



## COMUNE DI CARRARA

### SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

OGGETTO: L.R. 14 ottobre 1999 n° 52 e L.R. 22 dicembre 1999 n ° 71.  
Aggiornamento delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione.

#### 1. Generalità

La L.R. 14.10.1999 n° 52 (pubblicata sul BURT n° 34 del 07.12.1999), è finalizzata, come recita il comma 2 dell'art. 1, all'applicazione dei principi di efficienza e di trasparenza nei procedimenti amministrativi, al perseguimento contestuale del servizio al singolo cittadino e della tutela degli interessi pubblici e collettivi.

A tale scopo, la Regione ha emanato nuove disposizioni legislative che intendono rinnovare in modo radicale il quadro normativo che regola sotto il profilo amministrativo l'attività edilizia.

Gli obiettivi che la nuova legge persegue sono sostanzialmente i seguenti:

- ridefinire la tipologia degli atti o delle procedure in rapporto alla tipologia degli interventi da realizzare,
- disciplinare le procedure inerenti il rilascio di concessioni edilizie, di autorizzazioni edilizie ed il deposito di denunce di inizio attività,
- stabilire nuovi criteri e limiti di onerosità rispetto al mutamento di carico urbanistico indotto sul territorio dalle trasformazioni edilizie,
- fissare nuove procedure per i controlli sulle costruzioni in zona sismica,
- ricomporre il regime sanzionatorio di cui alla L. 28.2.1985 n° 47.

In particolare il nuovo testo normativo è così articolato:

- Titolo I : disciplina degli atti,
- Titolo II : disciplina dei procedimenti,
- Titolo III : attribuzioni ai comuni delle funzioni amministrative relative a costruzioni con particolari strutture e disciplina dei controlli sulle costruzioni in zone soggette al rischio sismico,
- Titolo IV : contributi,
- Titolo V : sanzioni,
- Titolo VI : parametri urbanistici ed edilizi,
- Titolo VII : norme transitorie e finali.

## 2. Determinazione dei contributi

Rinviando necessariamente alla lettura dell'intero testo della legge regionale per l'acquisizione di un quadro conoscitivo completo ed esauriente delle nuove disposizioni, in questa sede si vogliono evidenziare ed illustrare gli adempimenti obbligatori di prima applicazione della legge per quanto attiene alla determinazione dei contributi, sui quali l'Amministrazione Comunale è chiamata ad operare delle scelte ed assumere conseguentemente i provvedimenti deliberativi. A tale proposito il Consiglio Comunale deve:

- determinare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla base delle tabelle regionali, rispetto alle diverse destinazioni d'uso, parti territoriali e categorie di intervento (art. 24, commi 1 e 2, art. 26),
- determinare il contributo sul costo di costruzione, tenendo conto delle caratteristiche e tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione, sulla base dell'applicazione della specifica tabella regionale (art. 20, commi 4 e 5).

La definizione dei criteri e parametri (cui si deve attenere il Comune nelle proprie valutazioni e nell'esercizio della propria potestà decisionale) per la determinazione dei nuovi contributi per oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, e del contributo sul costo di costruzione, in relazione agli interventi soggetti al rilascio di concessione edilizia, autorizzazione edilizia o al deposito di denuncia di inizio attività, è trattato, come detto, al titolo IV della L.R. 52/99, con la quale sono state abrogate anche alcune leggi regionali di riferimento: integralmente, la L.R. 30 giugno 1984 n° 41, ed in parte la L.R. 21 maggio 1980 n° 59, in funzione delle quali erano state stabilite precedentemente le tariffe dei suddetti contributi (adottate con delibera del Commissario Straordinario, assunta con i poteri del C.C., n° 51 in data 27.4.1994). Questi, nel precedente regime di disciplina degli atti amministrativi abilitativi all'esecuzione di interventi edilizi, facevano comunque riferimento ai soli atti concessori ed alle denunce di inizio attività, laddove queste ultime surrogavano il provvedimento concessorio. Ad oggi, occorre sottolinearlo, il regime contributivo riferibile alle trasformazioni edilizie è invece profondamente innovato in quanto attraversa trasversalmente tutti i possibili atti abilitativi, siano concessioni edilizie, che autorizzazioni, che denunce di inizio attività. Gli oneri di urbanizzazione sono infatti dovuti, recita esplicitamente la legge regionale, laddove si determinino, a seguito degli interventi previsti, condizioni che producono un aumento del carico urbanistico, stabilite dalla stessa legge regionale come segue (art. 19, comma 1):

