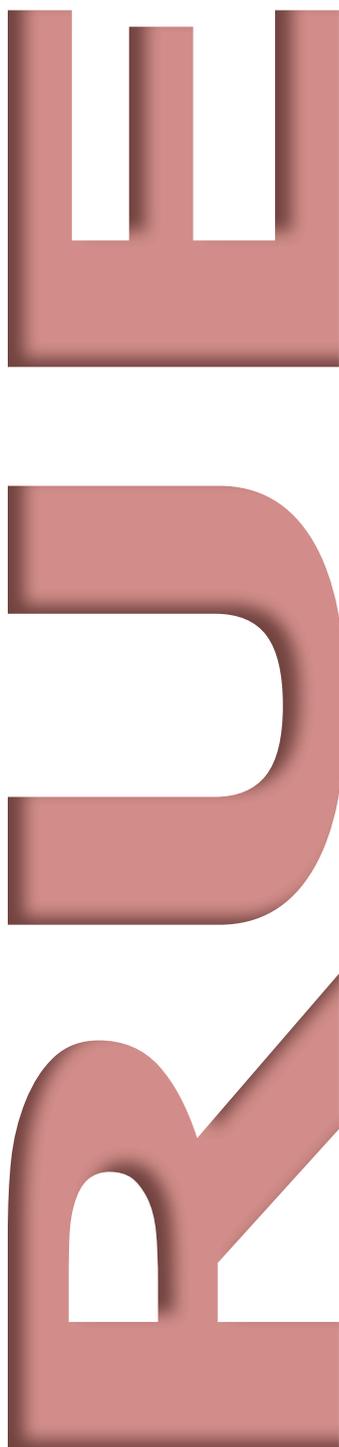




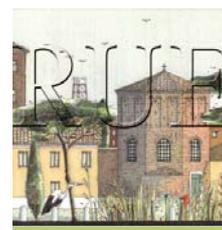
Elaborato Prescrittivo  
**Regolamento Urbanistico Edilizio**  
RUE 5.1 Quaderno del RUE



ADOTTATO il 03/07/08 con Delibera di CC. n.64552/102  
APPROVATO il 28/07/09 con Delibera di CC. n.77035/133  
PUBBLICATO il 26/08/09 sul B.U.R. n° 152/2009

**MODIFICHE E ADEGUAMENTI:**

Determina Dirigenziale n. 2/DQ del 10/03/2011 (Errata Corrige)  
Delibera di C.C. n. 23970/37 del 10/03/2011 (Variante POC 2010-2015)  
Delibera di C.C. 38107/36 del 24/03/2014 (Obiettivo di località Piazza della Resistenza)  
Delibera di C.C. n. 40441/52 del 17/03/2016 (RUE Piano dell'Arenile)  
Delibera di C.C. n. 13370/13 del 30/01/2014 (Variante Adeguamento DAL RER n.279 del 04/02/10)  
Delibera di C.C. n. 54946/88 del 14/04/2016 (Variante di adeguamento e semplificazione RUE )  
Delibera di C.C. n. 208594/127 del 12/12/2017 (Variante Art. A-14bis LR 20/2000, Sant'Alberto)  
Delibera di C.C. n. 207602/128 del 12/12/2017 (Variante di rettifica e adeguamento 2016 al RUE)  
Delibera di C.C. n. 135845/87 del 19/07/2018 (Approvazione 2° POC)



---

**Sindaco**

Michele de Pascale

**Segretario Generale**

Paolo Neri

**Assessore urbanistica, edilizia privata, rigenerazione urbana**

Federica Del Conte

**Coordinamento generale:** Paola Bissi

**Caposervizio:** Valentino Natali

**Responsabile di procedimento:** Francesca Proni

**Unità operativa:**

Raffaella Bendazzi, Francesca Brusi, Doriana Casilio, Franca Gordini, Paolo Minguzzi, Federica Proni, Leonardo Rossi

**Allegati:**

**Delibera relativa al calcolo del  
contributo di costruzione**

**A**

**Obiettivi di località**

**B**

**Rete ecologica  
Abaco degli interventi tipo**

**C**

**Edifici e/o complessi di valore tipologico - documentario  
Abaco degli schemi di ampliamento**

**D**

**Edifici degli appoderamenti ex ERSA  
Abaco degli schemi di ampliamento e di aggregazione**

**E**

**F1) Abaco di indirizzo per i colori murari nella città storica  
F2) Abaco di indirizzo per i colori murari nello spazio rurale**

**F**

**Scheda Co. R. S1 "Villaggio del Fanciullo" Ponte Nuovo**

**G**

**Disciplina paesaggistica  
Griglia di valutazione**

**H**

## **DELIBERA RELATIVA AL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

A

**DETERMINAZIONE DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE O PER LA PRESENTAZIONE DI SCIA ONEROSA (art. 16 DPR 380/01 e s.m.i, art. 29 LR 15/13 e s.m.i.) O PER LE CIL IN CUI SI DETERMINA AUMENTO DEL C.U.**

A

**RUE 5.1. QUADERNO ALLEGATI DEL RUE**

**ALLEGATO A)**

**DELIBERA RELATIVA AL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

***DETERMINAZIONE DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE O PER LA PRESENTAZIONE DI SCIA ONEROSA (art. 16 DPR 380/01 e s.m.i, art. 29 LR 15/13 e s.m.i.) O PER LE CIL IN CUI SI DETERMINA AUMENTO DEL C.U.***

**A**

A

## PREMESSA

1. Il presente elaborato costituisce Delibera per la determinazione del contributo di costruzione per il rilascio di permessi di costruire (PdC) o per la presentazione di segnalazione di certificata di inizio attività (SCIA) onerosa (art. 16 DPR 380/01 e s.m.i, art. 29 LR 15/13 e s.m.i.) o per le comunicazioni di inizio dei lavori (CIL) in cui si determina del C.U..

2. Il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza del costo di costruzione (di cui alla parte prima della presente delibera) e degli oneri di urbanizzazione (di cui alla parte seconda della presente delibera).

3. Eventuali modifiche/aggiornamenti del presente elaborato saranno approvate con delibera di Consiglio Comunale e non costituiranno variante al RUE

4. Il presente elaborato risulta così articolato:

- **DISPOSIZIONI GENERALI**
- **PARTE PRIMA:** DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE
- **PARTE SECONDA:** DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
- **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**
- **ALLEGATI:**

### **ALLEGATO A1**

TABELLA DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE (elaborata sulla base della tabella regionale)

### **ALLEGATO A2**

TABELLA DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI (elaborata sulla base della tabella regionale)

### **ALLEGATO A3**

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE RISPETTO AL PERIMETRO DEI CENTRI URBANIZZATI (elaborata sulla base della tabella regionale)

### **ALLEGATO A4**

CONVENZIONE TIPO PER I PERMESSI DI COSTRUIRE (Art. 17 c.1 e 18 DPR 380/01 e s.m.i. e art. 33 L.R. 15/13 e s.m.i.)

### **ALLEGATO A5**

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (art. 18 DPR 380/01 e s.m.i. e art. 33 L.R. 15/13 e s.m.i.)

### **ALLEGATO A6**

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER IL VINCOLO DEL PODERE NEI CASI DI CAMBIO D'USO DI FABBRICATI DA RURALE AD URBANO (richiesto dall'art. A-21, 4° comma della legge regionale n. 20 del 24.3.2000 e s.m.i.)

### **ALLEGATO A7**

CARTOGRAFIA DELL'AMBITO DEL PROGRAMMA SPECIALE D'AREA DEL PORTO DI RAVENNA

## DISPOSIZIONI GENERALI

1. Sono esonerati dal contributo di costruzione:

- gli interventi di cui al c. 1 dell'art. 32 della L.R. 15/2013 salvo i casi di CIL che determinano aumento di C.U.;
- gli interventi di cui alla L.R. 38/1998 (Norme per la rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche);
- opere di edilizia funeraria;
- il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie di fabbricati esistenti da abitazione colonica ad abitazione di tipo civile, a condizione che sia costituito, con atto registrato e trascritto (vedi schema Allegato **A6**), il vincolo previsto all'art. A-21 della Legge Regionale 24/03/00 n. 20 e s.m.i., purché la nuova classificazione catastale sia compresa esclusivamente tra le seguenti: A01, A02, A03, A04, A07, A08 per le abitazioni, C06 per le autorimesse e C02 indicate nella planimetria catastale come cantine o ripostigli di pertinenza dell'abitazione.

Nei casi di cui alla lettera b) del c.1 dell'art. 32 della L.R. 15/2013, il proprietario del terreno su cui si richiede il titolo edilizio è tenuto a presentare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la sua qualifica ed indicando gli estremi del relativo certificato in corso di validità rilasciato dalla Provincia; nel caso tale atto sia scaduto e il progetto non riguardi l'abitazione dello IAP, si riporteranno gli estremi del certificato scaduto ma, entro la data di fine dei lavori e comunque entro tre anni dalla data di rilascio del PdC o dalla data di inizio lavori della Scia dovrà essere presentata una nuova dichiarazione sostitutiva di atto notorio con gli estremi del certificato IAP in corso di validità;

2. Nel caso in cui il titolo abilitativo o la CIL onerosi contemplino più destinazioni d'uso e/o tipologie d'intervento dovranno essere specificate le superfici e le destinazioni d'uso interessate da ogni tipologia di intervento, con i relativi eventuali importi del contributo di costruzione, ovvero l'impegno a stipulare la convenzione di cui all'art. 33 della L.R. 15/13 e s.m.i. ed agli allegati "A4" e "A5", da limitarsi alla sola parte residenziale; per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono inoltre risultare gli oneri necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

3. In assenza di soluzione di continuità (presentazione dell'agibilità e relativo accatastamento) tra due o più successivi interventi sullo stesso edificio o U.I. questi si configurano come interventi funzionalmente connessi come definiti nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 17/06/1995 n. 2241/UL (pubblicata nella prima parte del supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 192 del 18/08/1995) e come tali saranno valutati ai fini della loro eventuale onerosità.

4. In caso di varianti il Comune provvederà a ricalcolare il contributo di costruzione, se ed in quanto dovuto, sulla base del progetto risultante dalla variante. Nel caso in cui l'importo totale risultante fosse superiore a quanto versato per il titolo abilitativo originario, l'interessato dovrà versare la differenza fra i due importi; in caso di importo inferiore il Comune provvederà d'ufficio al rimborso della somma dovuta o allo storno della stessa dall'eventuale seconda rata ancora da versare.

**PARTE PRIMA****DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE****1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE**

1.1 Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è stato determinato dalla Regione Emilia-Romagna, con delibera del Consiglio Regionale n.1108 del 29/03/1999 ai sensi dell'art.7 della L.537/1993, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art.4 della L.457/1978 ed è aggiornato periodicamente secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo-

In coerenza con la normativa sopra citata il Comune di Ravenna, con delibera di C.C. 25530/79 del 23/05/2000, ha fissato il coefficiente correttivo del costo base regionale in 0,80, determinando in tal modo il costo di costruzione base nell'ambito territoriale del Comune di Ravenna fino alla data del 31/12/1999. In seguito tale importo è stato adeguato annualmente e per l'anno 2015 è stato determinato in Euro 549,35. Tale importo continuerà ad essere aggiornato ogni anno secondo le modalità indicate al successivo punto 7.1.

