Gestione del territorio -, la determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari;

b) contestualmente alla richiesta di determinazione del prezzo massimo di cessione, di cui sopra, dovranno essere consegnati al Comune di Medicina:

copia aggiornata delle planimetrie concessionate dei singoli alloggi e relative pertinenze, riportanti la superficie vendibile di cui all'art. 8 bis;

Modelli recanti l'indicazione: delle superfici vendibili, dei prezzi unitari, del prezzo totale di ciascun alloggio e relative pertinenze;

copia della polizza assicurativa indennitaria decennale, di cui all'art.4 del D.lgs n.122/2005 ¹.

c) non potrà essere pattuito un prezzo superiore a quello determinato dal Comune di Medicina con appositi atti;

d) nei rogiti di compravendita delle singole unità immobiliari dovranno essere allegati gli atti di determinazione del prezzo massimo di cessione;

e) nei rogiti di compravendita e negli altri atti di trasferimento dovranno essere riportate, per esteso, le clausole di cui agli art.li 4; 10; 11, comma 1, lettere: a), c), d), e), e f), e il comma 2; 12; 21, commi 1 e 2, lettere a) e b); e 22.

f) dovranno essere comunicati al Comune di Medicina (Area Gestione del territorio) entro 90 giorni dalla stipula, gli estremi dei rogiti di compravendita;

g) al momento della stipula dei contratti preliminari di compravendita delle unità immobiliari dovranno essere consegnate, al promissario acquirente, copia della presente convenzione e la fideiussione, da stipularsi ai sensi degli art.li 2 e 3 del D.lgs. n.122/2005, se il preliminare avrà ad oggetto un immobile da costruire.

2. Il Comune di Medicina rilascerà l'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione nel termine di 60 giorni dalla presentazione della relativa richiesta.

Sino alla data di comunicazione ufficiale di ultimazione dei lavori la Parte concessionaria si impegna ad applicare, per la vendita di ciascun alloggio, le seguenti modalità e termini di pagamento espressi in percentuale rispetto al prezzo globale:

- - 10% alla stipula del preliminare;

- - 20% all'inizio del getto di fondazione, la cui data è da comunicarsi per iscritto al Comune di Medicina a cura della Parte concessionaria;

¹ Se il promittente venditore è un imprenditore che agisce nell'esercizio di un'impresa.

- - 20% a 6 mesi dalla data di inizio getto fondazione;
- - 25% a 12 mesi dalla data di inizio getto fondazione;
- - 15% alla comunicazione ufficiale di fine lavori;
- - 10%, a saldo, alla data del rogito.

Nel caso in cui la stipula del preliminare di compravendita avvenga tra l'inizio e la fine dei lavori per causa non imputabile alla Parte concessionaria, all'acquirente potranno essere addebitati, come oneri finanziari, in maggiorazione del prezzo di cessione, gli interessi semplici maturati sulle singole rate di pagamento già scadute, calcolati, per l'intervallo di tempo trascorso tra la scadenza di ciascuna rata e la data di stipula del preliminare, in misura pari al tasso ufficiale di riferimento BCE in vigore nei periodi interessati, maggiorato di uno SPREAD fisso del 2%. Per il calcolo degli interessi sulla prima rata, da corrispondersi all'atto della stipula, la data cui fare riferimento è quella della comunicazione ufficiale di inizio dei lavori.

In caso di ritardato pagamento delle rate, all'acquirente potranno essere parimenti addebitati, come oneri finanziari, in maggiorazione del prezzo di cessione, interessi semplici in misura pari al tasso ufficiale di riferimento BCE al momento in vigore, maggiorato di uno SPREAD fisso del 2%, calcolati dalla data di scadenza della rata a quella dell'effettivo pagamento; tale addebito è condizionato alla presentazione, da parte del Concessionario, della comunicazione scritta dell'avvenuto getto di fondazione.

In caso di anticipati versamenti, rispetto allo scadenziario di cui sopra, saranno riconosciuti all'acquirente, in riduzione del prezzo di cessione, gli interessi attivi, calcolati come sopra.

Modalità diverse di rateizzazione rispetto a quelle convenzionate dovranno essere espressamente richieste dall'acquirente (e del pari accettate dall'operatore) senza calcolo e applicazione di interessi attivi/passivi previsti per detta rateizzazione; le relative nuove e diverse scadenze e/o importi costituiranno la base di riferimento per il calcolo degli eventuali interessi passivi/attivi, fermo restando il saldo del 10% a rogito.

Gli interessi, in tutti i casi, dovranno essere addebitati o accreditati distintamente dalle rate di pagamento e non costituiranno corrispettivo per l'acquisto dell'immobile.

Parte concessionaria si impegna a rilasciare, ai promissari acquirenti, apposite ricevute attestanti l'avvenuto versamento degli acconti sul prezzo.

ART. 12 - Modalità per locazione degli alloggi e determinazione del canone massimo

1. In caso di locazione degli alloggi, dovranno essere osservate le seguenti norme:

a) Dovrà essere richiesto al Comune di Medicina - Area Gestione del territorio - apposito atto di determinazione del canone massimo di locazione, comunicando contestualmente le generalità del futuro conduttore.

Il Comune di Medicina, con tale atto, fisserà il canone annuo massimo di locazione in misura pari al 4% del prezzo massimo attuale di cessione dell'alloggio.

Tale canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore.

Le aggiuntive spese condominiali dovranno essere documentate dal proprietario e sottoposte al controllo del conduttore.

b) Il locatore non dovrà esigere un canone superiore a quello determinato dal Comune di Medicina nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione di cui alla precedente lettera a).

c) L'aggiornamento del canone di locazione potrà avvenire a scadenze annuali in misura non superiore alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi nell'anno precedente.

d) Al contratto di locazione dovrà essere allegato l'atto di determinazione del canone massimo di locazione rilasciato dal Comune di Medicina.

e) Il contratto di locazione dovrà riportare la seguente clausola: "è fatto divieto al conduttore di sublocare l'unità immobiliare locata, pena la risoluzione di diritto del contratto".

f) In caso di inosservanza del divieto di sublocazione, di cui alla precedente lettera e), dovrà essere fatta valere la risoluzione del contratto di locazione, inviando comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata A/R, al conduttore inadempiente e, per conoscenza, al Comune di Medicina.

2. Per tutto quanto non previsto dal presente atto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

TITOLO III

NORME RELATIVE AGLI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE A TERMINE

ART. 13 - Norme relative alla locazione durante il periodo di vigenza del vincolo di destinazione alla locazione

1. N..... alloggi da realizzare sul terreno oggetto di concessione del diritto di superficie sono destinati alla locazione per venti anni, decorrenti dalla data di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Decorso il periodo di destinazione alla locazione, gli alloggi di cui al presente Titolo III saranno assoggettati alle norme previste dalla presente convenzione per gli alloggi non destinati a locazione a termine.

2. Gli alloggi di cui al comma 1 sono quelli evidenziati nella tabella allegato "....." al presente atto.

3. Il canone di locazione di detti alloggi sarà fissato, dal Comune di Medicina, in misura pari al 3,50% del prezzo massimo attuale di cessione dell'alloggio.

4. Il locatore non dovrà esigere un canone superiore alla minor somma, tra quella determinata ai sensi della normativa vigente in materia di locazione degli immobili a canone concordato, e quella fissata dal Comune di Medicina, nell'atto di determinazione del canone massimo di locazione, ai sensi del precedente comma 3.

5. Il locatore potrà richiedere al conduttore di garantire il pagamento dei canoni e delle spese condominiali dovuti durante il primo anno di locazione dell'alloggio, mediante fideiussione.

6. N. alloggi *ovvero* Gli alloggi da realizzare ai sensi del presente articolo dovranno essere concessi in locazione al Comune di Medicina. Il Comune, a sua volta, li sublocherà a soggetti presenti nelle proprie graduatorie.

7. Il Comune di Medicina, in qualità di conduttore, verserà al proprietario, durante tutto il periodo di destinazione alla locazione, un canone annuo di locazione determinato, per ciascuno alloggio, ai sensi del precedente comma 4.

8. Per tutto quanto non previsto dal presente articolo, per i restanti n.....alloggi da destinare a locazione a termine dovranno osservarsi le norme di cui all'art.12 della presente convenzione.

9. In caso di stipula dell'accordo previsto all'art.17 bis del Regolamento comunale, contenente i criteri e le modalità applicative degli artt. 16.10 e 16.7 bis del testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE, il canone massimo di locazione non potrà superare il % del prezzo massimo attuale di cessione dell'alloggio.

ART. 14 - Alienazione degli alloggi destinati alla locazione a termine

1. Durante tutto il periodo di destinazione alla locazione a termine è consentita la vendita in blocco degli alloggi destinati a locazione a termine. Il corrispettivo per la vendita in blocco degli alloggi medesimi dovrà essere determinato dal Comune di Medicina ai sensi del precedente art.10.

2. Nel corso del periodo di destinazione alla locazione a termine è altresì consentita la vendita frazionata dei singoli alloggi, alle seguenti condizioni:

a) La vendita dell'alloggio destinato a locazione a termine non potrà avvenire prima che siano decorsi dieci anni dalla stipula di ogni (primo) singolo contratto di locazione.

b) Fatta eccezione per gli alloggi di cui all'art.13, comma 6, ai conduttori dovrà essere riconosciuta opzione nell'acquisto dell'abitazione locata. Detta opzione potrà essere esercitata entro i 6 mesi precedenti la scadenza del decimo anno.

3. Allo scadere del termine di cui al precedente comma 2, lettera a), gli alloggi non opzionati, ovvero quelli locati al Comune di Medicina ai sensi dell'art.13, comma 6, potranno essere venduti singolarmente a condizione che su di essi sia mantenuto il vincolo di destinazione alla locazione.

4. L'esercizio del diritto di opzione da parte del conduttore estinguerà il vincolo di destinazione alla locazione sul singolo alloggio.

Negli altri casi Parte concessionaria dovrà garantire la prosecuzione dei contratti di locazione fino a scadenza, rinunciando, sin da ora, alle facoltà di cui all'art.3, comma 1, lettere a), b), e) e g) della legge 9.12.1998, n.431, per tutto il periodo di destinazione alla locazione.

5. In caso di vendita dovranno osservarsi le prescrizioni di cui all'art.11, comma 1, lettere: a), c), d), e), e f), e il comma 2.

6. Nei casi di cui ai precedenti commi 1 e 3, e sino allo scadere del vincolo di destinazione sancito all'art.13, comma 1, nei rogiti di compravendita e negli altri atti di trasferimento degli alloggi dovranno altresì essere riportate, per esteso, le clausole di cui al presente Titolo III, l'art.15, con esclusivo riguardo ai requisiti soggettivi dei conduttori, e le sanzioni di cui all'art.21, comma 2, lett. c), e comma 3.

TITOLO IV

NORME COMUNI A TUTTI GLI ALLOGGI

ART. 15 - Requisiti soggettivi degli acquirenti e dei conduttori

1. Possono acquistare la proprietà o accedere alla locazione degli alloggi oggetto della presente convenzione, i cittadini in possesso dei requisiti soggettivi concordati con il Comune di Medicina.

2. I requisiti soggettivi dovranno essere posseduti alla data di stipula del rogito di compravendita e alla data di stipula del contratto di locazione.

3. L'accertamento dei requisiti di cui sopra e il controllo sulla correttezza nella formazione degli elenchi contenenti i nominativi degli acquirenti e dei conduttori degli alloggi, sarà effettuato, anche a campione, dal Comune di Medicina.