- aumento delle superfici utili degli edifici,
- mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili,
- aumento del numero di unità immobiliari,

mentre il contributo sul costo di costruzione attiene invece sempre al provvedimento concessorio ed all'attestazione di conformità esclusivamente nei casi disciplinati dall'art. 4, comma 1, lettera a), e dall'art. 4, comma 2, lettera d), della legge regionale.

Sinteticamente si possono riassumere nel seguente prospetto le possibili condizioni contributive che si verranno a creare:

la **concessione edilizia** comporta il pagamento di:

oneri di urbanizzazione  
contributo sul costo di costruzione

l'**attestazione di conformità** comporta il pagamento di:

oneri di urbanizzazione  
contributo sul costo di costruzione

gli **oneri di urbanizzazione** sono dovuti nel caso di:

nuova edificazione (art. 3, c.1, lett. a)  
realizzazione di infrastrutture/impianti  
(art. 3, c.1, lett. c)  
realizzazione depositi merci/materiali  
(art. 3, c.1, lett. d)  
ristrutturazione urbanistica  
(art. 3, c.1, lett. e)  
addizioni volumetriche  
(art. 3, c.1, lett. f)  
opere di reinterro e scavo  
(art. 4, c.1, lett. b)  
cambio di destinazione d'uso  
(art. 4, c.1, lett. e)  
occupazione di suolo  
(art. 4, c.1, lett. g)  
restauro e risanamento conservativo  
(art. 4, c.2, lett. c)  
ristrutturazione edilizia  
(art. 4, c.2, lett. d)

qualora determinano incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- a) aumento delle superfici utili degli edifici
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili
- c) aumento del numero di unità immobiliari

il **contributo sul costo di costruzione** è dovuto nel caso di:

nuova edificazione (art. 3, c.1, lett. a)  
realizzazione di infrastrutture/impianti  
(art. 3, c.1, lett. c)  
realizzazione depositi merci/materiali  
(art. 3, c.1, lett. d)  
ristrutturazione urbanistica  
(art. 3, c.1, lett. e)  
addizioni volumetriche  
(art. 3, c.1, lett. f)  
ristrutturazione edilizia  
(art. 4, c.2, lett. d)

ad esclusione degli interventi in insediamenti industriali ed artigianali.

### 3. Oneri di urbanizzazione

La L.R. 52/99, così come modificata dalla L.R. 71/99, prevede nuove tabelle da assumere a riferimento per la determinazione, da parte del Comune, dei contributi dovuti in riferimento agli oneri di urbanizzazione. La legge regionale fornisce al Comune un "percorso" di calcolo predeterminato sulla base di tali tabelle, riconoscendo all'Ente locale, nel rispetto della sua autonomia e competenza decisionale, la possibilità di apportare modifiche purché non si determinino variazioni superiori al 70% dei valori medi definiti in base alle tabelle regionali (art. 26).

Le tabelle regionali sono di tre tipi:

- A1, A2, A3, ed A4, che costituiscono tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria, distinte per tipologie insediative),
- B, che individua il coefficiente moltiplicativo assegnato al comune (1. nel caso di Carrara),
- C, che individua i parametri da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni, primaria e secondaria distinte per categorie di intervento.

Il calcolo degli oneri comunali, desunti parametrando i dati delle tabelle regionali, si ottiene moltiplicando i dati delle tabelle A per il coefficiente moltiplicativo della tabella B, per i coefficienti della tabella C.