1.2 Il costo di cui al punto 1.1 è maggiorato in misura non superiore al 50% in relazione alle caratteristiche degli alloggi e degli edifici indicate nelle tabelle 1 e 3 dell'ALLEGATO A1

1.3 Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva di cui al successivo punto 5.1 a).

1.4 Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento è determinato, sulla base di progetti presentati per ottenere il titolo edilizio, utilizzando la stima della incidenza totale dei lavori da eseguire sugli elementi costitutivi dei fabbricati, ricavata utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO A2. Per semplificare il calcolo, le opere di finitura sono accorpate in un'unica voce e l'incidenza delle stesse va assunta convenzionalmente pari all'incidenza complessiva delle opere strutturali.

1.5 Nel caso di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari, e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al punto 3 della premessa e al successivo punto 5.2, il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo di costruzione di cui al punto 1.1, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 sopracitato, per l'incremento di superficie.

**2. DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA REALIZZAZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI (L. 537/1993, art. 7, comma 2 e s.m.i.).**

2.1 Il contributo sul costo di costruzione è determinato in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo ALLEGATO A3.

**DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER FABBRICATI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI**

3.1 Per le nuove costruzioni o impianti il costo di costruzione al mq di Sc è stato determinato dalla Delibera C.C. 25530/79 del 23/05/2000 applicando al costo di costruzione base coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nelle seguente tabella, che riporta altresì il costo di costruzione aggiornato al 31.12.2015.

<b>TIPO DI ATTIVITA'</b>	<b>Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1</b>	<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b> (importo valido fino alla data del 31/12/2015)
Turistica, alberghiera	1,10	Euro 604,45
Direzionale	0,90	Euro 494,13
Commerciale	0,80	Euro 438,89

Il costo di costruzione così determinato sarà adeguato annualmente con le modalità indicate al successivo punto 7.1.

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 5.1.b).

3.1.1 Le destinazioni d'uso appartenenti a ciascuno dei tre tipi di attività indicati sono così specificate:

ATTIVITA' TURISTICA, ALBERGHIERA:	sono comprese le attività ricettive di tipo alberghiero, campeggi e villaggi turistici, impianti turistici, capanni turistici e da pesca, stabilimenti balneari, rimessaggi, circoli velici, le attività ricreative (discoteche, sale da ballo, cinema, teatri, circoli culturali e/o ricreativi, musei, biblioteche, locali per lo spettacolo e/o ritrovo e simili), le attività sportive coperte (palestre, piscine e impianti sportivi in genere), ed attività assimilabili a queste;
ATTIVITA' DIREZIONALE:	sono compresi gli uffici, studi professionali, ambulatori e poliambulatori, attività sanitarie e socio-sanitarie private, agenzie di intermediazione, le attività bancarie, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, di associazioni politiche, religiose, sindacali, i centri per servizi informatici e di elaborazione dati, scuole ed istituti di formazione, ed attività assimilabili a queste;
ATTIVITA' COMMERCIALE:	sono comprese le attività commerciali al dettaglio (compreso noleggi, autorimesse, vendita carburanti, mostre ed esposizioni, edicole di giornali, chioschi di piadine e chioschi in genere, farmacie, ed assimilabili), le attività commerciali all'ingrosso, i centri commerciali, gli esercizi pubblici (bar, ristoranti, mense, sale da gioco, pizzerie, ed assimilabili).

3.2 Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo dell'intervento è determinato sulla base dei progetti presentati per ottenere il titolo edilizio, utilizzando la stima delle incidenza totale dei lavori da eseguire sugli elementi costitutivi dei fabbricati, ricavata utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO A2. Per semplificare il calcolo, le opere di finitura sono accorpate in un'unica voce e l'incidenza delle stesse va assunta pari all'incidenza complessiva delle opere strutturali.

**4 DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER FABBRICATI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.**

4.1 Le quote del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati ai sensi dei precedenti punti 3.1 e 3.1.1, sono stabilite nella tabella seguente:

TIPO DI ATTIVITA'	Quota q (%)
Turistica, alberghiera	5
Direzionale	10
Commerciale	7

4.2 Per gli interventi sugli edifici esistenti di cui al precedente punto 3.2, le quote sono ridotte del 50%.

**5. MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER TITOLI ABILITATIVI E CIL ONEROSI**

5.1 Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI A1 ed A2.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI .A1 ed A2 ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/1977 ed ulteriormente di seguito precisate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

La superficie complessiva è data da  $Sc = Su + 60\% Snr$ , dove:

**Su** = Superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelle 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. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi e terrazzi praticabili, 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 escluse dal calcolo, e quindi non sono computabili nella Snr, le parti di sottotetto aventi altezza libera inferiore a ml. 1,80.

b) INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

La superficie di riferimento è la superficie totale (St), che risulta dalla somma della superficie utile (Sn) e dal 60% della superficie accessoria (Sa), ovvero  $St = Sn + 60\% Sa$ , dove:

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

**Sa** = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie (comprese le proiezioni a terra di tettoie o pensiline di distributori carburanti), 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.

5.2 Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto per gli interventi di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 32 della L.R. 15/13 e s.m.i.

5.3 Il contributo relativo al costo di costruzione è ridotto nei seguenti casi:

- a) per gli interventi di recupero di edifici classificati di archeologia industriale si applica una riduzione del 50%.
- b) Limitatamente ai centri del forse per gli interventi di NC, RE e/o ampliamento dei pubblici esercizi (Spr1) e degli esercizi commerciali (C1, C2, C3) (rif. art. VIII.6.3 comma 4), e, limitatamente alla Città Storica, per tutti gli interventi onerosi relativi alla riqualificazione di esercizi commerciali di vicinato (C1), il contributo sul costo di costruzione è ridotto del 20%.
- c) Per gli interventi ricadenti in ambirti disciplinati dal POC Darsena, in cui trovano applicazione le riduzioni previste dalle relative Norme tecniche d'Attuazione.

5.4 In caso di PdC il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio ed è corrisposto in corso d'opera con le modalità e garanzie di seguito indicate.

La quota di contributo sul costo di costruzione può essere versata per il suo intero ammontare in un'unica soluzione all'atto della presentazione della comunicazione di inizio dei lavori.

Per importi superiori a Euro 2.500,00 il pagamento può avvenire in due rate di pari importo di cui la prima da versare all'atto della presentazione della comunicazione di inizio dei lavori e la seconda contestualmente alla comunicazione di fine lavori e comunque entro tre anni dal rilascio del PdC.

Qualora l'inizio dei lavori sia avvenuto omettendo la comunicazione di inizio lavori, le disposizioni di cui all'art. 20 della L.R. 23/04 e s.m.i. si applicano con decorrenza dalla data di notifica all'interessato della comunicazione per il ritiro del PdC.

Nel caso in cui il concessionario opti per la corresponsione rateizzata, contestualmente al primo versamento dovrà produrre garanzia fidejussoria (bancaria/assicurativa) di importo pari alla quota residua maggiorata del 40%. La garanzia così costituita rappresenterà la quota del contributo sul costo di costruzione residua, che dovrà essere pagata nei modi di cui sopra, e la maggiorazione relativa alle somme eventualmente dovute ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23/04 e s.m.i. per ritardi nell'adempimento dell'obbligazione.

Decorso inutilmente il termine ultimo di cui all'art. 20 della L.R. 23/04 e s.m.i., il Comune provvederà alla riscossione coattiva della fideiussione prestata.

Qualora l'interessato paghi solamente la quota di contributo senza le more maturate, queste verranno incassate coattivamente con la fideiussione prestata.

La fidejussione prestata dovrà essere a tempo indeterminato o automaticamente rinnovabile e lo svincolo della medesima potrà avvenire unicamente previa comunicazione scritta del Comune.

Il contributo sul costo di costruzione dovrà essere pagato in un'unica soluzione entro e non oltre 60 giorni a decorrere dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio per le varianti essenziali soggette a PdC o alla presentazione dell'istanza nei casi di varianti soggette a SCIA.

Il mancato o ritardato versamento del contributo nei termini di 60 giorni di cui sopra, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. 23/04 e s.m.i. con decorrenza dal giorno successivo alla scadenza prefissata.

In caso di richiesta di PdC in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/04 e s.m.i., l'accoglimento dell'istanza verrà notificato prima del rilascio formale; il rilascio stesso è subordinato all'avvenuto versamento dell'importo dovuto a titolo di oblazione, che dovrà essere pagato entro e non oltre 60 giorni dalla data di notifica.

In caso di SCIA a sanatoria l'importo minimo dovuto a titolo di oblazione, stabilito ai sensi del comma 3 dell'art. 17 L.R. 23/04 e s.m.i., in base al tipo d'intervento, dovrà essere allegato alla presentazione dell'istanza; nel caso in cui tale oblazione dovesse risultare maggiorata sulla base dei criteri individuati al medesimo comma, la SCIA a sanatoria diverrà efficace e produttiva dei propri effetti ad avvenuto pagamento della somma a conguaglio che dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di notifica.

Il contributo relativo al costo di costruzione per la parte già versata, verrà restituito, su richiesta dell'interessato, qualora sia stata dichiarata la decadenza del PdC per mancato ritiro dello stesso o per mancato inizio dei lavori nei termini fissati dalle vigenti norme.

- 5.5 In caso di interventi soggetti a SCIA o CIL onerosa il contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuto, dovrà essere versato contestualmente alla presentazione della SCIA o della CIL stessa, sulla base del calcolo effettuato dal tecnico progettista. Sono fatti salvi eventuali conguagli che verranno successivamente versati a seguito di richiesta dell'Amministrazione Comunale con le eventuali maggiorazioni previste dall'art. 20 della L.R. 23/04 e s.m.i., anche per la SCIA è possibile effettuare la rateizzazione con le modalità di cui sopra. Non è ammessa la rateizzazione per gli interventi soggetti a CIL onerosa.

## **6 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (Artt. 17, comma 1, e 18 DPR 380/01 e s.m.i.)**

- 6.1 Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli artt. 17, comma 1, e 18 DPR 380/01 e s.m.i. la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni da stipulare da parte dei concessionari è definita all'ALLEGATO A4.
- 6.2 Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna a rispettare le condizioni ivi stabilite (vedi ALLEGATO A5).
- 6.3 Non è consentito avvalersi della facoltà di realizzare edilizia convenzionata nei casi seguenti:
- per tutte le opere da realizzare nello spazio rurale con esclusione degli insediamenti lineari;
  - per gli alloggi aventi il Prezzo Iniziale di Cessione (vedi art. 7 e 8 della convenzione-tipo – ALLEGATO A4), al netto del costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione, superiore al valore fissato al punto 7 dell'allegato A della delibera della Giunta Regionale n.1663 del 17/07/1996, aggiornato con frequenza annuale sulla base dell'andamento dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione dei fabbricati residenziali
- 6.4 Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:

- a. conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L.457/1978 e s.m.i.;
- b. alloggi con Su massima di 160 mq. e con Snr non eccedente il 75% della Su, in cui deve essere compresa una autorimessa con almeno un posto auto (Su e Snr sono definite al precedente punto 5.1 lett.a)).

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

In ogni caso le caratteristiche di finitura degli alloggi non devono essere tali da collocare gli stessi fra le abitazioni di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969 e s.m.i..