4. Non è richiesto il possesso dei requisiti di cui al comma 1, in capo agli acquirenti degli alloggi per le alienazioni di cui al precedente art.14.

TITOLO V

NORME SPECIFICHE PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI

ART. 16 - Modalità per la vendita degli esercizi commerciali

1. Per la vendita delle unità immobiliari dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) dovrà essere richiesta al Comune di Medicina, Area Gestione del territorio la determinazione del prezzo massimo di cessione;
- b) contestualmente alla richiesta di determinazione del prezzo massimo di cessione, di cui sopra, dovranno essere consegnati al Comune di Medicina:
- copia aggiornata delle planimetrie concessionate delle unità immobiliari e relative pertinenze, riportanti la superficie vendibile di cui all'art. 8 bis;
- Modelli recanti l'indicazione: delle superfici vendibili, dei prezzi unitari, del prezzo totale di ciascun alloggio e relative pertinenze;
- c) non potrà essere pattuito un prezzo superiore a quello determinato dal Comune di Medicina con appositi atti;
- d) ai rogiti di compravendita dovranno essere allegati gli atti di determinazione del prezzo massimo di cessione;
- e) nei rogiti di compravendita e negli altri atti di trasferimento degli esercizi commerciali dovranno essere riportate, per esteso, le clausole di cui agli art.li 4; 10; 21, commi 1 e 2, lettere a) e b), e comma 4; 22; oltre alle norme di cui al presente Titolo V;
- f) dovranno essere comunicati al Comune di Medicina (Area Gestione del territorio) entro 90 giorni dalla stipula, gli estremi dei rogiti di compravendita;
- g) dovrà essere consegnata all'acquirente copia della presente convenzione.
2. Il Comune di Medicina rilascerà l'atto di determinazione del prezzo massimo di cessione nel termine di 60 giorni dalla presentazione della relativa richiesta.
3. Sono fatte salve le altre norme vigenti in materia di trasferimenti immobiliari.

ART. 17 - Norme relative alla locazione

1. Parte Concessionaria dovrà richiedere al Comune di Medicina apposito atto di determinazione del canone massimo di locazione dell'unità immobiliare.
2. Il canone annuo di locazione dell'unità immobiliare non potrà essere pattuito in misura superiore a quella fissata dal Comune di Medicina, e pari al 7% del prezzo massimo attuale di cessione determinato dal Comune medesimo in base ai criteri di cui al precedente art.10.
3. Il suddetto canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore.
- Le spese condominiali dovranno essere documentate dal proprietario e sottoposte al controllo del conduttore.
4. Al contratto di locazione dovrà essere allegato l'atto determinazione del canone massimo di locazione.
5. Le suddette prescrizioni dovranno essere osservate anche in caso di sublocazione.
6. Per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

ART.18 - Norme relative alla cessione e all'affitto di azienda

1. La stipula di contratti aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà e il godimento dell'azienda dovrà essere previamente autorizzata dal Settore Pianificazione Territoriale, Trasporti e Mobilità.
2. Il Comune concederà l'autorizzazione a condizione che il prezzo di cessione ed il canone per l'utilizzo dei locali commerciali, e relative pertinenze, da evidenziare nel contratto, non superino, rispettivamente, gli importi determinati ai sensi degli art.li 10 e 17 della presente convenzione.

3. Il venditore/locatore dovrà depositare, presso il Settore Pianificazione Territoriale, Trasporti e Mobilità -- copia del contratto redatto ai sensi dell'art.2556 cod.civ.

ART.19 - Norme relative al contratto di locazione finanziaria

In caso di locazione finanziaria (cd. traslativa) avente ad oggetto l'unità immobiliare, e sue pertinenze, dovranno essere adempiuti i seguenti obblighi:

a) Dovrà essere richiesta al Comune di Medicina apposita autorizzazione alla stipula, depositando, a cura del richiedente, una bozza del contratto di leasing.

Il Comune concederà l'autorizzazione qualora il corrispettivo di locazione finanziaria (escluse le spese) risulti non superiore alla somma del prezzo massimo di cessione dell'immobile, autorizzato dal Comune di Medicina, e del canone massimo di locazione consentito ai sensi della convenzione comunale (calcolato in base alla durata della locazione finanziaria).

b) In caso di autorizzazione alla stipula, la società di leasing, acquirente dell'immobile, subentrerà nei patti e nelle condizioni contenute nella convenzione comunale.

c) La società di leasing sarà tenuta, durante tutta la durata del rapporto di locazione finanziaria, ad applicare le clausole contenute nel contratto di leasing stipulato, anche in caso di sostituzione dell'utilizzatore.

d) Copia del contratto di leasing stipulato dovrà essere depositata presso gli Uffici Comunali a cura della società di leasing.

e) In caso di esercizio del diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile dovrà essere richiesta al Comune di Medicina la determinazione del prezzo massimo di cessione dell'esercizio commerciale. Detto valore costituirà base per il calcolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione dell'immobile in caso di successiva vendita o locazione ai sensi dei precedenti art.li 16 e 17.

TITOLO VI

SANZIONI

ART. 20 - Decadenza dal diritto di superficie

1. L'inosservanza dell'obbligo di iniziare o terminare i lavori entro i termini stabiliti nel permesso di costruire, nell'accordo di pianificazione o, comunque, concordati con l'Amministrazione Comunale, fatte salve eventuali proroghe autorizzate dal Comune per cause di forza maggiore, potrà comportare la pronuncia di decadenza dal diritto di superficie, la risoluzione della presente convenzione, nonché l'applicazione di una penale pari al 30% del corrispettivo versato per l'acquisto del medesimo.

2. Il Comune di Medicina potrà dichiarare decaduta la Parte concessionaria dalla concessione del diritto di superficie anche nel caso di inosservanza del divieto di trasferire a terzi il diritto di superficie relativo ad area non edificata o solo parzialmente edificata.

3. Il Comune di Medicina, in qualità di soggetto proprietario del terreno in oggetto, estinguerà il diritto di superficie previa contestazione, alla parte inadempiente, dei fatti ad essa addebitati o previa diffida ad adempiere laddove ancora sia possibile.

La parte inadempiente, secondo i casi, potrà presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate ovvero procedere all'adempimento entro il termine fissato dall'Amministrazione comunale.

4. In caso di estinzione del diritto di superficie il Comune verserà al Soggetto Attuatore, al momento della rivendita dell'immobile ad un terzo, un'indennità pari al valore delle porzioni di edificio eventualmente realizzate, come risultante da una stima peritale compiuta da tre tecnici, di cui uno nominato dal Comune, uno dal Soggetto Attuatore e uno dal concessionario subentrante nel diritto. Da tale importo saranno dedotte le spese necessarie per la valutazione dell'indennità, tutti gli oneri inerenti e conseguenti l'estinzione del diritto, una somma pari alla quota di mutuo non ancora estinta e

agli eventuali oneri reali gravanti sull'immobile; la penale di cui al comma 1, il contributo e la penale di cui al successivo art.21, comma 6, fatti salvi i maggiori danni.

5. Nel caso in cui, anteriormente all'estinzione del diritto di superficie, le unità abitative siano state oggetto di contratti preliminari o di compravendita, il Comune potrà riconoscere, ai terzi contraenti, il diritto di prelazione nell'acquisto delle medesime. In tal caso le ragioni di credito dei contraenti, nei confronti della Parte concessionaria, potranno essere cedute al Comune di Medicina che le porterà in detrazione all'indennità di cui al comma precedente.

ART. 21 - Nullità e sanzioni pecuniarie

1. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi massimi di compravendita e dei canoni massimi di locazione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente. La parte che ha percepito cifre superiori al dovuto dovrà restituirle.

2. Oltre alle nullità di cui sopra, saranno applicate le seguenti sanzioni:

a) mancato rispetto del prezzo massimo di compravendita: 10% del prezzo massimo attuale di cessione;

b) mancato rispetto del canone massimo di locazione: 5% del prezzo massimo attuale di cessione;

c) mancato rispetto del disposto di cui all'art.15 della presente convenzione (requisiti soggettivi degli acquirenti e dei conduttori): 20% del prezzo massimo attuale di cessione dell'alloggio.

3. Nel caso di inosservanza del vincolo di destinazione degli alloggi alla locazione, il Comune applicherà una sanzione pecuniaria pari al 100% del prezzo massimo di cessione per alloggio, calcolato alla data di accertamento della violazione.

4. Nel caso in cui si trasferisca la proprietà o il godimento dell'azienda senza previo rilascio dell'autorizzazione comunale, ai sensi del precedente art.18, o nel caso di inosservanza delle disposizioni di cui all'art.19, verrà applicata una penale pari al 2% del prezzo massimo attuale di cessione dell'unità immobiliare adibita a esercizio commerciale per ogni singola violazione accertata.

5. Nel caso di inosservanza del termine finale e delle relative eventuali proroghe, il Comune, in alternativa alla pronuncia di decadenza, potrà applicare una sanzione pecuniaria pari a € 0,03% del costo dell'edificio, risultante dal modello, per ogni giorno di ritardo.

6. In caso di risoluzione della presente convenzione per colpa del titolare del diritto di superficie, il contributo di cui all'art.27 della L.R. 25.11.2002, n.31 sarà dovuto nella misura stabilita alla data della risoluzione medesima, maggiorato nella misura fissata dall'art.20, comma 1, lettera c), della L.R. 21.10.2004, n.23, a titolo di penale.

TITOLO VII

VARIE

ART.22 - Trascrizione della convenzione

1. La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del titolare del diritto di superficie e dei suoi aventi causa.

ART.23 - Norme finali

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del titolare del diritto di superficie.

Richiesto io notaio ho ricevuto e redatto il presente atto, che viene da me letto alle Parti comparenti, che lo approvano trovandolo conforme alla loro volontà. In particolare le Parti comparenti dichiarano

di ben conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo nei confronti del Comune di Medicina in ottemperanza alla presente Convenzione.

Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato di mia mano su fogli per n.facciate, sottoscritto dai comparenti e da me notaio nei modi di legge.

Il Comune di Medicina

Il Soggetto Attuatore

SCHEMA DI CONVENZIONE PER EDILIZIA DA DESTINARSI ALLA VENDITA CONVENZIONATA

Il Soggetto attuatore si impegna a vendere la quota di alloggi prevista nell'accordo in numero di ... alloggi da destinarsi alla vendita in regime convenzionato alle seguenti condizioni:

Prezzo di vendita

- il prezzo da praticarsi per mq di Superficie Vendibile (commerciale) è pari ad Euro ... determinato all'... secondo lo schema di seguito riportato;
- il prezzo è aggiornato all'1/1 dei successivi anni secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione;
- il prezzo risulta fisso ed invariabile per la durata di 18 mesi con decorrenza dalla data di sottoscrizione dell'accordo, decorso tale periodo detto prezzo verrà adeguato all'aggiornamento ISTAT dell'anno in corso.

Il prezzo di vendita è comprensivo di:

- 1) costo effettivo di costruzione;
- 2) costo del terreno per la concessione in diritto di superficie;
- 3) onere tabellare di Urbanizzazione secondaria;
- 4) corrispettivo per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione primaria.

Detto prezzo è da considerarsi al netto di IVA e degli eventuali oneri aggiuntivi relativi ad opere di urbanizzazione "speciali" o a carattere generale, da individuarsi in via preliminare in sede di accordo.