L'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione di interventi edilizi nel territorio comunale, determinata con i criteri dettati dalla legge regionale, è indicata nel seguente prospetto, nell'intesa che le urbanizzazioni primarie prevedono fognature separate e non comprendano le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, che dovranno essere determinate per ogni insediamento di volta in volta in relazione all'entità della richiesta di utenza, ponendole a carico dei lottizzanti o dei concessionari:

	REGIONALI	INCIDENZA OPERE URBANIZZAZIONE
<b>INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</b>		
Urbanizzazione primaria (L/mc)	18102	19568
Urbanizzazione secondaria (L/mc)	51049	55184
Urbanizzazione primaria (Euro/mc)	9,34	10,1
Urbanizzazione secondaria (Euro/mc)	26,36	28,5
<b>INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI</b>		
Urbanizzazione primaria (L/mq)	25417	27476
Urbanizzazione secondaria (L/mq)	21440	23177
Urbanizzazione primaria (Euro/mc)	13,12	14,19
Urbanizzazione secondaria (Euro/mc)	11,07	11,96
<b>INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI CATEGORIE ISTAT 1971: 301 -303 - 305 - 313</b>		
Urbanizzazione primaria (L/mq)	28718	31044
Urbanizzazione secondaria (L/mq)	21440	23177
Urbanizzazione primaria (Euro/mc)	14,83	16,03
Urbanizzazione secondaria (Euro/mc)	11,07	11,96

### DIREZIONALI

Urbanizzazione primaria (L/mc)	23164	25040
Urbanizzazione secondaria (L/mc)	11733	12683
Urbanizzazione primaria (Euro/mc)	11,96	12,93
Urbanizzazione secondaria (Euro/mc)	6,06	6,55

### INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO

Urbanizzazione primaria (L/mq)	43075	46564
Urbanizzazione secondaria (L/mq)	14000	15134
Urbanizzazione primaria (Euro/mc)	22,24	24,04
Urbanizzazione secondaria (Euro/mc)	7,23	7,81

I fattori determinanti ai fini della possibile variazione sono i seguenti:

- a) differenza fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati nel comune e i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali,
- b) entità degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione previsti dai programmi poliennali delle opere pubbliche comunali,
- c) tipologie degli interventi di recupero,
- d) destinazioni d'uso,
- e) stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

Una volta determinato, in conformità alle previsioni dello strumento Urbanistico vigente, di suddividere il territorio comunale in 5 ambiti già individuati dallo Strumento Urbanistico Generale:

- **Frazioni di Fontia, Sorgnano, Gragnana, Castelpoggio, Noceto, Torano, Miseglia, Codena, Bedizzano, Bergiola e Colonnata:** entro il perimetro del centro storico,
- **Frazioni di Fontia, Sorgnano, Gragnana, Castelpoggio, Noceto, Torano, Miseglia, Codena, Bedizzano, Bergiola e Colonnata:** tra il perimetro del centro storico ed il perimetro del sub sistema insediativo della collina, tra il perimetro del centro storico ed il perimetro del sub sistema insediativo montano,
- **Carrara, Avenza, Marina di Carrara:** entro il perimetro del centro storico,
- **Tutto il territorio ad esclusione delle frazioni di Fontia, Sorgnano, Gragnana, Castelpoggio, Noceto, Torano, Miseglia, Codena, Bedizzano, Bergiola e Colonnata:** tra il perimetro del centro storico ed il perimetro dei sub sistemi agricolo, periurbano, ambientale della collina e dell'alta collina,
- **Tutto il territorio all'interno dei sub sistemi agricolo, periurbano, ambientale della collina e dell'alta collina,**

il criterio inizialmente indicato dalla Commissione Consiliare Assetto del Territorio per la determinazione degli importi, per le varie categorie di intervento e tipologie di insediamento, è stato quello di calcolare i nuovi valori aggiornando quelli attualmente in vigore (approvati, si ripete, con la delibera del Commissario Straordinario, assunta con i poteri del C.C. n° 51 del 27.4.1994) del coefficiente ISTAT corrente tra il mese di maggio 1994 ed il