- 6.5 E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionati.
- 6.6 Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

## 7. ADEGUAMENTO ANNUALE DEL COSTO BASE

- 7.1 In applicazione di quanto disposto dal punto 4) della delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999, il costo di costruzione determinato dal Comune al punto 1.1 verrà adeguato annualmente ed autonomamente dal Comune, con Determinazione Dirigenziale, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.

## PARTE SECONDA

### DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

#### 1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

##### 1.1 - Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, definite dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i.

##### 1.2 - Parametrazione degli oneri

Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri di seguito elencate, sono state raggruppate in cinque categorie funzionali con riferimento alle categorie catastali indicate in calce alle predette tabelle ed agli usi di cui all'art. II.2.3 comma 2 del RUE:

Tabella "A": - interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa): Abitative (A);

Tabella "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 di studi professionali: Servizi Pubblici (Spu), Privati (Spr), Commerciali (C) e Servizi alla Mobilità (Sm);

Tabella "C": - funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di **Sul** oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo: Produttive (Pr), Portuali (Po);

Tabella "D": - funzioni agricole svolte da non aventi titolo: Rurali (R);

Tabella "E": - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo: Turistico – ricettive (T).

Le tariffe per la parametrazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle di cui appresso.

Per quanto riguarda l'individuazione delle attività classificabili nell'ambito dell'artigianato di servizio, a titolo esemplificativo, di seguito si riportano quelle già individuate nella delibera C.C. 38661/284 del 04/10/1994 aggiornata con Delibera G.C. n. 47642/3118 del 13/12/1994 (per quelle non precisate si procederà per analogia).

**1 – SERVIZI ALLA PERSONA**

- 1.1 Parrucchiere
- 1.2 Barbiere
- 1.3 Massaggiatore
- 1.4 Estetista
- 1.5 Mani Pedicure
- 1.6 Fisioterapista
- 1.7 Pulizia uffici e scale
- 1.8 Toeletta animali
- 1.9 Ottico
- 1.10 Audio Protesista
- 1.11 Optometrista
- 1.12 Ortopedico

**2 – SERVIZI AI BENI DI USO COMUNE E ABBIGLIAMENTO**

- 2.1 Calzolaio
- 2.2 Riparazione macchine d'ufficio
- 2.3 Riparazione elettrodomestici radio TV antifurto
- 2.4 Riparazione orologi
- 2.5 Cine foto ottica riparazione
- 2.6 Orafo incisore
- 2.7 Riparazione macchine bar
- 2.8 Rip. Bilance
- 2.9 Riparazione apparecchi elettromedicali
- 2.10 Riparazione materiale elettrico ed elettronico
- 2.11 Riparazione biliardi c.t.
- 2.12 Materassaio: manutenzione
- 2.13 Arrotino
- 2.14 Manutenzione estintori
- 2.15 Riparazione armi
- 2.16 Riparazione macchine tessili
- 2.17 Riparazione pompe acqua
- 2.18 Lavanderia – stireria
- 2.19 Stireria
- 2.20 Pizzi ricami rammendi
- 2.21 Plissettatrice

**3 – SERVIZI ALL'ABITARE, MESTIERI, TRADIZIONALI ED ARTISTICI**

- 3.1 Tappezziere: riparatore e di servizio
- 3.2 Riparazione pianoforti
- 3.3 Laccatura doratura
- 3.4 Restauratore
- 3.5 Lucidatura mobili
- 3.6 Vetraio

**4 – SERVIZI ALL'AUTO, AI MOTOCICLI, ALLE BICICLETTE**

- 4.1 Gommista
- 4.2 Lavaggio ingrassaggio auto
- 4.3 Meccanico auto camion
- 4.4 Meccanico moto
- 4.5 Meccanico cicli
- 4.6 Meccanico cicli e moto
- 4.7 Elettrauto
- 4.8 Carrozzi
- 4.9 Riparazione roulotte camper c.t.
- 4.10 Installazione pompe iniettori
- 4.11 Radiatorista
- 4.12 Montaggio e riparazione tachigrafi e contachilometri

- 4.13 Montaggio e riparazione impianti gas auto
- 4.14 Vulcanizzatore
- 4.15 Rip.rimorchi e carrelli
- 4.16 Carburatorista

**5 – EDILIZIA ED AFFINI**

- 5.1 Imbianchino stuccatore
- 5.2 Applicazione carta parati e moquettes
- 5.3 Elettricista
- 5.4 Installazione idrotermosanitari
- 5.5 Posatore pavimenti impermeabilizzazioni isolamento
- 5.6 Gestione ponteggi
- 5.7 Carpentiere edile
- 5.8 Levigatoria

**6 – TRASPORTO PERSONE E COSE**

- 6.1 Autotrasporto merci c.t.
- 6.2 Servizio pubblico da piazza
- 6.3 N.C.C.
- 6.4 Servizio da rimessa
- 6.5 Movimento terra, escavazione
- 6.6 Spurgo pozzi e trasporto liquami
- 6.7 Carico e scarico con gru
- 6.8 Pompe funebri
- 6.9 Trasporto container
- 6.10 Noleggio cicli e tandem

**7 – PRODUZIONE E VARIE**

- 7.1 Tranciatura pelli
- 7.2 Confezione floreale
- 7.3 Sabbatura verniciatura metalli c.t.
- 7.4 Rottamaio
- 7.5 Rettificatore freni
- 7.6 Laboratorio analisi cliniche e chimiche
- 7.7 Elaborazione dati c.t.
- 7.8 Saldatore
- 7.9 Montaggio scale
- 7.10 Gestione pesa pubblica
- 7.11 Boscaiolo
- 7.12 Assistenza, riparazione, montaggio impianti industriali
- 7.13 Riparazione impianti depurazione
- 7.14 Riparazione macchine lavanderia
- 7.15 Riparazione installazione macchine frigorifere condizionamento
- 7.16 Riparazione ascensori
- 7.17 Riparazione strumenti musicali
- 7.18 Riparazione macchine falegnameria
- 7.19 Costruzione riparazione macchine agricole
- 7.20 Contoterzisti
- 7.21 Giardiniere
- 7.22 Motoaratura e trebbiatura
- 7.23 Riparazione motori marini
- 7.24 Riparazione reti da pesca
- 7.25 Assistenza tecnica navale
- 7.26 Rimessa e noleggio natanti
- 7.27 Riparazione canotti di gomma
- 7.28 Riparazione barche da riporto
- 7.29 Pulizia arenile
- 7.30 Riparazione vele

### 1.3 - Incidenza degli oneri

Le tariffe di cui al punto 1.2 sono diversificate in relazione alle zone territoriali di cui al DM 1444/68, le cui corrispondenze con l'attuale articolazione del territorio sono specificate all'art. III.2.1 del RUE, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto delle concessioni, al tipo di intervento edilizio, nonché al tipo di attività sul territorio.

Gli oneri necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D delle successive allegate tabelle "C" e "D"), vengono determinati in relazione alla componente di RUE in un valore dato dalla parametrizzazione di un onere di € 3,63 al Mq di Su con i seguenti coefficienti:

- 0,3 per le componenti ricadenti nel Sistema della mobilità ed attrezzature pubbliche ricadenti nel Sistema delle dotazioni territoriali;
- 0,5 per attrezzature pubbliche, spazio urbano prevalentemente Residenziale;
- 1,0 per restanti zone.

Tali oneri vengono ridotti del 30% per le aree esterne al perimetro delle zone di frangia del capoluogo. Tale valore sarà aggiornato della stessa percentuale stabilita dalla Delibera Regionale per le tabelle parametriche con le modalità di cui al punto 1.9.

Gli oneri relativi alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (lettera S delle successive tabelle "C" e "D"), vengono determinati in € 0,72 per attività produttive ed € 0,36 per lo Spazio RURale, corrispondenti al 20% ed al 10% del valore base di D. I valori di D ed S sono ridotti del 50% per interventi di RE.

### 1.4 - Scomposizione degli oneri

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al punto 1.2 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- U1 - opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;
- U2 - opere di urbanizzazione secondaria.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1):

#### Residenza

Opere	(% di U1 = €/mq Su)
. le strade .....	22
. gli spazi di sosta e di parcheggio .....	10
. fognatura bianca .....	7
. fognatura nera .....	4
. gli impianti di depurazione .....	3
. il sistema di distribuzione dell'acqua .....	5
. il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice .....	11
. gas .....	3
. telefono .....	2
. la pubblica illuminazione .....	10
. il verde attrezzato .....	8
. allacciamento ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento .....	15
	100

#### Attività produttive e insediamenti similari

Opere	(% di U1 = €/mq Su)
. le strade .....	30
. gli spazi di sosta e di parcheggio .....	10
. fognatura bianca .....	7
. fognatura nera .....	6
. gli impianti di depurazione .....	5
. il sistema di distribuzione dell'acqua .....	3

. il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice .....	11
. gas .....	2
. telefono .....	1
. la pubblica illuminazione .....	7
. il verde attrezzato .....	3
. allacciamento ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento .....	15
	-----
	100

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

**Per ogni attività**

Opere	(% di U2 = €/mq Su)
. gli asili nido e le scuole materne .....	10
. le scuole dell'obbligo .....	38
. le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi .....	7
. i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie .....	7
. mercati di quartiere e delegazioni comunali .....	6
. gli spazi pubblici a parco e per lo sport .....	25
. i parcheggi pubblici .....	7
	-----
	100

**1.4.1 - Detrazioni da applicare al calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria**

Dagli oneri di urbanizzazione primaria (U1) va detratta una percentuale complessiva del 9% derivante dalle quote relative agli allacciamenti alle varie reti comunque a carico dell'utente:

idrica .....	(2%)
energia elettrica e forza motrice .....	(5%)
gas .....	(1%)
telefonica .....	(1%)

Detta percentuale per le zone servite dalla pubblica fognatura ammonta complessivamente al 15%, aggiungendo a quanto descritto al capoverso precedente le percentuali relative agli allacciamenti alle fognature, sempre a carico dell'utente:

acque bianche.....	(3%)
acque nere .....	(3%)

Quanto sopra poiché gli oneri per i suddetti allacciamenti sono versati direttamente alle società esercenti all'atto di ogni nuovo allaccio.

**1.5 - Applicazione dell'onere**

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

**1.5.1 - Funzione abitativa**

L'unità di superficie (Su) è il mq utile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801.

**1.5.2 - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.) studi professionali.**

L'unità di superficie (Su) è il mq utile della superficie complessiva, risultante dalla somma delle superfici utili nette, compresi locali d'archivio, deposito, magazzino, servizi igienici, docce e spogliatoi; dal calcolo della Su sono escluse le scale interne, le autorimesse di pertinenza, i vani destinati ad ospitare impianti tecnici (condizionatori, addolcimento e depurazione acque, ecc.), la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

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

L'unità di superficie (Su) è il mq utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Su sono esclusi, i vani destinati ad ospitare impianti tecnici (condizionatori, addolcimento e depurazione acque ecc.), la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia (abitazione), nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa indipendentemente dal classamento catastale che sarà assegnato a questi locali; in caso di successivo stralcio dei suddetti locali dalla destinazione funzionale all'esercizio dell'impresa, l'unità immobiliare sarà soggetta al mutamento di destinazione d'uso ed al conguaglio del relativo contributo di costruzione.