Determinazione della Superficie Vendibile (commerciale)

La Superficie Vendibile per ciascun alloggio è determinata in misura massima pari a 1,6 volte la Superficie Utile.

Fermo restando questo limite da ritrovarsi per ogni unità abitativa, sono consentite modeste compensazioni tra alloggi all'interno di uno stesso edificio nel rispetto del parametro generale.

La superficie vendibile è calcolata in base ai seguenti componenti:

1. intera superficie delle unità immobiliari a destinazione abitativa, comprensiva dei muri perimetrali, condominiali e interni, compresi eventuali pilastri, e metà dei muri di confine con altre unità immobiliari;
2. intera superficie dei balconi delimitati da tre muri perimetrali (logge) e dei locali centrale termica esterni di pertinenza degli alloggi;
3. metà della superficie dei balconi;
4. un terzo della superficie di terrazzi o lastrici di pertinenza dell'unità immobiliare;
5. metà della superficie delle autorimesse;
6. metà della superficie di solai o soffitte, o di loro porzioni geometriche (comprensiva di muri come sopra computati), aventi altezza media ponderata non inferiore a metri 1,80;
7. 1/10 della superficie delle aree verdi di pertinenza esclusiva di abitazioni poste al piano terra;
8. metà della superficie delle cantine.

CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI ALLOGGI

La superficie massima dell'abitazione oggetto dell'intervento, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente convenzione, metri quadrati 95 secondo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.16 della L.457/1978. L'autorimessa, il posto auto scoperto e la cantina dovranno avere vincolo pertinenziale con l'alloggio.

Le caratteristiche tecnico/costruttive degli alloggi dovranno rispettare il livello prestazionale e costruttivo di minima fissato nella successiva descrizione delle opere.

MIX TIPOLOGICO

Il mix tipologico da rispettare nella realizzazione degli interventi determinato in percentuale degli alloggi costituenti il tipo edilizio è il seguente:

1. Alloggi piccoli (da 45 a 65 mq SU) costituito almeno da soggiorno con angolo cottura, bagno, 1 camera da letto doppia o 1 doppia e una singola (variabile dal 20% al 40% del totale alloggi);
2. Alloggi medi (da 66 a 86 mq. SU) costituito almeno da soggiorno con cucina /angolo cottura, bagno, 2 camere doppie o 1 doppia e 2 singole (variabile dal 40% al 70% del totale alloggi);
3. Alloggi grandi (da 87 a 95 mq. SU) costituito almeno da soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere doppie e 1 singola (variabile dal 10% al 20% del totale alloggi).

Il numero degli alloggi per ciascuna dimensione, necessario per rispettare il suddetto mix, va calibrato tra il numero complessivo di alloggi previsti dal tipo edilizio sul quale si formula la proposta ed i risultati dell'applicazione della forbice percentuale prevista, tenendo presente che i numeri decimali sono approssimabili all'intero più vicino.

ALLOGGI DA DESTINARSI ALLA LOCAZIONE CONVENZIONATA

Le modalità per la determinazione del prezzo base di vendita di ciascun singolo alloggio sulla base del quale determinare il corrispettivo annuo di affitto sono le medesime definite per la determinazione del prezzo degli alloggi destinati alla vendita.

CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI ALLOGGI

Le caratteristiche tecnico/costruttive degli alloggi dovranno rispettare il livello prestazionale e costruttivo di minima fissato nella successiva descrizione delle opere.

INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1) E DOTAZIONI TERRITORIALI A CARATTERE GENERALE (OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA U2)

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al comparto da realizzarsi in edilizia convenzionata (sia in vendita che in affitto) è in carico ai soggetti attuatori secondo il progetto esecutivo da predisporre a cura dei medesimi e da sottoporre alla validazione dell'Amministrazione sotto il profilo tecnico/economico.

Il progetto è esteso all'intera area individuata in sede di accordo eventualmente eccedente la stretta area in relazione alle comprovate e condivise esigenze di funzionalità delle opere stesse.

Il corrispettivo per la integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al comparto è fissato in Euro 100/mq per mq di Superficie Vendibile.

A seguito della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e relativo computo metrico estimativo, l'Amministrazione provvederà alla validazione del progetto sotto il profilo della congruità economica rispetto al proprio prezzario di riferimento.

Le eventuali differenze che dovessero determinarsi saranno così gestite:

1. nel caso in cui i costi risultassero inferiori al corrispettivo complessivo fissato in precedenza, la differenza andrà in riduzione del costo fissato per mq/di Superficie Vendibile;
2. nel caso in cui i costi dovessero risultare più elevati del corrispettivo si procederà a congruagliare in incremento i prezzi fissati per mq/SV;
3. in sede di accordo preliminare e sulla scorta dello schema sviluppato, sono da individuarsi eventualmente quelle opere di urbanizzazione aventi carattere generale o specifico, ritenute necessarie ed opportune per la funzionalità del comparto o per il perseguimento di una migliore qualità insediativa, il cui onere economico per la realizzazione sia da suddividersi in quota parte tra privati ed Amministrazione e la cui realizzazione debba svolgersi in maniera unitaria e contestuale.

Tale determinazione aggiuntiva di costi inerenti gli oneri di urbanizzazione è da intendersi limitata ai soli oggetti ed ambiti di intervento determinati in sede di accordo; ogni altra opera non ricompresa in tale elenco è da intendersi ricompresa nel novero di opere di urbanizzazione necessarie per la stretta e diretta funzionalità del comparto ed, in quanto tale, in carico attuativo ai soggetti intervenenti nell'ambito degli ordinari costi preventivati per la realizzazione delle opere a corredo degli in-

terventi, così come le opere extra comparto individuate in sede di accordo ma non ricomprese nell'elenco.

L'accordo dovrà riportare oltre alla precisa individuazione delle opere, la determinazione preventiva del valore delle medesime, la sua suddivisione in carico ai singoli soggetti partecipanti, le modalità di corresponsione di eventuali contributi specifici e tempistiche di attuazione delle stesse, i rispettivi obblighi realizzativi

L'avvenuta determinazione di tali costi e la loro la ripartizione per mq di SV costituirà integrazione del prezzo base di vendita per ciò che concerne l'edilizia convenzionata.

La modalità per la ripartizione del costo di realizzazione di tali opere è così determinata:

1. 25% in carico alla quota di intervento privato;
2. 25% in carico alla quota di intervento pubblico convenzionato;
3. 50% in carico all'Amministrazione Comunale.

Qualora le opere di urbanizzazione non possano essere utilmente realizzate dai singoli soggetti attuatori, esse verranno realizzate a cura dell'Amministrazione comunale secondo tempistiche e con modalità consone al percorso attuativo concordato del comparto.

In tali casi (specificamente individuati in sede di accordo) i soggetti attuatori si impegnano a corrispondere alla stessa i relativi importi fissati in sede di ripartizione dei costi secondo tempi e modalità da fissarsi nell'accordo e nella successiva convenzione urbanistica, e comunque utili affinché possa essere dato corso all'espletamento delle gare e successivo affidamento delle opere.

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Il costo di costruzione preso a riferimento è quello definito nell'anno 2010 posto a base per l'attuazione in corso (anno), adeguato al maggior carico di alloggi in locazione ed aggiornato secondo l'indice ISTAT costo di costruzione al gennaio 2009, cui sono stati aggiunti i corrispettivi per l'adeguamento alla nuova normativa Sismica e alle nove norme per il risparmio energetico (nelle percentuali già applicate in attuazione degli interventi PEEP).

NB tali costi saranno definiti con apposito atto sulla base dei valori dei costi dell'edilizia avendo a riferimento le voci di costo della Camera di Commercio e l'analisi di mercato.

Il costo di costruzione che ne deriva è pari a Euro/mq di Superficie Vendibile.

A questo sono da aggiungersi i seguenti costi, anch'essi aggiornati secondo l'indice ISTAT:

1. costo dell'area: Euro 50,00;
 2. costo opere di Urbanizzazione primaria: Euro 100,00;
 3. onere tabellare Urbanizzazione secondaria: Euro 36
- per un totale di Euro 36,00/mq di Superficie Vendibile.

Infine si applicano i costi aggiuntivi per l'effetto della legge sulle fidejussioni per i soli alloggi in vendita (50% del totale) e otteniamo:

Prezzo finale di convenzionamento Euro/mq di Superficie Vendibile (PICA)

Tale importo è assoggettato alle possibili variazioni correlate alla esatta determinazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico della quota di intervento convenzionato. Il valore proposto di Euro 100,00/mq di SV da aggiornare con le stesse modalità del costo di costruzione, dovrebbe costituire ampia garanzia di copertura dei costi di realizzazione delle opere di U1; per le opere di Urbanizzazione a carattere Generale il valore è da determinarsi sulla base della definizione dei costi effettivi delle stesse in applicazione dei coefficienti di ripartizione per la parte convenzionata, con le percentuali dette precedentemente.

CRITERI DI PROGETTAZIONE DEI TIPI EDILIZI

Tipologie di riferimento: edifici condominiali pluripiano con interrato o senza, salvo diverse specifiche richieste dell'Amministrazione comunale in sede di programmazione definitiva.

ELEMENTI COMUNI A TUTTE LE PROGETTAZIONI

La sistemazione dei lotti dovrà rispettare le norme e i dimensionamenti stabiliti nel PUA/PdC.

Gli spazi condominiali dovranno rispettare le norme e dimensionamento stabiliti nel PUA, del Rue e in ogni caso nelle specifiche norme di settore.

Ciascun vano scala dovrà essere dotato di stenditoio comune con adeguata aerazione naturale di dimensione non inferiore a 12 mq, al netto di eventuali percorsi per l'accesso ad altri locali, e comunque non inferiore a 1 mq per ciascun alloggio.

Almeno un ascensore dovrà servire tutti i piani (abitabili e non) che costituiscono l'edificio.

Ogni alloggio dovrà possedere almeno una soffitta (locali non abitabili con aerazione naturale e senza controsoffitti, altezza netta minima non superiore a 1 metro).

Il bagno principale dovrà essere dotato di finestra.

La copertura degli edifici dovrà essere di norma a falde inclinate (sono consentite solo zone localizzate di tetto piano).

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Nel caso le caratteristiche dei componenti (caratteristiche minime) nel seguito elencati non soddisfino le prestazioni minime imposte dalla legislazione vigente e/o dalle norme di PSC, POC e RUE, devono essere assunte caratteristiche tecnico/costruttive in grado di soddisfare le norme vigenti.