me­se di mag­gio 2001. Effet­tuato tale cal­colo e pre­sen­ta­ti i ri­sul­ta­ti alla com­pe­ten­te Com­mis­sione Con­si­liare, è sta­to quin­di defi­ni­ti­va­men­te as­sun­to il cri­te­rio di deter­mi­na­zione deg­li im­por­ti co­me se­gue:  
en­tro il pe­ri­me­tro del cen­tro sto­ri­co delle fra­zio­ni di Fontia, Sor­gna­no, Gra­gna­na, Cas­tel­pog­gio, No­ce­to, To­ra­no, Mi­se­glia, Co­de­na, Be­di­zza­no, Ber­gio­la e Co­lon­na­ta e di Car­ra­ra, Aven­za e Ma­ri­na di Car­ra­ra, ri­dur­re l'in­ci­den­za deg­li o­ne­ri di ur­ba­ni­zza­zione co­mu­na­li fi­no al mas­si­mo con­sen­ti­to dalla leg­ge re­gio­na­le (70%), per tut­te le clas­si di in­ter­ven­to e ti­po­lo­gie di in­se­dia­men­to,  
nelle re­stan­ti par­ti di ter­ri­to­rio, co­me so­pra in­di­vi­du­ate, ri­dur­re l'in­ci­den­za deg­li o­ne­ri di ur­ba­ni­zza­zione co­mu­na­li fi­no al rag­giun­gi­men­to di im­por­ti dello stes­so or­di­ne di gran­dezza di que­lli at­tu­al­men­te in vi­gore mag­gio­ra­ti della ri­valu­ta­zione me­di­ante il co­ef­fi­cien­te ISTAT mag­gio 1994/mag­gio 2001.

Il ri­sul­ta­to di tale pro­ce­du­ra di cal­colo è rap­pre­sen­ta­to nelle al­le­ga­te:

ta­bel­le R1, R2, R3, R4 ed R5, re­la­ti­ve alle ri­du­zio­ni per­cen­tu­ali dei va­lo­ri me­di defi­ni­ti in ba­se alle ta­bel­le pa­ra­me­tri­che re­gio­na­li per le di­ver­se ca­te­go­rie di in­ter­ven­to e ti­po­lo­gie di in­se­dia­men­to (art. 26, co­ma 2, della L.R. 52/99),

ta­bel­le OU1, OU2, OU3, OU4 e OU5, ove gli im­por­ti so­no es­pre­ssi in Lire, e ta­bel­le OU6, OU7, OU8, OU9 e OU10 ove gli im­por­ti so­no es­pre­ssi in Euro, re­la­ti­ve all'in­ci­den­za deg­li o­ne­ri di ur­ba­ni­zza­zione pri­ma­ria e se­con­da­ria per le di­ver­se ca­te­go­rie di in­ter­ven­to e ti­po­lo­gie di in­se­dia­men­to (art. 19 della L.R. 52/99).

#### 4. Con­tri­bu­to sul co­sto di co­stru­zione

Si ren­de ne­ces­sa­rio pro­ce­de­re all'ag­giorna­men­to del pa­ra­me­tro uni­ta­rio re­la­ti­vo al co­sto di co­stru­zione per la deter­mi­na­zione del con­tri­bu­to sul co­sto di co­stru­zione deg­li e­di­fi­ci di des­ti­na­zione re­si­den­zia­le, te­nu­to con­to che la Giun­ta Re­gio­na­le non ha an­co­ra deter­mi­na­to nu­ovi co­sti di ri­fe­ri­men­to a que­lli mas­si­mi am­mis­si­bi­li per l'e­di­li­zia age­vo­la­ta (art. 20, co­ma 1). L'ag­giorna­men­to vi­ene ef­fet­tu­ato in ra­gio­ne dell'in­ter­ve­nu­ta va­ria­zio­ne dei co­sti di co­stru­zione per l'e­di­li­zia re­si­den­zia­le ac­cer­ta­ta dall'ISTAT (ag­giorna­men­to a par­ti­re dal va­lo­re di 250000 L/mq fis­sa­to con DM 20.06.1990) e che al me­se di ge­na­io 2001 for­ni­sce il nu­ovo va­lo­re di 338500 L/mq.