**1.5.4** - Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico.

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

Per campi da golf, maneggi per ippica e aree per sport dell'aria (ultraleggeri, deltaplani, ecc.) si ha una riduzione della Ai del 40%;

Per i campi si ha una riduzione della Ai del 20%.

#### 1.5.5 - Criteri generali

Gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti per gli interventi edilizi che vanno ad interessare sale cinematografiche, ai sensi della Legge 01/03/1994 n. 153.

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di C.U. Su di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento, mentre la restante parte è soggetta all'onere della ristrutturazione senza aumento di C.U.; la Su cui applicare l'onere è computata ai sensi dei punti 1.5.1, 1.5.2 e 1.5.3. Nel caso di ricavo di due o più unità immobiliari da una preesistente, gli oneri di urbanizzazione (RE con aumento di C.U.) vanno applicati a quella o a quelle di minore Su.

Nell'onere complessivo  $U=U1+U2$  non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. In caso di monetizzazione degli standards pubblici, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con deliberazione della Giunta comunale.

### 1.6 - Variazione dell'onere

**1.6.1** – Per gli interventi ricadenti negli ambiti disciplinati dal POC Darsena trovano applicazione le riduzioni degli oneri previste delle relative Norme tecniche d'Attuazione.

**1.6.2** – Per i soli interventi di edilizia residenziale permanente di cui al punto 1.5.1 si riducono per le zone esterne al capoluogo gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) allegata nel modo seguente:

- centri del litorale: riduzione del 25%
- centri del forese: del 40%
- case sparse e comunque interventi esterni ai centri abitati: riduzione del 50%

**1.6.3** – Per le costruzioni aventi caratteristiche di sostenibilità ambientale è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) secondo quanto definito all'art. III.5.8 comma 2 del RUE e nella relativa tabella con riferimento ai criteri per graduare gli incentivi sulla base della tabella sotto riportata:

Descrizione intervento	Detrazione di U2
Art III.5.2 - Demolizione e ricostruzione	
Adeguamento sismico	- 30%
Miglioramento prestazioni energetiche	- 10%
Art. III.5.3 - Interventi sull'intero edificio	
Adeguamento/miglioramento sismico	- 15%
Miglioramento prestazioni energetiche	- 10%
Art. III.5.4 - Interventi sull'unità immobiliare	
Miglioramento prestazioni energetiche	- 10%

**1.6.4** - Per gli interventi relativi a residenze per anziani gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 25%, per le strutture socio - assistenziali - sanitarie gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. 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".

**1.6.5** - Per le strutture fisse dotate di copertura, quali tettoie, destinate al ricovero di materiali, macchine e materie prime, connesse ad attività produttive, commerciali all'ingrosso ed artigianali di servizio (a cose e mezzi) si applica una riduzione dell'onere di U1 e U2 pari al 50%.  
Per i locali chiusi ad esclusivo utilizzo di deposito connesso alle attività sopraelencate si applica una riduzione di U1 e U2 del 20%.

**1.6.6** - Per gli interventi da realizzarsi nello Spazio Portuale si applica una riduzione di U1 e U2 pari al 30%.

**1.6.7** - Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento urbanistico diretto, per le quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente punto 1.4.

**1.6.8** - Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 110 mq. di superficie utile abitabile di cui al punto 1.5.1.

**1.6.9** - Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali di servizio e produttive di tipo laboratoriale con **Sc** fino a 200 mq si applica una riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sulla tabella parametrica "B".

**1.6.10** - Per gli impianti relativi ad attività commerciali, svolte da Cooperative di consumo o da dettaglianti in forma associata, comprese nei piani di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita comunale, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20 % dei valori di incidenza previsti dalla tabella parametrica "B". Sono altresì ridotti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2) del 10% per gli esercizi commerciali di vicinato (C1) che abbiano **Sv** fino a mq 150 nel capoluogo e nel litorale e fino a mq 250 nella frangia e nel forese. Per gli interventi onerosi di riqualificazione degli esercizi commerciali di vicinato (C1) siti all'interno della Città Storica gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2) sono ridotti del 20%.

**1.6.11** - Per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%. In tal caso dovrà essere prodotta la necessaria documentazione all'atto della presentazione della domanda.

**1.6.12** - Per gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 viene applicata una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) secondo le seguenti modalità:

- a) del 50% quando la norma richiede la sola visitabilità o adattabilità, mentre il progetto prevede il livello di accessibilità ottenuto mediante impianti elettromeccanici esterni ed adeguamenti alle singole U.I.
- b) del 30% quando l'accessibilità è ottenuta con impianti di sollevamento elettromeccanici non obbligatori per norma.
- c) del 10% quando l'accessibilità è ottenuta mediante soli adeguamenti alle singole U.I.

Tali previsioni devono essere chiaramente esplicitate nella relazione e negli elaborati grafici previsti dalla L. 13/89 e successive modificazioni e integrazioni (D.M. 236/89).

**1.6.13** - Quando il mutamento di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultima data di agibilità presentata, su richiesta dell'interessato, è applicata l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria RE senza aumento di C.U.

**1.6.14** - Per gli interventi all'interno di P.E.E.P. o P.I.P. gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione. Gli oneri U1 saranno definiti contestualmente al prezzo di cessione delle aree annualmente con le delibere che definiscono il prezzo complessivo delle aree medesime. Per gli interventi all'interno di P.I.P. o P.U.A.A.I.F. gli oneri di U2 sono ridotti del 30%.

**1.6.15** - Per gli insediamenti produttivi di tipo artigianale e industriale ricadenti nella zona delle Bassette e nella zona di Fornace Zarattini e per gli interventi produttivi nelle aree portuali, così come delimitate nella Tavola del "Programma Speciale d'Area PORTO DI RAVENNA", di cui all'allegato A7, gli oneri di U1 e U2 sono ridotti del 10%.

**1.6.16** - Le riduzioni dell'onere contenute nelle presenti tabelle e indicazioni procedurali sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso, singolarmente riferito all'U1 e all'U2.

## 1.7 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione

**1.7.1** - Le opere di urbanizzazione primaria – così come definite al punto 1.1, se mancanti in tutto o in parte, sono di norma attuate dai concessionari secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune di volta in volta ed inserite come prescrizioni nelle convenzioni e/o nei singoli PdC, e/o negli atti unilaterali d'obbligo.

**1.7.2** - Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il concessionario è tenuto a cedere le aree necessarie e a corrispondere l'onere previsto nelle tabelle parametriche.

**1.7.3** - Per tutti gli interventi di edilizia residenziale-sociale non oggetto di contributo pubblico erogato dallo Stato e/o dalla Regione e/o da altro Ente pubblico si applicano le percentuali di oneri di U2 di cui alla seguente tabella:

AMBITI	LOCAZIONE E PERMANENTE	LOCAZIONE ≥ 25 ANNI	LOCAZIONE ≥ 8 ANNI	PROPRIETA'
RIQUALIFICAZIONE URBANA	0	10%	40%	50%
CITTA' DI NUOVO IMPIANTO	10%	30%	60%	70%

**1.7.4** - Nel caso in cui l'avente titolo realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione primaria mancanti poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare gli oneri afferenti la quota parte di opere primarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione di tali opere, l'onere residuo sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto 1.4.

**1.7.5** - In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, fermi restando i criteri di cui al 4° comma del punto 1.5.5, come indicato ai seguenti punti.

**1.7.6** - Per le opere di urbanizzazione primaria, afferente la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:

- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dall'avente titolo, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio ai sensi del precedente punto 1.7.4;
- è dovuto, in applicazione ai criteri di cui ai precedenti punti 1.7.1 e 1.7.4, per gli interventi di cui all'art. 30 L.R. 15/13 e s.m.i.;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica,

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria l'avente titolo può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo e quarto capoverso del presente punto 1.7.

Qualora l'importo delle opere realizzate dall'avente titolo superi l'onere dovuto rispetto alle percentuali stabilite dal punto 1.4 per le corrispondenti opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere dovuto.

**1.7.7** - Per le opere di urbanizzazione secondaria (U2) l'onere:

- è dovuto, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dall'avente titolo finale per l'utilizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti

stessi rivalutato in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;

- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;

**1.7.8** - Per quanto riguarda la monetizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'art. 29 comma 4, lettera c) della L.R. 20/00 e s.m.i., tramite richiesta al Servizio Patrimonio, verrà stabilito, per ogni singolo caso, il costo in Euro al mq di posto auto standard necessario all'intervento da effettuare sulla base:

- 1) delle microzone censuarie stabilite con Delibera C.C. n. 26450/103 del 28/06/1999;
- 2) del Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1° gennaio 2009 emanato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26/01/2009, tutt'ora in vigore ma soggetta ad aggiornamenti;
- 3) della Determinazione Dirigenziale del Servizio Gestione Urbanistica ed ERP n. DS/2015 del 12 gennaio 2015, da aggiornarsi anno per anno.

## **1.8 - Versamento della quota del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione.**

La quota di contributo relativa agli oneri è versata per il suo intero ammontare in un'unica soluzione all'atto del ritiro del PdC o in due rate di pari importo, se detto importo supera Euro 2.500,00, di cui la prima all'atto del ritiro, la seconda contestualmente alla 2° rata relativa al costo di costruzione e quindi versata contestualmente alla comunicazione di fine lavori o comunque entro tre anni dal rilascio del PdC.

Per gli interventi onerosi soggetti a SCIA gli oneri di urbanizzazione sono interamente versati alla presentazione dell'istanza; anche per la SCIA è possibile effettuare la rateizzazione con le modalità di cui sopra; non è ammessa la rateizzazione per gli interventi soggetti a CIL onerosa.

Nel caso di rateizzazione della quota di contributo per oneri di urbanizzazione l'interessato, contestualmente al primo versamento, dovrà presentare garanzia fidejussoria (bancaria/assicurativa) di importo pari alla quota residua maggiorata del 40%. La garanzia così costituita la quota residua di contributo sugli oneri, che dovrà essere pagata nei modi di cui sopra, comprese le somme eventualmente dovute ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23/04 per ritardi nell'adempimento dell'obbligazione.

Decorso inutilmente il termine ultimo di cui all'art 20 della L.R. 23/04, il Comune provvederà alla riscossione coattiva della fidejussione prestata.

Qualora l'interessato paghi solamente la quota di contributo senza le more maturate, queste verranno incassate coattivamente con la fidejussione prestata.

La fidejussione prestata dovrà essere a tempo indeterminato od automaticamente rinnovabile e lo svincolo della medesima potrà avvenire esclusivamente previa comunicazione scritta del Comune.

Il contributo sugli oneri di urbanizzazione dovrà comunque essere pagato in un'unica soluzione entro e non oltre 60 giorni a decorrere dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio per le varianti essenziali soggette a PdC o alla presentazione nei casi di varianti soggette a SCIA.

Il mancato versamento del contributo nei termini di 60 giorni di cui sopra per le varianti essenziali soggette a PdC o alla presentazione di SCIA onerose, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 L.R. 23/04.

In caso di PdC a sanatoria ai sensi dell'art. 17 L.R. 23/04 e s.m.i., l'accoglimento dell'istanza verrà notificato prima del rilascio formale; il rilascio stesso è subordinato all'avvenuto pagamento dell'oblazione, così come stabilita dal comma 3 dell'art. 17 L.R. 23/04 e s.m.i., che dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data di notifica.