Elementi costitutivi	Caratteristiche minime dell'opera (a norma delle leggi vigenti e con le finiture minime di volta in volta eventualmente indicate)
STRUTTURA FABBRICATO	
Fondazioni	<i>Nel rispetto normativa antisismica vigente</i>
Struttura portante	<i>Nel rispetto normativa antisismica vigente</i>
Struttura muraria esterna (piani abitati, piani non abitati)	<i>Nel rispetto normativa antisismica vigente</i>
STRUTTURA MURARIA INTERNA	
Vano scala	<i>Laterizio</i>
Vano ascensore	<i>c.a.</i>
Divisorie tra alloggi	<i>Doppia parete in laterizio 12 cm. con interposto pannello isolante 3 cm</i>
Divisorie tra alloggi e vano scala, vano ascensore e locali comuni	<i>sì</i>
Tramezze alloggi	<i>Laterizio 8 cm</i>
Divisorie autorimesse	<i>Laterizio o blocchi leca se in interrato</i>
Cantine	<i>Laterizio o blocchi leca se in interrato</i>
Soffitte	<i>Laterizio 8 cm</i>
Solai (1°, intermedi, copertura)	<i>sì</i>
Struttura e manto di copertura	<i>Struttura in laterizio e cemento armato, del tipo a pannelli in laterizio</i>
Vano extra corsa ascensore	<i>sì, se necessario</i>
Cornicione	<i>sì</i>
Comignoli	
ISOLAMENTI	
Isolamento termo-acustico (pareti tra alloggi, pareti esterne, solai, soffitto portico, soffitto e/o pavimento logge rispetto a zone abitate)	<i>Divisorie alloggi in doppia parete di laterizio di 12 cm + pannello isolante di 3 cm massetto alleggerito sui solai di 7/8 cm Feltro fonoisolante sotto tramezze e sopra solai</i>

Coibentazione copertura	sì
-------------------------	----

IMPERMEABILIZZAZIONI

Impermeabilizzazioni (perimetro fabbricato, pavimento logge e balconi)	sì
Impermeabilizzazione copertura	Guaina al poliestere 4 mm

IMPIANTI E SERVIZI - PAVIMENTAZIONI

Pavimento alloggi	Ceramica monocottura prima scelta
Pavimento logge e balconi	Gres porcellanato antigelivo
Pavimento soffitte	Ceramica monocottura prima scelta
Pavimento cantine	Ceramica monocottura prima scelta
Pavimento autorimesse	Cemento liscio
Pavimento atrio e scale	sì
Pavimento locali condominiali	Ceramica monocottura prima scelta o gres porcellanato
Portico	Piastrelle antigelive
Pedonali	Autobloccanti o quadrotti di cemento e favetto su caldana in cls. se perimetrali edificio
Corsie carrabili e parcheggi	Asfalto completo di tappeto d'usura per corsie, autobloccanti per parcheggi

SOGLIE, BANCALI, BATTISCOPI

Soglie, bancali, zoccolo edificio (eventuale)	sì
Battiscopa alloggi e soffitte	Legno
Battiscopa locali condominiali	Legno
Battiscopa vano scala	Come pavimento
battiscopa logge e balconi	Gres porcellanato
Battiscopa cantine, autorimesse eventuali	sì

SERRAMENTI

Finestre e porte finestre alloggi	Legno pino del nord spessore 55 mm o p.v.c. con doppia battuta e guarnizione; apertura finestre anta + vasistas
Lucernai soffitte	Legno con vetrocamera e posizione di semiapertura
Finestrini autorimesse	Alluminio elettrocolorato
Porte e finestre atrio	Alluminio elettrocolorato
Locali comuni	Alluminio elettrocolorato con apertura a vasistas nello stenditoio
Vano scala	Alluminio elettrocolorato (finestrature di semplice pulizia)
Portoni autorimesse	Zincati a caldo, se esterni, e verniciati
Tipi vetrocamera	4 + 12 + 4
Tapparelle	Avvolgibili in p.v.c. kg/mq 4,5
Cancello per interrato	Zincato a caldo e motorizzato (1 telecomando per alloggio)
Accesso alla copertura	sì

Portoncini ingresso alloggi	<i>Blindati semplici</i>
Porte interne alloggi e maniglie	<i>Porte in legno, tamburate lisce</i>
Porte soffitte	<i>Doppia lamiera in acciaio zincato</i>
Porte cantine	<i>Doppia lamiera in acciaio zincato</i>
Porte locali comuni	sì

INTONACI, RIVESTIMENTI

Alloggi	<i>Base calce</i>
Soffitte	<i>Base calce</i>
Cantine	<i>Base calce</i>
Autorimesse	<i>Base calce, facoltativo se non sono previste pareti in laterizio</i>
Locali comuni	<i>Base calce</i>
Pareti esterne non in muratura faccia- vista	Sì se previste
Rivestimenti	<i>Piastrelle ceramica smaltata prima scelta; Altezza minima per bagni = 2 m; Altezza minima per cucine = 1,6 m per superficie parete attrezzata con eventuali risvolti.</i>

TINTEGGI

Alloggi	<i>Tempera tre mani</i>
Soffitte	<i>Tempera</i>
Cantine	<i>Tempera</i>
Autorimesse	<i>Tempera</i>
Locali comuni	<i>Tempera tre mani</i>
Scale	<i>Tempera tre mani</i>
Pareti esterne intonacate	<i>Lavabile plastico al quarzo</i>

OPERE DA FABBRO

Parapetti	<i>Parti in acciaio zincate a caldo e verniciate</i>
Ringhiere	<i>Ferro verniciato a smalto previo antiruggine</i>
Inferriate (eventuali)	<i>Zincate a caldo e verniciate</i>

FOGNATURE, CANNE PER ASPIRAZIONE, CANNE FUMARIE

SCARICHI FOGNARI	
CANNE PER ASPIRAZIONE	<i>N. 1 SINGOLA INDIPENDENTE NELLE CUCINE E NEGLI EVENTUALI BAGNI CIECHI</i>
CANNE FUMARIE E COMIGNOLI	<i>CANNE SINGOLE ED INDIPENDENTI</i>

OPERE DA LATTONIERE

Grondaie, mantovane, scossaline, coper- tine, converse	<i>Lamiera preverniciata</i>
Pluviali e relativi terminali	<i>Lamiera preverniciata con terminali rinforzati in adiacenza alle zone car- rabili</i>
Scarichi per logge e balconi	<i>Rame</i>

SISTEMAZIONE AREE VERDI E ARREDI

Sistemazione del verde	<i>Terreno vegetale livellato, prato, piantumazioni</i>
------------------------	---

Arredi	<i>n. 2 portabici, n. 2 panchine, n. 1 cestino</i>
--------	--

COMPLETAMENTI E VARIE

Cassette postali	sì
Armadi copricontatori	sì
Arredo sala collettiva	<i>n. 2 sedili per alloggio + n. 1 tavolo</i>
Scale interne alloggi	<i>Si ove presenti</i>
Recinzione per aree di pertinenza esclusiva di alloggi al piano terra	<i>h max 1 metro</i>
Libretto d'uso e manuale di manutenzione	sì
Impianto illuminazione esterno	sì
Impianto antincendio	<i>Si ove necessario</i>

ALLACCIAMENTI

Allacciamenti reti acqua, luce, gas, telefono, fogna	<i>Tutti compresi, escluse solo attivazione utenze</i>
--	--

GARANZIA

Difetti dell'opera	<i>Ai sensi dell'art. 1669 C.C. con polizza postuma decennale (DLGS n. 122 del 20/6/2005)</i>
--------------------	---

Dovranno in ogni caso essere rispettate tutte le normative in merito all'edilizia residenziale (risparmio energetico, acustica, accessibilità, VVF, ecc) oltre alle norme di settore, eventuali altre finiture sono ammesse a condizione che le stesse presentino, in modo evidente, le medesime o superiori caratteristiche estetico/prestazionale.

VINCOLI E REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ASSEGNATARI

Ai sensi della normativa vigente gli acquirenti e gli assegnatari devono occupare gli alloggi stessi per non meno di 10 anni dalla data di acquisto. Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio.

La locazione o l'alienazione dell'alloggio prima dei 10 anni può essere autorizzata dal Comune ai sensi dell'art. 20 della Legge 172/92 quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi.

Negli atti di trasferimento o di assegnazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione.

L'inosservanza delle disposizioni contenute nei commi precedenti dà luogo alla revoca parziale o totale dei benefici concessi.

Gli assegnatari dovranno inoltre essere in possesso dei requisiti di seguito indicati (il possesso dei requisiti deve sussistere alla data del contratto preliminare di vendita debitamente registrato oppure alla data dell'atto notarile di cessione in proprietà dell'alloggio):

Cittadinanza

- cittadinanza italiana;
- cittadino di Stato aderente all'Unione Europea;
- cittadino straniero, ai sensi dell'art. 40, comma 6 del D. Lgs n.286/98, titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno di durata complessiva almeno biennale, che sia iscritto nelle liste di collocamento o eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.

Residenza anagrafica o attività lavorativa

- residenza anagrafica oppure attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Medicina o in comuni contermini;

- residenza in altri comuni, purché il richiedente dichiari che assumerà la residenza nel Comune di Medicina entro 12 mesi dal rogito dell'alloggio.

Può presentare domanda anche il lavoratore emigrato all'estero che abbia indicato, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 1035/72, di volersi trasferire nel Comune di Medicina.

Il requisito della residenza non è richiesto ai militari di carriera, i quali ai sensi dell'art. 24 della Legge del 18.08.1978 n. 497 possono in ogni momento predeterminare la residenza che intendono eleggere come propria allorché lasceranno il servizio e agli emigranti regolarmente iscritti all'anagrafe degli emigrati del Paese di origine.

Al fine di mantenere la massima trasparenza nell'assegnazione il Soggetto attuatore si impegna a gestire le procedure di pubblicizzazione dell'iniziativa e la formazione degli elenchi di cui sopra secondo i principi di trasparenza e imparzialità.

Il Soggetto attuatore comunicherà alla Pubblica Amministrazione gli elenchi definitivi degli assegnatari degli alloggi, allegando relativa documentazione e il relativo prezzo di vendita dell'alloggio stesso. Il Comune autorizzerà tali elenchi entro 30 giorni dal ricevimento.

CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Nel caso di locazione degli alloggi alienati nell'ambito della validità della presente convenzione, il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura percentuale massima del 4,5% del prezzo finale di vendita dell'alloggio stabilito ai sensi dei punti precedenti.

DURATA DELLA CONVENZIONE

La convenzione vincola il Soggetto attuatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di 20 anni dalla data della stipulazione.

CONTROLLO E SANZIONI

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione, degli assegnatari e dei canoni di locazione della convenzione, determinano l'annullamento o la decadenza del permesso di costruire, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla convenzione stessa.

Nella ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Soggetto attuatore il contributo di costruzione ex Legge n.10 del 28/1/1977 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato relativamente alla quota di cui all'art.6 della stessa Legge 10/77 del 100% a titolo di penale oltre gli interessi legali.

SCHEDA G

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE (IAP)

(DPR 380/01 art.17, c. 3, lettera a, LR 31/02 art. 30, c.1, lettera a, L 44/12 art. 6, c. 5)

Il sottoscritto.....nato a.....il.....CF..... residente in
via.....n.....in qualità di.....