Qualo­ra l'in­ter­ven­to ri­guardi nu­ova co­stru­zione o ri­strut­tu­ra­zione ur­ba­ni­sti­ca di e­di­fi­ci ad us­o com­mer­cia­le, tu­ri­sti­co, di­re­zio­na­le e cen­tri com­mer­cia­li all'in­gros­so, per age­vo­la­re il com­pi­to di cal­colo dei tec­ni­ci pro­fes­si­o­ni­sti e que­llo di con­tro­llo da par­te dell'Uf­fi­cio, in li­nea con i cri­te­ri già in­tro­dot­ti nella deli­be­ra del Com­mis­sa­rio Stra­or­di­na­rio, as­sun­ta con i po­te­ri del C.C. n° 51 del 27.4.1994, si è deter­mi­na­to di ap­pli­ca­re un co­sto di co­stru­zione re­la­zio­na­to al pre­zzo del li­be­ro mer­ca­to, ed ope­ran­do sul co­sto ba­se pre­vi­sto per le re­si­den­ze (338500 L/mq) as­sun­do le se­guen­ti quo­te per­cen­tu­ali cor­ris­pon­den­ti:

des­ti­na­zione com­mer­cia­le, tu­ri­sti­ca e di­re­zio­na­le	90%
des­ti­na­zione cen­tri com­mer­cia­li all'in­gros­so	150%

ed ottenendo conseguentemente i valori unitari:

destinazione commerciale, turistica e direzionale	304650 L/mq
destinazione centri commerciali all'ingrosso	507750 L/mq.

Qualora invece l'intervento sia riconducibile alla fattispecie della ristrutturazione edilizia di edifici esistenti si è determinato, conformemente alle disposizioni dell'art. 20, comma 5, che il costo di costruzione venga stabilito quale quota percentuale di quello relativo agli interventi di nuova edificazione nella misura sotto indicata:

destinazione residenziale	90%
destinazione commerciale, turistica e direzionale	60%
destinazione centri commerciali all'ingrosso	90%

ed ottenendo conseguentemente i valori unitari:

destinazione residenziale	304650 L/mq
destinazione commerciale, turistica e direzionale	203100 L/mq
destinazione centri commerciali all'ingrosso	457000 L/mq.

Rispetto ai costi di costruzione, come sopra determinati, va stabilita la percentuale contributiva in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni, della loro destinazione e della loro ubicazione.

Per gli edifici residenziali, per i quali il contributo sul costo di costruzione può variare da un minimo di 5% ad un massimo dei 20%, si è ritenuto di confermare le percentuali previste dalla tabella D allegata alla L.R. 71/99, per cui la tabella comunale, relativa alla superficie utile dell'abitazione, risulta essere la seguente per tutte le zone di PRG:

- superficie superiore a mq 160 e accessori >= 60 mq	9%
- superficie compresa tra mq 160 e mq 130 e accessori <= mq 55	8%
- superficie compresa tra mq 130 e mq 110 e accessori <= mq 50	8%
- superficie compresa tra mq 110 e mq 95 e accessori <= mq 45	7%
- superficie inferiore a mq 95 e accessori <= mq 40	7%
- abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2.8.1969)	10%

precisando che, qualora la superficie degli accessori superi quella indicata per gli immobili di ciascuna categoria, la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore, e che le suddette percentuali sono ridotte di un punto nei seguenti casi:

- per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare,
- per gli edifici da realizzare con struttura portante in struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio,
- per gli interventi di bioedilizia.

Per quanto riguarda le altre destinazioni d'uso (commerciale, turistica, direzionale e centri commerciali all'ingrosso) si è ritenuto di assumere (art. 24, comma 2) una quota pari al 10% del costo di costruzione come sopra determinato.

Per gli edifici a destinazione artigianale e industriale, secondo gli stessi dispositivi nazionali e regionali, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.

## **ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 14 DEL 09/03/2006**

### **ART. 1 – REGOLAMENTO RECANTE CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE VOLUMETRIE E DELLE SUPERFICI ASSOGGETTATE AL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE E AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Per la determinazione delle superfici incidenti per la corresponsione del contributo afferente il costo di costruzione, deve farsi riferimento a quanto disposto dal D.M. 10.5.1977 e successive modificazioni.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 120 della L.R. 3 Gennaio 2005, n. 1, per il calcolo dei volumi si deve fare riferimento:

- alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 8.04.1998 e successive modifiche;
- al Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 13.9.2002 e successive modifiche,

nonchè ai criteri aggiuntivi di seguito esplicitati.