In caso di SCIA a sanatoria l'importo minimo dovuto a titolo di oblazione, stabilito ai sensi del comma 3 dell'art. 17 L.R. 23/04 e s.m.i., in base al tipo d'intervento, dovrà essere allegato alla presentazione dell'istanza; nel caso in cui tale oblazione dovesse risultare maggiorata sulla base dei criteri individuati al medesimo comma, la SCIA a sanatoria diverrà efficace e produttiva dei propri effetti ad avvenuto pagamento della somma a conguaglio che dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di notifica.

Gli oneri di urbanizzazione per la parte già versata verranno restituiti su richiesta dell'interessato, qualora sia stata dichiarata la decadenza della del PdC per mancato ritiro dello stesso o per mancato inizio dei lavori nei termini fissati dalle vigenti norme oppure per comunicata rinuncia all'esecuzione delle opere soggette a SCIA o CIL onerosa.

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

**1.9.1** Sulla base della delibera di aggiornamento regionale ai sensi degli art. 30 e 31 della L.R. 15/13 e s.m.i., il Comune aggiorna le allegate tabelle parametriche.

Il Comune è tenuto al recepimento degli eventuali nuovi valori degli oneri stabiliti dalla Regione sulla base della relativa deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regionale.

In caso di aggiornamento che comporti aumenti superiori al 15% il Comune potrà 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.

## 2 - ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI

**2.1** - I proventi derivanti dai PdC, dalle SCIA e dalle sanzioni sono destinati alle opere ed agli scopi indicati negli artt. 30 della L.R. 15/13 e s.m.i. e dall' 21 della L.R. 23/04 e s.m.i.

Il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto 1.4 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.

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

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

**2.1.3** - Il vincolo è trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985, n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi).

Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

## 3 -CONCETTO DI "EDIFICIO UNIFAMILIARE"

**3.1** - Per edificio unifamiliare si intende quello definito al punto 52 dell'allegato A alla Deliberazione Assemblea Legislativa Regionale n. 179/2010 e s.m.i.

Ai fini della gratuità del titolo edificatorio devono essere osservate le seguenti limitazioni:

- Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento;
- nell'edificio comprendente un unico alloggio, non dovranno pertanto essere presenti un'altra o più unità immobiliari autonome destinate ad attività diverse dalla residenza (escluse autorimesse);
- sono nettamente distinti e non sovrapponibili il concetto di edificio unifamiliare ed il concetto di Unità Immobiliare.

## 4 - TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

### 4.1. - Abbreviazioni e significati

- C.U. = carico urbanistico;
- Aumento di C.U. = aumento della superficie utile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui al precedente punto 1.2 (parametrizzazione degli oneri), o tra i sottogruppi individuati dalle NTA che comporti una maggior quota di standards urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari.
- D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- S = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
- Ai = area d'intervento
- P.U.A.A.I.F. = Piano di Utilizzo delle Aree Artigianali e Industriali del Forese

CATEGORIE CATASTALI – Sono quelle stabilite dall'Agenzia del Territorio o ente corrispondente con le medesime funzioni.

4.2. - Tabelle di parametrizzazione degli oneri di urbanizzazione

**TABELLA A**

EDILIZIA RESIDENZIALE (FUNZIONE ABITATIVA)*		Zone omogenee A (valori in €)	Zone omogenee B (valori in €)	Zone omogenee C (valori in €)	Zone omogenee D (valori in €)	Zone omogenee E (valori in €)
N.C. If = da 0 a 1 mc/mq	U1	35,14	35,14	42,17	35,14	
	U2	56,23	56,23	56,23	56,23	
N.C. If = da 1,01 a 2 mc/mq	U1	35,14	35,14	38,66	35,14	
	U2	56,23	56,23	56,23	56,23	
N.C. If = da 2,01 a 3 mc/mq	U1	35,14	35,14	35,14	35,14	
	U2	56,23	56,23	56,23	56,23	
N.C. If = oltre 3 mc/mq	U1	35,14	35,14	31,63	35,14	
	U2	56,23	56,23	56,23	56,23	
R.E. con aumento di C.U.	U1	28,11	28,11	28,11	28,11	28,11
	U2	44,98	44,98	44,98	44,98	44,98
R.E. senza aumento C.U.	U1	7,03	7,03	7,03	7,03	7,03
	U2	11,25	11,25	11,25	11,25	11,25
R.E. convenz. con aumento C.U.	U1	21,09	21,09	21,09	21,09	21,09
	U2	33,74	33,74	33,74	33,74	33,74
MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZA TRASFORMAZIONI FISICHE CON AUMENTO DI C.U.	U1	VEDI art.28 della L.R. 15/13 e s.m.i.				
	U2					

N.C. = Nuove costruzioni

R.E. = Interventi di ristrutturazione edilizia

\* Le corrispondenti categorie catastali sono: A/1 ad A/9 – B/1

TABELLA 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 COMPRESI LE SEDI DI ATTIVITA' CULTURALI E DI ISTRUZIONE, RICREATIVE, SANITARIE E DI STUDI PROFESSIONALI*		ZONE OMOGENEE A  (valori in €)	ZONE OMOGENEE B  (valori in €)	ZONE OMOGENEE C  (valori in €)	ZONE OMOGENEE D  (valori in €)	ZONE OMOGENEE E  (valori in €)	ZONE OMOGENEE F  (valori in €)
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, vii comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali	U1	35,14	35,14	35,14	35,14		35,14
	U2	56,23	56,23	56,23	56,23		56,23
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	11,95	11,95	11,95	11,95		11,95
	U2	3,47	3,47	3,47	3,47		3,47
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.	U1	35,14	35,14	35,14	35,14	35,14	35,14
	U2	56,23	56,23	56,23	56,23	56,23	56,23
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	9,56	9,56	9,56	9,56	9,56	9,56
	U2	2,78	2,78	2,78	2,78	2,78	2,78
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.	U1	14,06	14,06	14,06	14,06	14,06	14,06
	U2	22,49	22,49	22,49	22,49	22,49	22,49
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	5,97	5,97	5,97	5,97	5,97	5,97
	U2	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (L./mq di Ai)	U1	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
	U2	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.28 della L.R. 15/13 e s.m.i.					
	U2						

N.C. = Nuove costruzioni

R.E. = Interventi di ristrutturazione edilizia

\* Le corrispondenti categorie catastali sono: A/10-B/2-B/3-B/4-B/5-B/6-C/1-C/2-C/3-C/4-C/6-D/1-D/3-D/4-D/5-D/6-D/8- E/1-E/3-E/4-E/7-E/8-E/9

A

**TABELLA C**

FUNZIONI PRODUTTIVE DI TIPO MANIFATTURIERO, COMPRESSE 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*		ZONE OMOGENEE A <i>(valori in €)</i>	ZONE OMOGENEE B <i>(valori in €)</i>	ZONE OMOGENEE C <i>(valori in €)</i>	ZONE OMOGENEE D <i>(valori in €)</i>	ZONE OMOGENEE E <i>(valori in €)</i>	ZONE OMOGENEE F <i>(valori in €)</i>
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	U1	11,95	11,95	11,95	11,95	11,95	11,95
	U2	3,47	3,47	3,47	3,47	3,47	3,47
		+D+S	+D+S	+D+S	+D+S	+D+S	+D+S
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.	U1	9,56	9,56	9,56	9,56	9,56	9,56
	U2	2,78	2,78	2,78	2,78	2,78	2,78
		+D+S	+D+S	+D+S	+D+S	+D+S	+D+S
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.	U1	5,97	5,97	5,97	5,97	5,97	5,97
	U2	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74	1,74
		+D+S	+D+S	+D+S	+D+S	+D+S	+D+S
MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZA TRASFORMAZIONI FISICHE CON AUMENTO DI C.U.	U1	VEDI art.28 della L.R. 15/13 e s.m.i.					
	U2						

\* Le corrispondenti categorie catastali sono: D/1-D/7-F/7-F/8-F/9

**TABELLA D**

FUNZIONI AGRICOLE SVOLTE DA NON AVENTI TITOLO (ESCLUSA LA RESIDENZA)*		ZONE OMOGENEE E <i>(valori in €)</i>
N.C.	U1	11,95
	U2	3,47
		+D+S
R.E. con aumento di C.U.	U1	9,56
	U2	2,78
		+D+S
R.E. senza aumento di C.U.	U1	9,56
	U2	2,78
		+D+S
MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZA TRASFORMAZIONI FISICHE CON AUMENTO DI C.U.	U1	VEDI art.28 della L.R. 15/13 e s.m.i.
	U2	

N.C. =Nuove costruzioni

R.E. = Interventi di ristrutturazione edilizia

D = Contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi

S = Contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche

\* Le corrispondenti categorie catastali sono: F/2-F/3-F/4-F/5-F/6-F/10-F/11-F/12-F/13-F/14-F/15-F/16

TABELLA E

FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO*		ZONE OMOGENEE A	ZONE OMOGENEE B	ZONE OMOGENEE C	ZONE OMOGENEE D	ZONE OMOGENEE E	ZONE OMOGENEE F
		(valori in €)	(valori in €)	(valori in €)	(valori in €)	(valori in €)	(valori in €)
N.C. Attività alberghiere	U1	19,91	19,91	19,91	19,91		19,91
	U2	5,78	5,78	5,78	5,78		5,78
R.E. Attività alberghiere con aumento di C.U.	U1	15,93	15,93	15,93	15,93	15,93	15,93
	U2	4,63	4,63	4,63	4,63	4,63	4,63
R.E. Attività alberghiere senza aumento di C.U.	U1	7,97	7,97	7,97	7,97	7,97	7,97
	U2	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31
Insediamenti per le attività turistiche temporanee L./mq di area di insediamento (Ai)	U1	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
	U2	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28
MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZA TRASFORMAZIONI FISICHE CON AUMENTO DI C.U.	U1	VEDI art.28 della L.R. 15/13 e s.m.i.					
	U2						

N.C. = Nuove costruzioni

R.E. = Interventi di ristrutturazione edilizia

\* La corrispondente categoria catastale è: D/2

A

## DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

1. Sono abrogate le precedenti delibere n.33515/1606 adottata dal C.C. il 31/7/1984, modificata con le delibere del C.C. n.6418/104 del 28/01/1986 e n.33427/973 del 17/07/1987 (pagamento del contributo sul costo di costruzione dovuto ai sensi della L. 10/77), la n.9088/190 adottata dal C.C. il 6/2/1986 (convenzione tipo per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi L.10/77 e L.R. 47/78), la n. 32561 del 30/07/1998 (recepimento delle tabelle parametriche e modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione di cui alla delibera di C.R. del 4/03/1998 n. 849), nonché la delibera C.C. 25530/79 del 23/05/2000, ed ogni altra precedente disposizione comunale che risulti in contrasto con le presenti norme.
2. Il contributo di costruzione calcolato con le modalità indicate dalle presenti norme si applica alle pratiche edilizie presentate a partire dalla data di approvazione della variante al RUE di cui la presente delibera costituisce allegato.
3. Per le pratiche in corso di validità alla data di approvazione della presente variante al RUE l'eventuale comunicazione di proroga di fine lavori ai sensi dell'art. 19 della L.R. 15/13 e smi, comporterà il versamento del saldo sia del contributo sul costo di costruzione che degli oneri di urbanizzazione entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della comunicazione stessa.