PREMESSO

- di avere presentato domanda (prot. n. in data), per ottenere permesso di costruire ai sensi dell'art. 30 comma 1 della Legge Regionale n.31/2002 per un intervento edilizio di connesso con la attività agricola avendo titolo in qualità di sull'area in oggetto dell'istanza stessa, (ovvero SCIA);
- di essere Imprenditore Agricolo a Titolo Principale (IAP) ai sensi del Dlgs n.99/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, come risulta dalla documentazione allegata all'istanza di permesso di costruire;
- d essere proprietario della azienda agricola denominata..... costituita dai seguenti mappali:
 - o Comune di.....Foglio n.....Mapp. n.....sub.....di Ha.....in.....
 - o Comune di.....Foglio n.....Mapp. n.....sub.....di Ha.....in.....
- di avvalersi di quanto disposto dalla Legge Regionale n. 31/2002 art.30 comma 1 lettera a) e del D.P.R. n.380/2001 art. 17 comma 3 lettera a) in ordine all'esonero del contributo di costruzione;

SI OBBLIGA

Per sé, i suoi successori e aventi causa a qualunque titolo, nei confronti del Comune di Medicina a quanto di seguito specificato:

- a non modificare la destinazione d'uso concessa come indicato negli elaborati di progetto sopra richiamati per un periodo di tempo pari ad almeno dieci anni a decorrere dalla data di rilascio del certificato di agibilità ai sensi degli art. 21 e 22 della LR 31/2002;
- a dare preventiva comunicazione al Comune di Medicina nel caso venga modificata la destinazione d'uso, da usi agricoli in altri usi ammissibili dagli strumenti urbanistici o comunque l'edificio sia ceduto a soggetti che non siano imprenditori agricoli professionali (IAP) ai sensi dell'art. 1 D.Lgs. 99/2004, specificandone la motivazione;
- qualora sia modificata la destinazione d'uso nel periodo dei 10 anni sopracitati, anche senza opere, il sottoscritto sarà tenuto a versare il contributo di concessione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, ultimo comma della Legge 10/1977 smi;
- in caso di cambi di destinazione d'uso, il sottoscritto si impegna inoltre, mediante garanzia reale o personale, da prestarsi con polizza assicurativa o fidejussione bancaria, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria necessarie asservendo altresì all'uso pubblico le eventuali aree previste da cedere;
- a non alienare separatamente dall'immobile principale i mappali utilizzati alla sua edificabilità ai sensi delle norme vigenti del PSC/RUE del Comune di Medicina in quanto l'area asservita alla edificazione è considerata coperta da inedificabilità;

- ad indicare i predetti mappali in eventuali atti di compravendita, donazione, successione ereditaria specificando che non potranno essere più computati al fine di una eventuale edificazione se non fino a saturazione dell'indice edificatorio della Azienda Agricola di cui trattasi o in caso di cambiamento delle normative urbanistiche di riferimento;
- a comunicare, per le Aziende Agricole che interessano più Comuni limitrofi, i mappali interessati alla formazione della azienda nonché alla edificazione, al Comune interessato e ad allegare al presente atto unilaterale d'obbligo copia protocollata di tale comunicazione.

SI IMPEGNA INOLTRE

- ad esercitare continuativamente, mediante una gestione attenta dei terreni agricoli di proprietà, le funzioni di presidio del territorio attraverso il proseguimento e la ripresa delle attività agricole tradizionalmente insediate e l'esercizio di pratiche colturali funzionali e compatibili alla costruzione della rete ecologica ambientale;
- favorire mediante la manutenzione ordinaria e la conservazione dei fossi stradali, dei fossi di bonifica o degli scoli dei terreni di pertinenza, il presidio territoriale e la sicurezza del reticolo idraulico minore in collaborazione con le attività degli enti preposti alla Bonifica;
- garantire la gestione attiva del territorio per il mantenimento/ripristino degli equilibri idrogeologici e la conservazione delle risorse ambientali/paesaggistiche;
- mantenere in buono stato le recinzioni, siepi e alberature esistenti, ed in particolare realizzare siepi perimetrali, siepi alberate e alberature seguendo le indicazioni del RUE e del Regolamento comunale del verde pubblico e privato, ed in particolare rispettando le caratteristiche delle essenze arboree e le modalità di manutenzione/potatura ivi previste.

PRENDE ATTO CHE a decorrere dal rilascio del Permesso di Costruire (o SCIA) presentato al Comune di Medicina in data con prot., sui terreni catastalmente identificati al Foglio mappale/i vige un vincolo di inedificabilità per l'uso, così come definito per mq di Superficie Utile (SU) corrispondente alla potenzialità edificatoria massima esprimibile da tali terreni (oppure corrispondente ad una parte della potenzialità massima esprimibile da tali terreni che è pari a mq di Superficie Utile (SU). Pertanto, sugli stessi vi è una potenzialità edificatoria residua pari a mq di Superficie Utile (SU).

Il vincolo di inedificabilità del presente atto ha durata illimitata e rimane vigente fino a che la strumentazione urbanistica del Comune di Medicina non sia modificata in modo tale da cancellarlo esplicitamente.

Il presente atto vincola il sottoscritto e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti a decorrere dalla data di sottoscrizione dello stesso davanti a notaio.

Del presente atto è richiesta la registrazione e la trascrizione presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Bologna a cura e spese del proprietario.

Allegato al presente atto unilaterale d'obbligo:

- planimetria catastale dei mappali della Azienda Agricola.

Lì.....

Firma

SCHEDA H

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE (NON IAP)

(ai sensi dei capi 4.3 e 12.1 del Tomo III intercomunale e dell'art. 3.1 del RUE Tomo III sez. comunale)

Il sottoscritto nato a il .../.../..... residente a..... Vian., proprietario del fabbricato sito in Comune di Medicina Via n. ...;

PREMESSO CHE:

- ha presentato richiesta di Permesso di Costruire/DIA/SCIA in data prot. relativo alle opere di
- il fabbricato insiste su un'area cortiliva classificata (AVP_1 / ARP_1 del vigente PSC e RUE);
- l'art. 3.1 del RUE Tomo III sezione comunale prevede che gli interventi patrimonio edizio esistenti in ambito rurale siano subordinati alla sottoscrizione di Atto unilaterale d'obbligo per la manutenzione del territorio rurale e il mantenimento della quota di spettanza delle strade e dei fossi vicinali, e il mantenimento in buono stato di recinzioni, siepi e alberature.

SI OBBLIGA

- a esercitare continuativamente, mediante una gestione attenta dei terreni agricoli residui di proprietà, le funzioni di presidio in tutte le aree di pertinenza attraverso il proseguimento e la ripresa delle attività agricole tradizionalmente insediate e l'esercizio di pratiche colturali funzionali e compatibili alla costruzione della rete ecologica ambientale;
- favorire mediante la manutenzione ordinaria e la conservazione dei fossi stradali, dei fossi di bonifica o degli gli scoli dei terreni di pertinenza, il presidio territoriale e la sicurezza del reticolo idraulico minore in collaborazione con le attività degli enti preposti alla Bonifica;
- garantire la gestione attiva del territorio per il mantenimento/ripristino degli equilibri idrogeologici e la conservazione delle risorse ambientali/paesaggistiche;
- mantenere in buono stato le recinzioni, siepi e alberature esistenti, ed in particolare realizzare siepi perimetrali, siepi alberate e alberature seguendo le indicazioni del RUE e del Regolamento comunale del verde pubblico e privato, ed in particolare rispettando le caratteristiche delle essenze arboree e le modalità di manutenzione/potatura ivi previste.

Il presente atto vincola il sottoscritto e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti a decorrere dalla data di sottoscrizione dello stesso.

Allegato al presente atto unilaterale d'obbligo:

Lì.....

Firma

SCHEDA I

SCHEMA DI POLIZZA FIDEIUSSORIA A GARANZIA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

BOZZA- TIPO di polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi ed oneri di cui a titolo edilizio n. /prot. n. del... da prestarsi in sede di stipula di convenzione urbanistica o di atto unilaterale d'obbligo

Il presente schema dovrà essere presentato ad una banca o ad un'assicurazione di primaria compagnia, abilitata ai sensi di legge, per la stipula del relativo contratto.
(in base alla vigente normativa la cauzione a garanzia di una obbligazione verso un Ente pubblico può essere costituita esclusivamente mediante polizza fideiussoria rilasciata da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata, o una fideiussione rilasciata da una azienda di credito. A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria).

SOCIETA'.....

Iscritta nell'elenco delle Società di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fidejussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici.

La presente polizza è emessa in n..... esemplari ad unico effetto in.. [sede] il.. [data] nell'interesse dei /delle sotto elencati /e Signori e/o Società:

[nominativi di tutti i soggetti che sottoscrivono la convenzione urbanistica]

in seguito denominati contraente / contraenti, a favore del COMUNE DI MEDICINA, in seguito denominato Ente Garantito, fino alla concorrenza di € (euro.....)

Premesso:

- che il/i Contraente/Contraenti hanno presentato al Comune di Medicina la richiesta di un titolo edilizio (o PUA), relativo ai terreni di loro proprietà, posti in Medicina, loc., impegnandosi a sottoscrivere la prescritta convenzione urbanistica (o atto unilaterale d'obbligo);
- che con delibera di Giunta del Comune di Medicina n. ... del è stato approvato il Piano Attuativo proposto denominato ".....", unitamente allo schema di convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Comune stesso ed il Soggetto Attuatore;
- che la citata convenzione, allegata al presente atto, all'articolo prevede la costituzione, da parte del Soggetto Attuatore, a garanzia degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla suddetta convenzione di una fideiussione bancaria/polizza assicurativa – dell'importo di €... (euro) di cui : (a titolo esemplificativo)

€ _____ per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

€ _____ per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria

€ _____ per la realizzazione degli interventi di compensazione ecologica ambientale

€ _____ a garanzia della manutenzione decennale dell'equipaggiamento naturale/ecologico di cui

€ _____ altro

TUTTO CIÒ PREMESSO

la Società..... con sede (in seguito denominata Società), con la presente polizza, a mezzo del sottoscritto..... nella sua qualità di..... si costituisce fideiussore, nell'interesse dei/delle menzionati/e contraenti, a favore del Comune di Medicina, fino alla concorrenza di €... .. (euro) corrispondente all'ammontare di detto deposito cauzionale, conformemente a quanto previsto dall'articolo della convenzione urbanistica di cui nelle premesse, a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla convenzione stessa ed in particolare, facenti capo, in via solidale, ai/alle contraenti, che accettano per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, oneroso o gratuito;

Entro tale limite di cifra la sottoscritta Società, in qualità di ente fideiussore, si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima semplice richiesta scritta dell'Ente Garantito (Comune di Medicina) ed entro 15 giorni dal ricevimento, quanto sarete a richiederci a mezzo raccomandata AR, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del Vostro credito, e rinunciando fin d'ora a ogni eccezione, fondate sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune di Medicina e il Debitore principale.

La presente, prestata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C. nonché in deroga a qualsiasi norma o disposizione generale di contratto, è da intendersi valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte, e per la sua estinzione o riduzione dovrà essere fornita espressa dichiarazione liberatoria da parte dell'Ente Garantito (Comune di Medicina).

Inoltre, prevede espressamente le seguenti clausole:

- la possibilità di parziale escussione da parte dell' Ente garantito, in proporzione alle inadempienze verificatesi;
- il mancato pagamento dei premi, da parte dei/delle contraenti, non potrà essere opposto dalla Società fidejubente all' Ente garantito;
- il Foro competente è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria del luogo ove ha sede l'Ente garantito, per qualsiasi controversia possa insorgere nei confronti di esso.

IL/I CONTRAENTE/I [tutti i soggetti che sottoscrivono la convenzione con il Comune]

LA SOCIETA' [nome, qualifica e poteri di chi firma, con autenticazione]

SCHEDA J

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO (IDC)/ PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) SITO IN ...

FRA

Il Sig. nato a..... il domiciliato per la carica ove appreso, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di del Comune di Medicina con sede in Medicina, via Libertà 103, Codice Fiscale..... a quanto appreso autorizzato dai poteri conferitigli dal Sindaco con atto delesecutivo ai sensi di legge che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", di seguito definito "Comune";

E

I seguenti proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento.....,

Sig. .../ Società – con sede inviacon partita IVA n, rappresentata da, nato a il di seguito definiti "Soggetto attuatore";

- PREMESSE (...)
- Dati edilizi ed urbanistici (...)
- Eventuale disciplina attuativa (...)
- Variazione al PUA/schema d'assetto (...)
- Validità (...)
- Pagamento diritti di segreteria (...)
- Inadempienze (..)
- (...)