**ALLEGATI**

**ALLEGATO A1**

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE  
(NUOVI EDIFICI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI)**

**TABELLA 1 – INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE – i 1**

Classi di superfici (Mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (Mq) (art. 3 – D.M. n.801/77 e p.6.1.a) all. A)		Rapporto rispetto al totale di Su (4) = (3):Su	% di incremento (art. 5–D.M. n. 801/77) (5)	% di incremento per classi di superfici		
		(3)	R.U.			(4)x(5)	R.U.	
≤ 95					0			
> 95 ≤ 110					5			
> 110 ≤ 130					15			
> 130 ≤ 160					30			
> 160					50			
<b>Totale Su =</b>					<b>Somma =&gt;</b>			
							<b>i 1 =</b>	<b>..... %</b>

**TABELLA 2 – SUPERFICI NON RESIDENZIALI (Snr – p.5,1 a allegato A parte prima)**

Destinazione dei vani	Snr (Mq)	R.U.
cantine e soffitte; volumi tecnici: centrali termiche, idriche, ascensore; altri locali non abitabili di pertinenza degli alloggi di uso comune		
rimesse o posti macchina coperti		
androni di ingresso e porticati liberi		
logge, balconi e terrazzi praticabili		
<b>Totale Snr =</b>		

**TABELLA 3 – INCREMENTO PER SERVIZI ed ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA – i 2**

Tot. Snr = _____ (art.2 – D.M. 10/05/77, n. 801)	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) (Snr : Su)x100	Ipotesi che ricorre	% di incremento (art. 6 – D.M. 10/05/77, n. 801)	
Tot. Su = _____ (art.3 – D.M. 10/05/77, n. 801)				
Snr : Su x 100 = _____ [R.U. _____] (%) →				
	≤ 50	<input type="checkbox"/>	0	
	> 50 ≤ 75	<input type="checkbox"/>	10	
	> 75 ≤ 100	<input type="checkbox"/>	20	
	> 100	<input type="checkbox"/>	30	
			<b>i 2 =</b>	<b>..... %</b>

<b>i1 + i2 = i</b> →	_____	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 percentuali (art. 8 – D.M. 10/05/77, n. 801)**

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

A

**1 – CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE relativo a NUOVI EDIFICI ED AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI con aumento del numero delle unità immobiliari**

Costo di costruzione definito dal Comune in base  
All'ALLEGATO A, parte prima, punto 1 **A = Euro/m<sup>2</sup>** \_\_\_\_\_

Costo di costruzione maggiorato:  
**B = A x (1 + M/100) =** \_\_\_\_\_ **B = Euro/m<sup>2</sup>** \_\_\_\_\_

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:**

**Cc = B x Sc x q =** \_\_\_\_\_ = Euro \_\_\_\_\_

NOTA: **Sc** (superficie complessiva) è definita ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/77 n. 801 e in base al punto 5.1 a, parte prima, dell'Allegato A  
**q** è definito in base all'Allegato A parte prima, punto 1, e all'Allegato A3

**2 – CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE relativo ad AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI senza aumento del numero delle unità immobiliari**

Costo di costruzione definito dal Comune in base  
All'ALLEGATO A, parte prima, punto 1 **A = Euro/m<sup>2</sup>** \_\_\_\_\_

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:**

**Cc = A x Sc x q =** \_\_\_\_\_ = Euro \_\_\_\_\_

NOTA: **Sc** (superficie complessiva) è definita ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/77 n. 801 e in base al punto 5.1 a, parte prima, dell'Allegato A  
**q** è definito in base all'Allegato A parte prima, punto 1, e all'Allegato A3

**3 – CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI O IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI**

Tipo di Superficie e Sigla	Mq.	Riscontro Ufficio
Superficie utile ( <b>Sn</b> )		
Superficie accessoria ( <b>Sa</b> )		
60% della Sa (Sa x 0,60)		
<b>St</b> (Sn + Sa x 0,60)		

Costo di costruzione definito dal Comune in base  
All'ALLEGATO A, parte prima, punto 1 **A = Euro/m<sup>2</sup>** \_\_\_\_\_

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:**

**Cc = A x St x q =** \_\_\_\_\_ = Euro \_\_\_\_\_

NOTA: **St** (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) è definita ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/77 n. 801 e in base al punto 5.1 b, parte prima, dell'Allegato A  
**q** è definito in base all'Allegato A, parte prima, punto 4.1

A

ALLEGATO A2

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

**A – CALCOLO DELL'INCIDENZA DEI LAVORI**

Incidenza delle singole categorie dei lavori da eseguire	Stima della incidenza dei lavori (barrare la casella)											
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	Incidenza	
<b>Opere strutturali</b>												
Fondazioni	5%											..... %
Travi Pilastrì Tamponamenti Muri Portanti	20%											..... %
Solai, scale e balconi	10%											..... %
Tramezzi interni	5%											..... %
Coperture	10%											..... %
Incidenza totale delle opere strutturali (max 50%)											SOMMA: (i 1) =	..... %
<b>Opere di finitura</b>												
Incidenza totale delle opere di finitura (pari all'incidenza delle opere strutturali, max 50%)											(i 2) = (i 1) =	..... %
<b>Incidenza totale dei lavori da eseguire</b>											<b>(i) = (i 1) + (i 2) =</b>	..... %

**B – CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:**

**1 – RESIDENZA**

Il costo dell'intervento è dato da  $A \times (Sc) \times (i)$ , dove:

- **A** è il costo di costruzione definito dal Comune in base all'Allegato A, punto 1.1, della delibera
- **Sc** (Superficie complessiva) è definita ai sensi degli artt. 2,3 9, del D.M. 10/05/77, n. 801 e del punto 5.1 a, parte prima, dell'Allegato A
- **i** è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

$Cc = A \times Sc \times (i) \times q =$  \_\_\_\_\_ **= Euro** \_\_\_\_\_

dove **q** è definito per la residenza, in base all'Allegato A, parte prima, punto 1 e all'Allegato A3

**2 – ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI**

Il costo dell'intervento è dato da  $A \times (St) \times (i)$ , dove:

- **A** è il costo di costruzione definito dal Comune in base all'Allegato A, punto 3.1, della delibera
- **St** (Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) è definita ai sensi degli artt. 2,3 9, del D.M. 10/05/77, n. 801 dal punto 5.1 b, parte prima, dell'Allegato A
- **i** è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

$Cc = A \times (St) \times (i) \times q \times 0,50 =$  \_\_\_\_\_ **= Euro** \_\_\_\_\_

dove **q** è definito per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali, in base all'allegato A, parte prima, punto 4.1

A

**ALLEGATO A3**

**DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE RISPETTO AL PERIMETRO DEI CENTRI URBANIZZATI (art.6, L.10/77 - art.7, L.537/93)**

(%) Max (art. 7 L. 537/93)	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro dei centri urbanizzati (art. 18, L. 865/71 - - art. 13, L.R. 47/78 - art. 4, D.Lgs. n°295/92)	Quota q (%)
(1)	(2)	(3) = (1)X(2)	(4)	(5) = (3)X(4)	(6)	(7) = (5)X(6)
20.00	Edifici di pregio (a) 1.00	20.00	Unifamiliare (b) 1.00	20.00	Esterno = 1,00	20.00
					Interno = 0,85	17.00
			Bifamiliare / Schiera (c) 0.80	16.00	Esterno = 1,00	16.00
					Interno = 0,85	13.60
			Plurifamiliare (d) 0.60	12.00	Esterno = 1,00	12.00
					Interno = 0,85	10.20
	Altri edifici 0,50	10.00	Unifamiliare (b) 0.90	9.00	Esterno = 0,90	8.10
					Interno = 0,80	7.20
			Bifamiliare / Schiera (c) 0.75	7.50	Esterno = 0,90	6.75
					Interno = 0,80	6.00
			Plurifamiliare (d) 0.625	6.25	Esterno = 0,90	5.65
					Interno = 0,80	5.00

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

*Art. 3*

*Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc 25 v.p.p. per ogni mq 100 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.*

- (b) 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. Ai fini delle presenti norme, non si considerano unifamiliari quegli edifici che, pur comprendendo un unico alloggio, comprendono anche una o più unità autonome destinate ad attività diverse dalla residenza (ad es.: attività commerciali, artigianali etc.); in questo caso gli edifici vengono convenzionalmente equiparati a quelli indicati alla successiva lettera (c). Le caratteristiche di edificio unifamiliare devono essere presenti sia prima che dopo l'intervento.
- (c) Rientrano nel tipo a schiera gli edifici con più di due alloggi, ciascuno dei quali dotato di ingresso diretto indipendente.
- (d) Rientrano nel tipo plurifamiliare gli edifici con più di due alloggi, con ingresso attraverso androne e/o vano scala comuni.

**ALLEGATO A4**

CONVENZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALLA LEGGE 28/1/1977 n.10, artt.7 e 8.

Ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 28/1/77, n.10, la seguente convenzione-tipo può essere utilizzata, ai fini della riduzione del contributo di concessione alla sola quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per il rilascio di concessioni di edilizia abitativa per interventi di nuova costruzione o recupero.

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art.9 della L.94/82 con i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata con le modifiche e con le integrazioni specificate all'ALLEGATO E/1.



BOZZA di CONVENZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALLA LEGGE 28/1/1977 n.10, artt.7 e 8.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI RAVENNA

E .....

Il giorno.....del mese di.....dell'anno.....in.....

avanti a me dott. ....

sono presenti:

il signor.....nato a.....il.....c.f. ....

residente a.....via.....n. ....

e il signor.....nato a.....il..... il quale interviene

nella sua qualità di ..... del Comune di Ravenna c.f.....

in esecuzione della delibera consiliare n. ....del .....

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

- che il signor .....ha presentato in data.....al Sindaco del Comune di Ravenna istanza con numero PG ..... per ottenere la concessione edilizia, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10 e s.m.;
- che tale concessione è stata rilasciata in data ..... con numero ....., ed il progetto ad essa allegato prevede la realizzazione di n. .... alloggi di edilizia residenziale permanente per i quali intende stipulare convenzione ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1997;
- che l'immobile oggetto della richiesta concessione è distinto nel catasto del Comune di..... Sezione .....al foglio.....particella/e n....., come indicato negli elaborati di progetto presentati per richiedere la concessione ed allegati alla presente convenzione;
- che il signor ..... che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato concessionario, intende convenzionarsi ai sensi dell'art.7 della L. 10/1977, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art.8 della citata legge;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art.3 della L. 10/1977 è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione così come indicato nei successivi artt. 4, 5 e 6;
- che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:

.....  
 .....  
 .....

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

**ART.1**

(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

**ART.2**

(Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi)

Gli alloggi oggetto della presente convenzione potranno essere adibiti esclusivamente a residenza permanente, e/o per utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) da concordarsi con il Comune, rimanendo in ogni caso escluse le residenze turistiche.

Le caratteristiche dei nuovi alloggi risultano dagli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione ed, in particolare, al punto 7 dell'allegato A alla delibera comunale di approvazione delle modalità di calcolo del contributo sul costo di costruzione per il rilascio di concessioni edilizie n. .... del .....

Gli alloggi e le parti comuni degli edifici sono inoltre conformi alla vigente normativa sul superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (Legge n. 13/1989 e D.M. n. 236/1989), oltre a quanto indicato nel successivo art. 11.

Le caratteristiche di finitura degli alloggi non devono essere tali da collocare gli stessi fra le abitazioni di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969 e s.m..

A



Il numero degli alloggi totali concessionati e di quelli convenzionati è indicato negli elaborati di progetto. Le modifiche agli alloggi, che dovessero eventualmente intervenire durante il periodo di validità della presente convenzione, dovranno essere precedute da apposita concessione edilizia e comporteranno la stipula di nuova convenzione ad integrazione della presente, salvo variazioni della superficie utile e/o della superficie non residenziale contenute nella tolleranza del  $\pm 2\%$ , che si considerano ininfluenti. Tali modifiche dovranno in ogni caso essere conformi alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di superficie degli alloggi di cui sopra e mantenere la destinazione d'uso residenziale. Le modifiche non conformi costituiscono inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione e ne comportano l'annullamento per colpa del concessionario e l'applicazione delle sanzioni previste dall'ultimo capoverso del successivo art. 14.

#### ART.3

(Termine di inizio ed ultimazione dei lavori)

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sulla concessione edilizia. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

#### ART.4

(Opere di urbanizzazione primaria)

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

*(1<sup>a</sup> caso : opere esistenti)*

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

*(2<sup>a</sup> caso : opere mancanti). Possono verificarsi due casi:*

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

Poiché il Comune provvede direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il concessionario si obbliga a:

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

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

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

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

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimati entro il ..... . Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.

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

A



**COMUNE DI RAVENNA**

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

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

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesi .....dalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

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

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

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

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

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

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

#### ART.5

(Opere di allacciamento ai pubblici servizi)

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

#### ART.6

(Opere di urbanizzazione secondaria)

*(A titolo esemplificativo si riportano due possibili soluzioni, da inserire alternativamente nella convenzione in relazione alla situazione che si verifica per l'intervento oggetto di convenzione, applicabili qualora non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali si rimanda ai punti 1.6.2, 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.r. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10/4/1998.)*

Il concessionario si impegna a:

*(1^ caso)*

- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art.46, L.R. 47/78 e s.m.) e quantificato in lire/euro ..... ai sensi della delibera C.R. n.1706/78 e s.m., nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, così come recepito con delibera comunale n. .... del ..... . Il versamento è da effettuarsi in unica soluzione o in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera comunale in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale che stabilisce la normativa relativa agli oneri di urbanizzazione;

*(2^ caso)*

- realizzare direttamente opere di urbanizzazione secondaria e a cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle opere stesse (o a corrispondere la somma monetizzata nei limiti dell'art.46 della L.R. 47/78 e s.m.), secondo le disposizioni della vigente pianificazione e sulla base di valori determinati con apposita delibera comunale ed alle seguenti condizioni:
  - sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
  - eseguire le opere così come sono state approvate;

A



**COMUNE DI RAVENNA**

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere ultimati entro il .....  
 . Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.

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

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

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesi .....dalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

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

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

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

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

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

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

#### ART.7

(Determinazione delle componenti del prezzo iniziale di cessione degli alloggi)

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

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

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

(oppure):

-in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L.10/77, art.8, comma 3, modificato con L.47/88, art.14);

(oppure):

-in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L.10/77, art.8, comma 3; L.179/92, art.23, comma 6; Delibera CER 4/11/93, punto 4);

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

(oppure):

lire/euro..... per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato, in base ai progetti presentati, da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico;(\*)

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

A



**COMUNE DI RAVENNA**

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

d) lire/euro ..... per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 15% (\*\*) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

(\*) nota art. 7: Delibera CER 4/11/93, punto 4;

(\*\*) nota art. 7: % definita con riferimento ai valori stabiliti dalla delib. di G.R. n. 1663 del 17/7/1999 per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata-agevolata.

#### ART.8

(Prezzo iniziale di cessione degli alloggi)

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art. 7 per la superficie complessiva Sc, è determinato in L./euro.....al mq di Sc. Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Non è consentito convenzionare quegli alloggi il cui Prezzo Iniziale di Cessione al mq., al netto del costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione, è superiore al valore fissato al punto 7 dell'allegato A della delibera della Giunta Regionale n. 1663 del 17/07/1996, aggiornato con frequenza annuale sulla base dell'andamento dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione dei fabbricati residenziali (il valore fissato dalla delib. di G.R. n.1663 per la provincia di Ravenna è pari a L. 1.900.000 al mq. (Euro 981,27/mq.) riferito al 1 giugno 1994; sulla base dell'andamento dell'indice ISTAT tra il 1/06/1994 ed il 31/05/1999 il valore, riferito al 1 giugno 1999, è aggiornato a L. 2.080.930 al mq. (Euro 1074,71/mq.)).

In ogni caso il Prezzo Iniziale di Cessione non potrà essere inferiore al valore determinato dall'U.T.E. sulla base della rendita catastale ed in applicazione delle disposizioni vigenti in materia.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 7.

Qualora i negozi di compravendita avvengano in corso d'opera o comunque prima che gli alloggi abbiano i requisiti necessari per il rilascio dell'abitabilità, il prezzo di cessione degli alloggi sarà determinato con riferimento ad una parte percentuale del costo di costruzione indicato al punto b) del precedente art. 7, rapportata alle opere effettivamente realizzate al momento della stipula della compravendita. In difetto di accordo tra le parti interessate alla compravendita sulla misura della variazione percentuale, il giudizio potrà essere rimesso ad un terzo scelto d'intesa tra le parti stesse. In difetto d'intesa, gli interessati potranno rivolgersi al Comune che richiederà al Presidente del Tribunale competente territorialmente la nomina di un Perito, scelto tra i tecnici iscritti all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice; le spese relative saranno in ogni caso a carico delle parti interessate alla compravendita.

#### ART.9

(Revisione del prezzo di cessione degli alloggi)

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

- 1) parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione (L.10/77, art.8, comma 4);
- 2) riduzione del prezzo rivalutato come al punto 2) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno, e invece pari allo 0,5% all'anno, dal 21° anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il 30°anno (L.392/78, art.20, comma 1°);
- 3) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b, c, d, dell'art.31 della L. 457/78, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1.

#### ART.10

(Criteri per la determinazione dei canoni di locazione)

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 4,5% (\*) del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art.8 ed aggiornato ai sensi dell'art.9.

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

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



**COMUNE DI RAVENNA**

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- (\*) nota art. 10: La percentuale, eventualmente diversificata in funzione dei vari tipi di utenza, è determinata con riferimento ai canoni per l'edilizia convenzionata-agevolata di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 2329 del 9/12/1997, e potrà essere aggiornata o modificata in relazione ad eventuali disposizioni nazionali o locali.

**ART.11**

(Formazione dell'utenza) -

Se l'edificio oggetto della presente convenzione contiene un numero di alloggi pari o superiore a 10, un alloggio ogni 10, collocato al piano terra, se possibile, o comunque ai piani inferiori dell'edificio, deve avere le caratteristiche di accessibilità previste dalla Legge n. 13/1989 e relativo D.M. n. 236/1989; soggetti portatori di handicap hanno diritto di precedenza nell'acquisto/locazione di tali alloggi rispetto ad altri soggetti richiedenti. Il Comune può eventualmente concordare requisiti specifici per tutta o parte dell'utenza.

**ART.12**

(Durata della convenzione)

La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data di stipula.

Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art.3 della L. 10/1977.

La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali.

A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo art. 13.

**ART.13**

(Trascrizione della convenzione)

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

**ART.14**

(Sanzioni)

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

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

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario il contributo di cui all'art.3 della L.28/1/77, n. 10 è dovuto nella misura calcolata con riferimento al momento del rilascio della concessione edilizia convenzionata ed è maggiorato, a titolo di penale, secondo quanto previsto dall'art. 3 della legge 47/85, con riferimento al momento del verificarsi dell'evento risolutivo, oltre agli interessi legali.

**COMUNE DI RAVENNA**

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**ALLEGATO A4 bis**

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

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

**A**



**COMUNE DI RAVENNA**

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**ALLEGATO A5**

*Schema indicativo di atto unilaterale d'obbligo (L. 10/1977, art.7, 4° comma e successive modifiche) con firme autenticate da notaio, registrato e trascritto ai RR.II.*

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI CUI AL 4° COMMA, ART.7, DELLA LEGGE 28.01.1977 N.10 e s.m.

Il sottoscritto.....; c.f.....; residente in .....Via ..... n. ...., denominato nel seguito concessionario;

- vista l'avvenuta presentazione dell'istanza per ottenere la concessione di edificare ai sensi della legge 10/1977 e successive modifiche, in data..... prot. gen. n.....;
- considerato che intende avvalersi di quanto disposto dal 4° comma dell'art.7 della Legge 10/1977 e s.m.;
- richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;

**si obbliga**

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

- 1) Il sottoscritto si impegna fin d'ora ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo approvata dal Comune di Ravenna, in data....., con deliberazione n.....(allegata alla presente e qui integralmente richiamata) e dà atto di conoscere le sanzioni relative.
- 2) Le caratteristiche degli alloggi saranno quelle indicate negli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia n..... P.G. ...., e comunque conformi per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di concessione ed, in particolare, al punto 7 dell'allegato A alla delibera comunale di approvazione delle modalità di calcolo del contributo sul costo di costruzione per il rilascio di concessioni edilizie n. .... del .....  
Tali alloggi saranno adibiti esclusivamente a residenza permanente, e/o per utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) da concordarsi con il Comune, rimanendo in ogni caso escluse le residenze turistiche.  
Gli alloggi e le parti comuni degli edifici saranno inoltre conformi alla vigente normativa sul superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (Legge n. 13/1989 e D.M. n. 236/1989), oltre a quanto indicato all' art. 11 della convenzione-tipo.  
Le caratteristiche di finitura degli alloggi non saranno tali da collocare gli stessi fra le abitazioni di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969 e s.m..  
Il numero degli alloggi totali concessionati e di quelli convenzionati è indicato negli elaborati di progetto.  
Le modifiche agli alloggi, che dovessero eventualmente intervenire durante il periodo di validità del presente atto, dovranno essere precedute da apposita concessione edilizia e comporteranno la stipula di nuovo atto ad integrazione del presente, salvo variazioni della superficie utile e/o della superficie non residenziale contenute nella tolleranza del  $\pm 2\%$ , che si considerano influenti. Tali modifiche dovranno in ogni caso essere conformi alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di superficie degli alloggi di cui sopra e mantenere la destinazione d'uso residenziale.  
Le modifiche non conformi costituiscono inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto e ne comportano l'annullamento per colpa del concessionario e l'applicazione delle sanzioni previste dall'ultimo capoverso dell'art. 14 della convenzione-tipo.
- 3) Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/77 e del punto 6.1 della deliberazione comunale n. .... del ....., al netto dell'I.V.A. e di ogni altro onere fiscale, ammonta a L./euro ..... ed è costituito dalle seguenti voci:
  - a) lire/euro ....., quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:
    - in misura non superiore al 20% del costo di costruzione (L.10/77, art.8, comma 2) definito dal Comune con delibera n. .... del....., in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione;
    - (oppure):
    - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, (su richiesta specifica del concessionario ed anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente);
    - (oppure):
    - in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L.10/77, art.8, comma 3; L.179/92, art.23, comma 6; Delibera CER 4/11/93, punto 4);