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono da considerarsi urbanizzazioni primarie connesse alla realizzazione dell'ambito..... le seguenti opere, così come individuate nelle specifiche tavole allegate, distinte in opere interne all'ambito ed opere esterne.

- ...
- ...
- ...

Per quanto riguarda la progettazione e realizzazione delle opere di dotazioni ecologico-ambientali (DEA) esterne al comparto, le parti concordano che dovrà essere acquisito il parere di competenza espresso da Enti competenti (es. Hera, Consorzio della Bonifica Renana) finalizzato alla successiva presa in carico delle opere (es. vasca di laminazione) e relativa manutenzione da parte dello stesso Ente.

Il costo complessivo delle opere sopra richiamate è previsto in € come da stima allegata redatta sulla base degli elaborati di progetto ed è ripartito a preventivo nel seguente modo:

Il suddetto costo, basato esclusivamente su un progetto di massima, è indicato solo ai fini della definizione della fideiussione; sarà obbligo dei lottizzanti l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quanto necessario all'esecuzione delle opere previste dall'intervento di trasformazione urbanistica a regola d'arte e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto negli elaborati allegati.

Le opere di urbanizzazione dovranno altresì rispettare quanto richiesto per la loro realizzazione sulla base del disciplinare Allegato al Tomo III RUE "Disciplinare delle opere di urbanizzazione".

ONERI ED OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

E' fatto obbligo ai vari attuatori operanti sull'ambito, oltre a quanto già stabilito nei precedenti art. ... di realizzare a loro cure e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e di arredo urbano dell'ambito..., sulla base degli specificati progetti di massima e relative descrizioni delle opere, richiamati nella presente convenzione, e secondo i progetti esecutivi che saranno oggetto di permesso di costruire preliminare al rilascio del primo permesso di costruire relativo ad edifici, in modo che tali opere siano concluse contestualmente al termine di fine lavori degli edifici.

E' fatto obbligo ai soggetti attuatori contribuire per un importo pari a € da conferire al Comune per le opere programmate in accordo con Hera per l'adeguamento del depuratore di Medicina/Sant'Antonio... (eventuale) e del sistema di collettamento fognario delle aree di espansione residenziale con ripresa anche di tratti della rete esistente di tipo misto che sarà ricondotta in rete di tipo separato. Tali oneri potranno essere versati ratealmente e comunque entro cinque anni dalla firma della convenzione. La prima rata pari al 30% dell'importo dovrà essere versata al momento ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria. Le rate successive dovranno avere un importo non inferiore al 20% della quota complessiva.

Ai lavori relativi alle sole opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre il concessionario, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle urbanizzazioni (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata al ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

MODALITA' DI REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 6, dovranno essere realizzate dai soggetti attuatori secondo le seguenti modalità: premesso che tutte le opere ricomprese nel perimetro dei lotti sono da considerarsi sistemazioni esterne del lotto e/o allacciamenti fatto salvo per le reti pubbliche, nel qual caso per le stesse verrà istituita specifica servitù quale condizione per il conseguimento dell'abitabilità, tutte le opere di urbanizzazione esterne ai vari lotti saranno eseguite direttamente dai vari soggetti attuatori (Consorzio di fatto) o dal Consorzio, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati alla presente convenzione, secondo esecutivi, capitolato e programma lavori sottoposti al nulla osta del Servizio LLPP del Comune e dagli Enti/Società preposte al Servizio e saranno comunque soggette al rilascio di permesso di costruire.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà in rapporto alle realizzazioni edificatorie quale condizione per il rilascio dell'abitabilità/usabilità dovranno essere ultimate nel rispetto dei tempi fissati per la realizzazione degli alloggi e comunque entro tre anni dalla stipula della presente convenzione.

Il rilascio del certificato di abitabilità degli edifici costruiti è subordinato in ogni caso

all'accertamento delle opere di urbanizzazione primarie e quelle generali di allacciamento.

Se in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, si dovessero rendere necessarie modifiche e scostamenti grafici ai perimetri delle zone e dei lotti rappresentati nel presente Piano Particolareggiato, tali variazioni non comporteranno variante al Piano Integrato.

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati dai soggetti attuatori, mentre la sorveglianza sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali.

Il collaudo sarà effettuato da un tecnico incaricato dai soggetti attuatori e di cui il Comune provvederà a fornire il nominativo anche in corso d'opera.

Gli atti di inizio lavori delle opere di urbanizzazione e i relativi programmi di lavoro saranno, a pena di nullità, redatti in contraddittorio fra il Consorzio e i tecnici comunali incaricati della sorveglianza.

Ogni spesa relativa a progettazione e D.L., Piani di Sicurezza, collaudi, frazionamenti delle aree da cedere al Comune è a carico dei lottizzanti.

ACQUISIZIONE DI AREE ESTERNE ALL'AMBITO D'INTERVENTO

Per quanto riguarda la realizzazione di _____ per cui vi è la necessità di aprire una procedura espropriativa, in quanto la realizzazione stessa sarà effettuata su terreni di proprietà privata, diversa dalla proprietà attuatrice del piano, occorrerà che la proprietà presenti all'ufficio Lavori Pubblici il progetto definitivo dell'opera con gli elaborati previsti dalla Legge Appalti, cosicché si possa approvare il progetto e dichiarare la pubblica utilità con apposito atto ed attivare le suddette procedure.

In secondo luogo la proprietà dovrà presentare sia la richiesta di concessione per l'opera, unitamente a quella per l'opera per cui si esegue lo scomputo oneri, e il progetto esecutivo della stessa redatto secondo gli elaborati previsti dalla Legge Appalti. Tale progetto esecutivo verrà approvato dall'amministrazione comunale con apposito atto, dopodiché l'amministrazione provvederà all'espletamento degli atti necessari alla presa di possesso delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera.

Ad ultimazione dell'opera, la proprietà deve richiedere al comune il collaudo della stessa (indicare eventuali tempi), in seguito al quale l'opera viene presa in carico dal comune stesso. Fino a questo momento la manutenzione e tutte le spese connesse all'opera restano a carico della proprietà.

Restano a carico della proprietà il frazionamento da effettuare ad opera realizzata, ed il costo dello spostamento di eventuali sotto servizi o linee aeree che si renda necessario.

A carico della proprietà sarà anche il pagamento delle indennità d'esproprio che avverrà tramite versamento dell'importo necessario al comune, nel caso di esproprio, mentre nel caso di un accordo di cessione gratuita tra il comune e la proprietà espropriata, la proprietà provvederà a liquidare, se necessario, l'importo pari all'indennità d'esproprio direttamente alla proprietà espropriata.

Il Soggetto attuatore fornirà al Comune tutte le copie degli elaborati che si rendessero necessari.

OBBLIGO DI COSTITUZIONE IN CONSORZIO DEI SOGGETTI ATTUATORI

In caso di pluralità di soggetti attuatori del comparto, anche intervenuta successivamente alla stipula della presente convenzione, dovrà essere costituito un Consorzio anche di fatto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione prestando ciascuno in quota millesimale, o il consorzio nella complessità, idonee garanzie finanziarie.

Il Consorzio di cui al precedente comma deve essere regolato da apposito statuto o atto equivalente, nel caso di Consorzio di fatto, che stabilisca: costituzione, sede, scopo, oggetto, durata del Consorzio medesimo nonché gli organi e le relative competenze ed i rapporti economici tra i costituenti.

Scopo del Consorzio è provvedere alla progettazione esecutiva e realizzazione, con mezzi propri, delle opere di urbanizzazione indicate all'art. 6.

MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DI OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE GENERALE

Le opere citate al precedente art.... realizzate a cura del Comune di Medicina saranno finanziate a valere sulle quote dovute per le stesse dai lottizzanti da versarsi come dettagliato al medesimo articolo.

Le opere realizzate dai lottizzanti sono soggette al disposto di cui ai precedenti articoli 9 e 10 e ai successivi articoli 14 e 15.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere esterne al comparto, qualora vi fosse la necessità di aprire una procedura espropriativa, in quanto la realizzazione stessa sarà effettuata su terreni di proprietà privata, diversa dalla proprietà attuatrice, occorrerà che la proprietà presenti all'ufficio Lavori Pubblici il progetto definitivo dell'opera con gli elaborati previsti dalla Legge Appalti, cosicché si possa approvare il progetto e dichiarare la pubblica utilità con apposito atto ed attivare le suddette procedure.

In secondo luogo i soggetti attuatori dovranno presentare sia il permesso di costruire per l'opera, unitamente a quella per l'opera per cui si esegue lo scomputo oneri, e il progetto esecutivo della stessa redatto secondo gli elaborati previsti dalla Legge Appalti. Tale progetto esecutivo verrà approvato dall'Amministrazione Comunale con apposito atto, dopodiché l'Amministrazione provvederà all'espletamento degli atti necessari alla presa di possesso delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera.

Ad ultimazione dell'opera, i soggetti attuatori devono richiedere al Comune il collaudo della in seguito al quale l'opera viene presa in carico dal Comune stesso. Fino a questo momento la manutenzione e tutte le spese connesse all'opera restano a carico della proprietà.

Restano a carico dei soggetti attuatori il frazionamento da effettuare ad opera realizzata, ed il costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aeree che si rendessero necessari.

A carico dei soggetti attuatori sarà anche il pagamento delle indennità d'esproprio che avverrà tramite versamento dell'importo necessario al Comune, nel caso di esproprio, mentre nel caso di un accordo di cessione gratuita tra il Comune e la proprietà espropriata, la proprietà provvederà a liquidare, se necessario, l'importo pari all'indennità d'esproprio direttamente alla proprietà espropriata.

CESSIONE D'AREE PUBBLICHE E COSTITUZIONE DI SERVITÙ SU AREE IN USO PUBBLICO

Con riferimento alla Tav. tutte le aree esterne ai lotti da destinare a opere di urbanizzazione ed individuate con apposita simbologia grafica, destinate a strade, spazi di sosta e parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico attrezzato ed usi pubblici, dotazioni ecologico – ambientali, dovranno essere trasferite a titolo gratuito al Comune di Medicina.

Tali aree dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigersi a cura e spese dei lottizzanti per la stipula dell'atto di cessione gratuita e da effettuarsi entro 90 giorni dal collaudo favorevole di dette opere.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale non prenderà in carico le aree sistemate a verde pub-

blico se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento e di vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione. L'attecchimento è da intendersi conseguito con la verifica in contraddittorio dello stato di attecchimento alla seconda stagione vegetativa susseguente all'impianto, comprovato da verbale in contraddittorio.

A tale scopo entro un anno dalla realizzazione delle aree suddette la proprietà dovrà richiedere al competente ufficio comunale una visita di sopralluogo che accerti la corretta ed integrale esecuzione del progetto (arredo urbano, percorsi, illuminazione, ecc.) e le condizioni di attecchimento delle essenze e di manutenzione generale delle parti erbose.

Decorsi 60 giorni dall'esito favorevole degli adempimenti di cui al comma precedente, verrà effettuato il collaudo delle opere eseguite. A tale data le opere di sistemazione a verde dovranno risultare già destinate all'uso pubblico e la relativa fideiussione verrà svincolata.

PREVENTIVA DISPONIBILITA' DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

E' facoltà del Comune di richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate, prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un certificato di regolare esecuzione delle opere stesse e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso medesimo.