A



**COMUNE DI RAVENNA**  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- b) lire/euro ....., per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come costo effettivo dell'intervento risultante da contratto d'appalto, piano finanziario o da preventivo asseverati da un tecnico; (\*)
- (oppure):
- lire/euro..... per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato, in base ai progetti presentati, da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico;(\*);
- c) lire/euro ..... quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. 32561/169 del 30.07.1998;
- d) lire/euro ....., per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 15% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).
- 4) Il prezzo di cessione degli alloggi di cui al presente atto d'obbligo, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente punto 3 per la superficie complessiva Sc, è determinato in L./euro.....al mq di Sc. Nel caso l'edificio convenzionato comprenda più alloggi con caratteristiche intrinseche diverse, detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.
- Il prezzo di cessione al mq., al netto del costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione, non è superiore al valore fissato al punto 7 dell'allegato A della delibera della Giunta Regionale n. 1663 del 17/07/1996, aggiornato con frequenza annuale sulla base dell'andamento dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione dei fabbricati residenziali (il valore fissato dalla delib. di G.R. n.1663 per la provincia di Ravenna è pari a L. 1.900.000 al mq. (Euro 981,27/mq.) riferito al 1 giugno 1994; sulla base dell'andamento dell'indice ISTAT tra il 1/06/1994 ed il 31/05/1999 il valore, riferito al 1 giugno 1999, è aggiornato a L. 2.080.930 al mq. (Euro 1074,71/mq.)).
- Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% del costo di cui alla lettera b) del precedente punto 3.
- Qualora i negozi di compravendita avvengano in corso d'opera o comunque prima che gli alloggi abbiano i requisiti necessari per il rilascio dell'abitabilità, il prezzo di cessione degli alloggi sarà determinato con riferimento ad una parte percentuale del costo di costruzione indicato al punto b) del precedente art. 7, rapportata alle opere effettivamente realizzate al momento della stipula della compravendita. In difetto di accordo tra le parti interessate alla compravendita sulla misura della variazione percentuale, il giudizio potrà essere rimesso ad un terzo scelto d'intesa tra le parti stesse. In difetto d'intesa, gli interessati potranno rivolgersi al Comune che richiederà al Presidente del Tribunale competente territorialmente la nomina di un Perito, scelto tra i tecnici iscritti all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice; le spese relative saranno in ogni caso a carico delle parti interessate alla compravendita.
- 5) Il prezzo di cessione degli alloggi sarà aggiornato con frequenza non inferiore al biennio secondo le procedure previste dalla convenzione-tipo (art.9).
- 6) Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 4,5% (\*\*) del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi dell'art.8 della convenzione-tipo ed aggiornato ai sensi dell'art.9 della medesima.
- 7) Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria (*esclusivamente in relazione ai punti 1 e 2 seguenti che sono da eliminare se le ipotesi non ricorrono*):
- 1- ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato (artt. 4 e 5 della convenzione-tipo);
  - 2- a cedere gratuitamente le aree, qualora previste (artt. 4 e 6 della convenzione-tipo);
  - 3- a mantenere la destinazione d'uso residenziale indicata in concessione.
- 8) Considerato che l'edificio oggetto della presente convenzione contiene un numero di alloggi pari o superiore a 10, un alloggio ogni 10, collocato al piano terra, o comunque ai piani inferiori dell'edificio, avrà le caratteristiche di accessibilità previste dalla Legge n. 13/1989 e relativo D.M. n. 236/1989; soggetti portatori di handicap avranno diritto di precedenza nell'acquisto/locazione di tali alloggi rispetto ad altri soggetti richiedenti. (*capoverso da eliminare se il numero di alloggi è inferiore a 10*)



**COMUNE DI RAVENNA**

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

- 9) Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per la durata di anni 20 (venti) e cioè fino al ....., e sarà trascritto nei registri immobiliari a spese del sottoscritto.
- 10) Il sottoscritto da atto che ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 8, 9 e 10 della convenzione-tipo e ai precedenti punti 4, 5 e 6 nel corso del periodo di validità del presente atto è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente, ai sensi dell'art.8, comma 5 della legge 28/1/77, n. 10.  
L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dal presente atto non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1 dell'articolo 14 della convenzione-tipo, determinano di diritto la risoluzione integrale del presente atto.  
Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario il contributo di cui all'art.3 della L.28/1/77, n. 10 è dovuto nella misura calcolata con riferimento al momento del rilascio della concessione edilizia convenzionata ed è maggiorato, a titolo di penale, secondo quanto previsto dall'art. 3 della legge 47/85, con riferimento al momento del verificarsi dell'evento risolutivo, oltre agli interessi legali.
- (\*) Delibera CER 4/11/93, punto 4.
- (\*\*) La percentuale, eventualmente diversificata in funzione dei vari tipi di utenza, è determinata con riferimento ai canoni per l'edilizia convenzionata-agevolata di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 2329 del 9/12/1997, e potrà essere aggiornata o modificata in relazione ad eventuali disposizioni nazionali o locali.

data,.....

In fede

allegati n.

A

## ALLEGATO A6

**SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER IL VINCOLO DEL PODERE NEI CASI DI CAMBIO D'USO DI FABBRICATI DA RURALE AD URBANO**

(documento da presentare con firme autentiche da notaio, registrato e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari)

**Atto unilaterale d'obbligo**

reso ai sensi dell'art. A-21, 4° comma della legge regionale n. 20 del 24.3.2000 e s.m.i.

Il sottoscritto .....

Nato a ..... il .....

Residente in .....

Nr. Codice Fiscale .....

**PREMESSO**

di aver intenzione di presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività / Comunicazione per cambio d'uso senza opere di fabbricato abitativo e/o di servizio da rurale ad urbano sito

in ..... via .....

che l'unità poderale asservita al fabbricato di cui si comunica il cambio d'uso è distinta nel

Catasto ..... di .....

Sezione ..... Foglio/i ..... mappali .....

per una superficie complessiva di Ha..... come meglio individuati nell'allegato estratto di mappa;

che il presente atto unilaterale di impegno viene reso nel rispetto dell'art. A-21 della L.R. 20/2000;

**SI OBBLIGA**

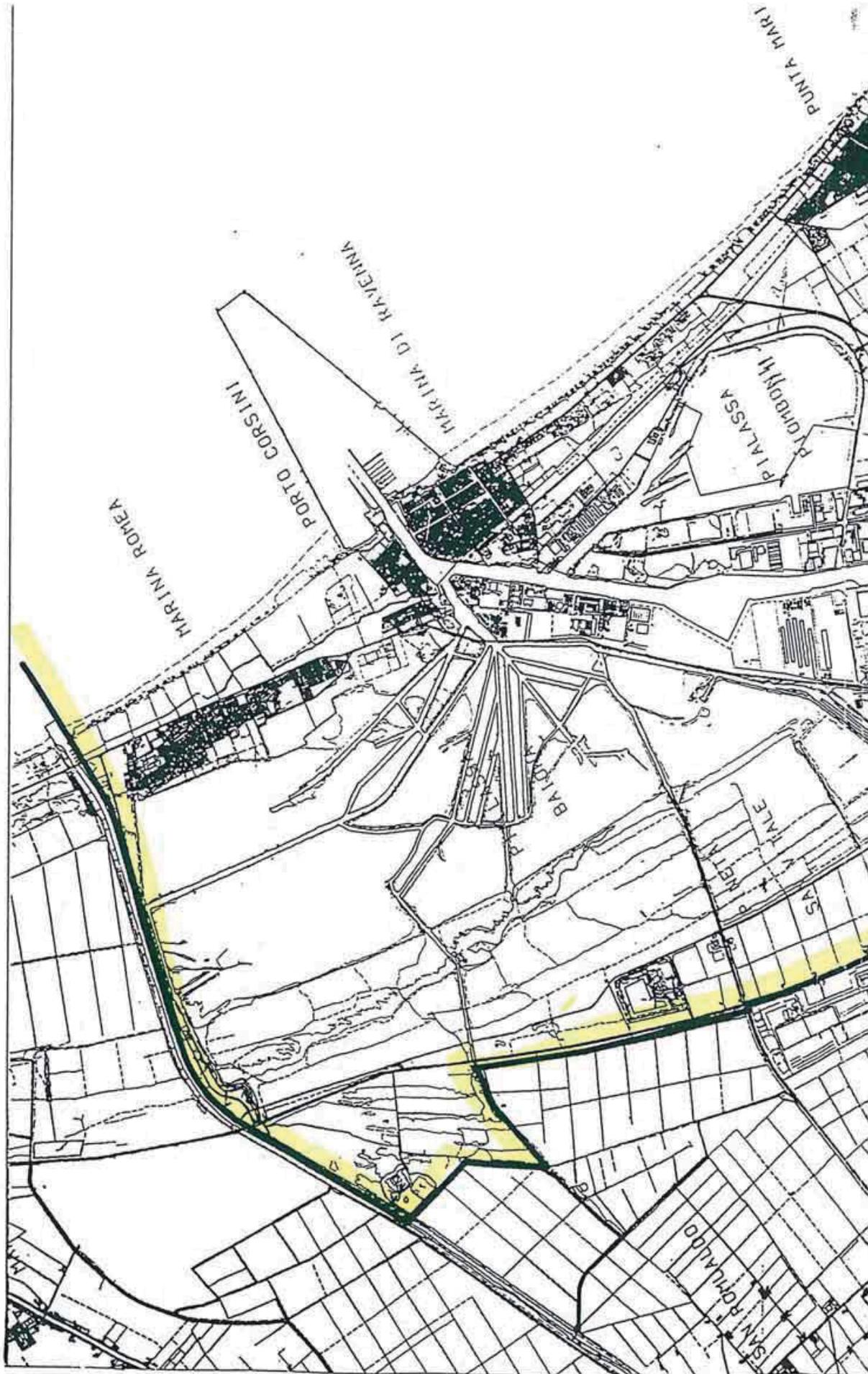
Per sé e per gli eredi ed i futuri aventi causa, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, al rispetto delle seguenti condizioni:

- a. si impegna ad escludere la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura sull'intera unità poderale citata in premessa anche a seguito di frazionamenti;
- b. si impegna ad escludere la possibilità di realizzare nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per 10 (dieci) anni dalla data di trascrizione del presente atto sull'intera unità poderale citata in premessa anche a seguito di frazionamenti;
- c. eventuali frazionamenti del fondo agricolo o alienazioni di parti dello stesso, compresi gli edifici con qualsiasi destinazione d'uso esistenti sul medesimo, potranno avvenire esclusivamente nel rispetto delle norme di attuazione degli strumenti e norme vigenti; ciò con particolare riferimento all'edificabilità dei servizi agricoli in relazione alla superficie minima del fondo derivante da eventuali frazionamenti.

Il presente atto trascritto nei Registri Immobiliari, a cura e spese dello scrivente, si intende trasferibile a tutti gli atti di trasferimento aventi per oggetto gli immobili di cui sopra.

A

A





COMUNE DI RAVENNA  
AREA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA  
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
"AMBITO DEL PROGRAMMA SPECIALE D'AREA  
DEL PORTO DI RAVENNA"

A