MANUTENZIONE DELLE OPERE FINO ALLA CONSEGNA

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di arredo urbano, con esclusione di quelle di cui al penultimo ed all'ultimo comma dell'art. 13, rimane a totale carico dei soggetti attuatori sino all'avvenuto favorevole collaudo fatta eccezione delle opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune come previsto dall'art. 14.

La manutenzione del verde pubblico e ornamentale (aiuole, ed altro) resterà in ogni caso a carico del soggetto attuatore sino alla quarta stagione vegetativa successiva al regolare collaudo degli impianti arborei.

COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

Per le opere di urbanizzazione primaria e di arredo urbano, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 13 per le aree sistemate a verde pubblico, la prima visita di collaudo dovrà avvenire entro tre mesi dalla data della ultimazione risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, il collaudo dovrà concludersi entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, fatto salvo l'esecuzione di tutte le opere eventualmente ordinate dal collaudatore.

Il suddetto collaudo sarà a carico dei soggetti attuatori ed effettuato dai tecnici nominati dal Comune, che potranno essere nominati anche "in corso d'opera".

L'esito favorevole dei collaudi determina l'obbligo da parte del Comune di presa in carico ad ogni effetto (il trasferimento della proprietà) delle opere stesse entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione catastale necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento.

TITOLI EDILIZI

Tutte le costruzioni ed opere previste dal piano integrato sono soggette all'obbligo del preventivo permesso di costruire (o superdia).

Tali titoli potranno comportare lievi variazioni non sostanziali al disegno dei lotti concordato, purché non ne alterino la sostanza urbanistica e potranno inoltre prevedere passaggi della potenzialità edificatoria fra i singoli lotti e a parità di standard, fermo restando la potenzialità edificatoria

complessiva prevista dallo schema d'assetto e come previsto nelle norme tecniche dello stesso (o, nel caso di IDC, dalla disciplina edilizia-urbanistica di cui all'art...).

Ad opera ultimata dovrà essere acquisita dal soggetto attuatore autorizzazione all'uso ai sensi del DPR 22 aprile 1994 n. 425 e smi, ovvero potrà essere rilasciato il certificato di abitabilità, subordinatamente alla avvenuta esecuzione di tutte le opere, anche di urbanizzazione ed approntamento area relative ai lotti stessi, certificata dal Comune, ed all'osservanza di tutte le prescrizioni previste nelle concessioni medesime.

CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE

Al momento del ritiro dei titoli edilizi dovrà essere versato al Comune, secondo le modalità e nella misura prevista dalle leggi vigenti, e con gli scomputi di cui al precedente articolo ..., il contributo sul costo di costruzione di cui agli artt. 3 e 6 della legge n. 10/77, fatto salvo quanto previsto normalmente in merito all'edilizia residenziale convenzionata/agevolata.

Nulla sarà invece versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere di cui all'art; 6, fermo restando la quota aggiuntiva da corrispondere indicata al precedente art. 9 anche ratealmente.

Per quanto attiene alle urbanizzazioni secondarie all'atto del ritiro delle singole concessioni dovranno essere corrisposti i valori derivanti dall'applicazione delle tabelle parametriche in vigore all'atto della presentazione di richiesta di permesso di costruire fatti salvi gli scomputi di cui al precedente articolo

GARANZIE FIDEJUSSORIE

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, a garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria viene consegnata a favore del Comune, da parte del Consorzio, ove si costituisca, o dei singoli soggetti attuatori, in proporzione alle quote di superficie complessiva realizzabili da ciascuno idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute maggiorate del 20%.

L'ammontare complessivo delle fideiussioni è quindi di € (€ + 20%) per le opere di urbanizzazione primaria e dotazioni ecologico ambientali anche esterne al comparto e di sistemazione e arredo del verde pubblico;

Tale fidejussione potrà essere ridotta proporzionalmente, in funzione della realizzazione delle opere previo collaudo anche parziale delle stesse.

Tali fidejussioni prevedono il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fideiussore.

Le fideiussioni sono durature e valide finì al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Medicina dell'avvenuto realizzazione delle opere dovute e cessione delle aree, comunicazione che deve essere inviata entro 15 gg. dall'avvenuto versamento.

La fideiussione sarà proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei soggetti attuatori, con lettera del Direttore del Settore.

Esso non potrà in ogni caso ridursi a meno del 40% dell'importo iniziale.

La residua fideiussione sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo delle opere e cessione al Comune delle opere stesse.

INADEMPIENZE

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente convenzione l'Amministrazione comunale ordina che si provveda a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a giorni 90.

Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Scaduto anche tale termine, il Comune provvede direttamente all'esecuzioni delle prestazioni dovute con incameramento della prestata fideiussione ed addebito di ogni ulteriore onere.

TRASFERIMENTO DI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE DELLE AREE

Nel caso di cessione di aree comprese nell'ambito territoriale del presente ambito gli attuatori hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione.

A tale scopo la parte cedente si impegna a riportare negli atti di trasferimento delle suddette aree, a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

I costituiti legali rappresentanti dei soggetti attuatori, dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni amministrative e penali contenute nella legge 28/02/1985 n.47.

ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Prima di procedere all'edificazione dei fabbricati, i soggetti attuatori dovranno richiedere ed ottenere il nulla osta al piano delle livellette ed al tracciamento delle linee stradali da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

DIRITTI DI SEGRETERIA

In esecuzione della delibera della Giunta Comunale Progr. n. del la Proprietà ed i soggetti attuatori hanno effettuato il versamento di in data con bollettino postale sul conto corrente n.

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA' E DEI SOGGETTI ATTUATORI

Le spese di frazionamento e degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, nonché le spese del presente atto con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Medicina, a cura del Notaio Rogante, entro 30 gg. dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico delle Proprietà e dei soggetti attuatori

(...)

TITOLO 2

DISCIPLINA SANZIONATORIA

CAPO 2.1 – PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Art 2.1.1 – INTERVENTI EDILIZI LIBERI

1. Gli interventi edilizi liberi, ai sensi del Capo 3.2 e SCHEDA 2 del Tomo I, realizzati in difformità alle disposizioni del RUE Tomo III sezione intercomunale e comunale, sono rimossi o resi conformi entro il termine stabilito dal SUE con propria ordinanza. In caso di inottemperanza la messa in pristino sarà realizzata dalla stessa amministrazione Comunale a spese del responsabile dell'abuso. E' altresì erogata una sanzione amministrativa in relazione al tipo d'intervento (si veda seguente Tabella 1). La mancata ottemperanza all'ordinanza di cui al precedente comma comporta una sanzione pari a 500€.

TABELLA 1 –VIOLAZIONI ALLE PRESCRIZIONI DEL TOMO III PER ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Tipo d'intervento	Art. del RUE	€
Installazione tende esterne, targhe, bacheche e vetrinette.	Tomo III artt. 3.2.8 - 3.2.10-3.2.11	150
Installazione antenne, parabole e apparati tecnologici in difformità alle norme di RUE	Tomo III artt. 3.2.9-3.2.16	200
Installazione, sostituzione o modifica di infissi, cancelletti e inferiate in difformità alle norme di RUE	Tomo III artt. 3.2.13	200
Mancata apposizione numerazione civica	Tomo III art. 3.2.15	150
Violazione prescrizioni relative a decoro urbano nel sistema insediativo storico riguardanti le finiture delle facciate, le tinteggiature esterne, le pavimentazioni esterne e le aree di pertinenza, vetrine e serrande, tende esterne, targhe e cassette postali.	Tomo III Capo 3.4	500

Art 2.1.2 – INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL)

1. La mancata comunicazione di inizio lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica per gli interventi che, ai sensi del Capo 3.3 , Capo 3.4 e SCHEDA 3 del Tomo I, sono assoggettati a CIL comporta la sanzione pecuniaria pari a 258 €. La sanzione è ridotta di due terzi (86€) nel caso in cui la documentazione sia presentata spontaneamente al SUE durante l'esecuzione dei lavori.
2. Qualora le opere realizzate previa CIL non risultino rientrare nelle fattispecie prevista al Capo 3.3 o al Capo 3.4 del Tomo I oppure siano realizzate in difformità alle prescrizioni del RUE saranno applicate le sanzioni previste dalla LR 23/2004 come articolate nella Tabella 2.

Art 2.1.3 – ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

1. Nel caso di interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio necessario ai sensi del Capo 3.7, 3.8 e 3.9 del Tomo I, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario può richiedere il rilascio del titolo edilizio in sanatoria nei termini previsti dell'art. 17 della LR 23/2004 e degli artt. 36-37 del DPR 380/2001. Il rilascio del titolo edilizio in sanatoria è subordinato al pagamento dell'oblazione di cui alla seguente Tabella 2.

TABELLA 2 – OBLAZIONI DOVUTE IN CASO DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ
(comma 2 art. 36 e comma 4 art. 37 del DPR 380/2001+ art. 17 LR 23/2004)

Categoria d'intervento	DPR 380/2002* abuso prima 23/10/2004 €	LR 23/2004** abuso dopo 23/10/2004 €
Nuova costruzione NC	Contributo di costruzione in misura doppia; in caso di esonero pari a quella prevista dalle norme.	Contributo di costruzione in misura doppia; in caso di esonero pari a quella prevista dalle norme con un minimo di € 2.000,00.
Demolizione e ricostruzione DR		
Ristrutturazione Edilizia RE		
Ristrutturazione Edilizia Conservativa REC		
Ripristino tipologico RT		
Significativo movimento di terra SMT		
Restauro e Risanamento Conservativo RRC	Importo pari al 30 % dell'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, stabilita dalla Commissione Provinciale, con un minimo di 516€ e un massimo 5.164€ Nel caso d'intervento edilizio oneroso, oltre alla sanzione, dovrà essere corrisposto anche il contributo di costruzione nella misura stabilita dalle tabelle vigenti al momento del rilascio dell'atto.	Contributo di costruzione in misura doppia; in caso di esonero pari a quella prevista dalle norme con un minimo di € 1.000,00.
Restauro Scientifico RS		Contributo di costruzione in misura doppia; in caso di esonero pari a quella prevista dalle norme con un minimo di € 1.000,00.
Altri interventi non ricadenti nelle categorie sopra		Importo pari al 30 % dell'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, stabilita dalla Commissione Provinciale, con un minimo di 500€ e un massimo 5.000€

* Sanzione da applicare agli interventi eseguiti prima dell'entrata in vigore della LR 23/2004 (prima del 23/10/2004)

** Sanzione da applicare agli interventi eseguiti dopo l'entrata in vigore della LR 23/2004 (dopo del 23/10/2004)

2. Per interventi di modesta entità, che palesemente non comportano un incremento del valore venale dell'immobile, la sanzione sarà irrogata nella misura minima, previa rinuncia della richiesta della valutazione della Commissione Provinciale, su proposta del Responsabile del Procedimento e decisione del Responsabile dell'Edilizia Privata.

Art 2.1.4 – SANZIONE PECUNIARIA PER ACCERTATA IMPOSSIBILITÀ DI MESSA IN PRISTINO

1. Qualora su richiesta motivata dell'interessato e nei casi previsti dalla legge si accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile il SUE, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile come riportato nella seguente Tabella 3.

TABELLA 3

Opere abusive per cui non è possibile ripristino	Sanzione	Riferimento
Ristrutturazione edilizia in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali	Pari al doppio dell'aumento del valore venale.	art. 14 della LR 23/2004
Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo	Pari al doppio dell'aumento del valore venale non inferiore a € 1.000.	art. 15 della LR 23/2004
Altri interventi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo edilizio	Pari al doppio dell'aumento del valore venale non inferiore a € 1.000.	art. 16 della LR 23/2004
Interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato	Pari al doppio dell'aumento del valore venale non inferiore a € 1.000.	art. 19 della LR 23/2004

2. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori ed è corrisposto il contributo di costruzione di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002, qualora dovuto.

Art 2.1.5 – INTERVENTI SU EDIFICI VINCOLATI

1. Qualora sia accertato l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 o in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali (es. edifici di interesse storico-architettonico culturale e testimoniale), si dovrà procedere come stabilito all'art. 10 della LR 23/2004 e degli artt. 33 e 37 del DPR 380/2001. La sanzione pecuniaria sarà determinata sulla base delle Tabelle di seguito riportate 4A e 4B.

TABELLA 4A – SANZIONI PER OPERE ABISIVE SU EDIFICI VINCOLATI PRIMA DEL 23/10/2004
(comma 3-4 art. 33 e comma -2 art. 37 del DPR 380/2001)

Categoria d'intervento	Tipo di vincolo	DPR 380/2001 abuso prima 23/10/2004 €
Restauro e Risanamento Conservativo RRC	Dlgs 42/04	8.000
	RUE/PSC	3.000
	Immobile ricadente in Zona A	5.000*
Ristrutturazione Edilizia RE o Ristrutturazione Edilizia Conservativa REC	Dlgs 42/04	5.164
	Immobile ricadente in Zona A	3.000*

*Previo parere vincolante del Ministero

TABELLA 4B – SANZIONI PER OPERE ABISIVE SU EDIFICI VINCOLATI DOPO IL 23/10/2004
(art. 10 LR 23/2004)

Categoria d'intervento	Tipo di vincolo	LR 23/2004** abuso dopo 23/10/2004 €
Manutenzione straordinaria MS <i>Non rientranti nella fattispecie art. 6 DPR 380/2001</i>	Parte II Dlgs 42/04*	3.000
	Parte III Dlgs 42/04**	2.000
	RUE/PSC	2.000
Restauro Scientifico RS Restauro e Risanamento Conservativo RRC Ripristino tipologico RT	Parte II Dlgs 42/04*	4.000
	Parte III Dlgs 42/04**	3.000
	RUE/PSC	3.000
Ristrutturazione Edilizia Conservativa REC	Parte II Dlgs 42/04*	5.000
	Parte III Dlgs 42/04**	5.000
	RUE/PSC	4.000
Ristrutturazione Edilizia RE Significativo movimento di terra SMT	Parte II Dlgs 42/04*	6.000
	Parte III Dlgs 42/04**	6.000
	RUE/PSC	5.000
Nuova costruzione NC	Parte II Dlgs 42/04*	2.000€/mq (min6000-max 20.000)
	Parte III Dlgs 42/04**	
	RUE/PSC	1.000€/mq (min5000-max 20.000)
Demolizione D Demolizione e Ricostruzione DR	Parte II Dlgs 42/04*	10.000
	Parte III Dlgs 42/04**	5.000
	RUE/PSC	5.000

* Sono fatte salve le determinazioni assunte dal competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, al fine dell'assunzione delle determinazioni di cui all'articolo 160 del Dlgs 42/2004

** Tale sanzione è applicata per l'illecito edilizio. Si procede inoltre a determinare la sanzione di cui all'articolo 167 del Dlgs 42/2004

Art 2.1.6 – VIOLAZIONE ALLE NORME PROCEDURALI

TABELLA 5 –RITARDO O MANCATA PRESENTAZIONE DELLA SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E/O DELLA DOMANDA DI CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'

(comma 5 art. 21 LR 31/2002 + Delib. CC 170 del 21/12/11)

Ritardo o mancata presentazione/trasmissione (Tomo I art. 3.15.1)	oltre 15 gg e fino a 180 gg	dal 181 g. a 2 anni	oltre 2 anni
	€	€	€
Trasmissione Scheda tecnica descrittiva	77	232	464
Presentazione domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità	77	232	464

TABELLA 6 –VIOLAZIONE ALLE NORME DI RUE

(Tomo I art. 3.15.1)

Tipo di violazione	€
Omessa o ritardata comunicazione di inizio lavori per interventi soggetti a PdC	200
Omessa o ritardata comunicazione di fine lavori per interventi soggetti a PdC o Scia	200
Omessa o ritardata comunicazione della Direzione Lavori e/o dell'Impresa esecutrice;	300
Omessa esposizione del Cartello di cantiere o esposizione del Cartello di cantiere privo delle indicazioni obbligatorie;	300
Omessa tenuta in cantiere di copia del titolo edilizio completo degli elaborati;	300
Omessa o ritardata ottemperanza alle Ordinanze emesse per le violazioni al RUE.	500

CAPO 2.2 – INDENNITÀ PECUNIARIA IN AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA (Art.167 Dlgs 42/04)

Art 2.2.1 – MODALITÀ DI CALCOLO

1. Le violazioni della Parte terza del Dlgs 42/2004 in relazione agli immobili ricadenti in aree di vincolo paesaggistico, comportano la rimessione in pristino a spese del trasgressore o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.
2. Ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui sopra, occorre distinguere le seguenti tre ipotesi:
 - a) per le opere ritenute compatibili con il vincolo paesaggistico e per le quali nei pareri emessi si evinca che le stesse non hanno determinato alcun danno ambientale, la sanzione sarà determinata con riferimento al solo maggior profitto conseguito (S) in quanto il giudizio di compatibilità comporta una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico - ambientale con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale;
 - b) qualora, invece, gli interventi non rientrino nei limiti previsti dall'art. 167 comma 4° o le opere abusive siano ritenute incompatibili con il vincolo paesaggistico, in quanto hanno determinato un'alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di protezione, si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera prescrivendo eventuali modalità di esecuzione secondo le indicazioni che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio riterrà opportuno stabilire;
 - c) se l'abuso è ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, ma non ripristinabile in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica, venga accertato che l'eliminazione della porzione abusiva potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'immobile o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo, verrà irrogata una sanzione pecuniaria che sarà pari al danno ambientale arrecato (Da) (in questo caso prevalente stante il giudizio di incompatibilità) oltre che prescrivere l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali, sulla base del parere della COAP e della Soprintendenza.

Art 2.2.2 –MAGGIOR PROFITTO PER INTERVENTI IN AMPLIAMENTO (S)

1. Qualora l'intervento abusivo abbia prodotto un incremento di superficie o di volume (ivi comprese le superfici accessorie ed i volumi tecnici), il calcolo del maggior profitto, è determinato attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto, tipologia dell'unità immobiliare di riferimento; la stima è mediata dalla vetustà dell'opera stessa e depurata dal costo di produzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$S = (V_{vm} - C_{um}) \times T_e \times S_c \times V_a$$

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare dell'indennità pecuniaria (S) sono i seguenti :

- V_{vm}** Valore venale medio
- C_{um}** Costo unitario medio
- T_e** Tipologia edilizia
- S_c** Superficie di riferimento
- V_a** Vetustà dell'opera abusiva

2. Per gli ampliamenti di volume senza aumento di superficie vengono utilizzati i criteri di trasformazione del volume in superficie di cui alla Legge 47/85 (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3)

3. **Valore venale medio (Vvm):** è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori elaborati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre del 2012. Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione. Nella Banca dati dell'Osservatorio le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti gli stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari. Per evitare valori finali eccessivamente pesanti e disequilibrate sanzioni sul territorio si è preso a riferimento il valore medio tra quelli relativi alle zone periferiche.

Destinazione d'uso	Vvm (€/mq)
Residenziale a. Unifamiliari e bifamiliari	1900
b. Fino a 10 unità immobiliari	1850
c. Oltre 10 unità immobiliari	1750
Commerciale	1800
Terziaria	2100
Produttiva	650
Box	1000

4. **Costo unitario medio di produzione (Cum):** è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene ed è desunto dai valori riportati nel presente allegato relativi al costo di costruzione. Il costo di costruzione degli immobili produttivi e rurali è calcolato al 70% del costo di costruzione degli immobili residenziali.

Destinazione d'uso	Cum (€/mq)
Residenziale	685,68
Commerciale	548,54
Produttiva	478,98
Rurale	478,98
Direzionale	617,11
Turistico/alberghiera	754,25

5. **Coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio (Te):** è un coefficiente di perequazione del valore dell'indennità pecuniaria, rispetto alla densità edilizia, riferito al numero di unità immobiliari dell'intero edificio.

Tipologia edificio	Te
Unifamiliare e bifamiliare	1.50
Fino a 5 unità immobiliari	1.20
Condominio fino a 10 unità immobiliari	1.00
Grande condominio oltre 10 unità immobiliari	0.90

6. **Superfici di riferimento (Sc):** sono quelle realizzate abusivamente a cui si applicano i seguenti coefficienti di riduzione :

Vano utile	1.00
Vano accessorio	0.90
Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, tettoie)	0.60

7. **Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso (Va):** si applica un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% per i primi 15 anni e allo 0,50% per gli ulteriori anni per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso. La riduzione non potrà comunque superare il 50%.
- 1) 100% - 1% per anno per i primi 15 anni (max 0,85)
 - 2) 85% - 0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50)
8. L'importo minimo della sanzione sarà comunque di € 2.000.

Art 2.2.3 – MAGGIOR PROFITTO PER ALTRI INTERVENTI (S)

1. Qualora l'opera abusiva non abbia prodotto incrementi di superficie e/o di volume, il profitto è convenzionalmente assunto pari ai seguenti importi forfettari:

Categoria d'intervento	Tipo di immobile	Valore di S €
Manutenzione straordinaria MS	Edifici di interesse storico architettonico culturale e testimoniale(beni culturali)	2.000
	Altri edifici	1.500
Restauro e Risanamento Conservativo RRC	Edifici di interesse storico architettonico culturale e testimoniale(beni culturali)	2.500
	Altri edifici	2.000
Ristrutturazione Edilizia RE	Edifici di interesse storico architettonico culturale e testimoniale(beni culturali)	3.500
	Altri edifici	2.500
Demolizione D	Edifici di interesse storico architettonico culturale e testimoniale(beni culturali)	3.500
	Altri edifici	2.500
Significativo movimento di terra SMT	Fino a 50 mc	1.500
	Oltre i 50 mc fino a 200 mc € 1.500,00+€ 500,00/mc	1.500,00 +€ 500,00/mc
	Oltre i 200 mc	10.000 +€100,00/mc

Art 2.2.4 – DANNO AMBIENTALE (DA)

1. Il calcolo del danno ambientale è determinato a partire dal valore del maggior profitto applicando i coefficienti di seguito riportati in relazione al tipo d'intervento:

Criteri costruttivi	Coefficiente	Impatto visivo sull'ambiente	Coefficiente	Alterazioni morfologiche e naturalistiche	Coefficiente
Scarsi	1.1	Poco rilevante	0.9	Poco rilevante	0.9
Buoni	1.0	Medio	1.0	Medio	1.0
Medi	0.9	Rilevante	1.1	Rilevante	1.1

Art 2.2.5 – AGGIORNAMENTI

I valori veniali e i costi di produzione dei beni utilizzati all'art. 2.2.2 sono aggiornati con delibera di Consiglio Comunale ogni due anni senza che ciò comporti variante alla presente disciplina o al RUE.