Si considera volume utile, al fine dell'incidenza del carico urbanistico, il volume valutato vuoto per pieno fuori terra dal piano del marciapiede circostante o terreno, nel caso esso risulti mancante, con esclusione dei volumi tecnici e delle porzioni volumetriche di edificio risultanti al di sotto del piano di campagna adibite ad accessori o servizi delle soprastanti costruzioni, quali: garage, locali caldaie, cantine, ecc.; oppure parcheggi pubblici realizzati ai sensi del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Sono invece valutate per un terzo del valore volumetrico di ingombro di cui sopra le parti realizzate a portico, siano esse a "pilotis", oppure una aggiunta al corpo edilizio stesso, così come i volumi di reddito (negozi, magazzini, ecc.) realizzati in piani interrati o seminterrati, per la parte restante al di sotto della quota del marciapiede o, nel caso sia mancante, del terreno.

Per quanto concerne le altezze, devono essere calcolate con riferimento alle linee di gronda degli edifici, in quanto l'art. 20 delle N.T.A. del R.U. (altezza degli edifici) non indica il punto di riferimento della gronda (se intradossale o estradossale).

Inoltre, al fine di contenere gli abbassamenti delle suddette linee di gronda, con lo scopo di ridurre le volumetrie e quindi le quote di urbanizzazione ad esse conseguenti, si adottano i seguenti criteri:

- a) la quota della linea di gronda viene riferita al suo intradosso nel caso in cui nel sottotetto non siano previsti vani abitabili.

Nel caso in cui siano previsti vani abitabili nel sottotetto, ai fini di determinarne l'ulteriore volumetria soggetta al pagamento degli oneri, l'altezza dovrà essere incrementata della



media ottenuta tra le quote misurate all'imposta con le murature perimetrali e quella al colmo dalla proiezione orizzontale della quota di gronda.

Nel caso di copertura a terrazza, si rimanda all'art. 20, comma 1, delle N.T.A. del R.U. (altezza degli edifici).

A maggior chiarimento, si specifica che tutti i volumi tecnici richiesti al di sopra della linea di gronda e dell'ultimo solaio di soffitto, anche in presenza di eventuali timpani, quali soffitte, locali di sgombero, depositi occasionali, locali motori ascensore ed altri, non sono conteggiabili, al pari dei volumi realizzati al di sotto del piano di campagna o dal piano del marciapiede;

- b) nel caso di sopraelevazioni, anche in presenza di demolizioni e ricostruzioni fedeli dell'edificio esistente, la volumetria incidente ai fini degli oneri di urbanizzazione sarà l'incremento previsto. Negli altri casi, la volumetria interessata dalla demolizione e ricostruzione, assimilabile alla ristrutturazione urbanistica (ru 1) sarà assoggettata integralmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione;
- c) per le parti di edificio destinate a deposito, si applicano le tariffe previste per gli insediamenti industriali e artigianali e per le parti destinate a mostre ed uffici si applicano le tariffe previste per gli insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico;
- d) la casa del custode, nel caso di fabbricato ad uso industriale, deve essere considerata alla stregua di fabbricato di civile abitazione, mentre le superfici degli uffici dovranno essere considerate con funzione industriale in quanto conglobati nel fabbricato;
- e) il conteggio dei volumi e delle superfici spetta all'estensore dei relativi progetti, il quale deve provvedere a redigere la modulistica e gli schemi di progetto assumendosene ogni responsabilità.

## **ART. 2 – INTERVENTI ESENTI DAL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE E AL COSTO DI COSTRUZIONE.**

Oltre ai casi previsti dall'art. 124 della L.R. n. 1/05, non sono computabili ai fini dell'incidenza delle spese di urbanizzazione e costo di costruzione i seguenti interventi:

- a) - le realizzazioni e gli ampliamenti dei servizi igienici (w.c., bagni, latrine) fino ad un massimo di mc. 30 per ogni singola unità abitativa mancante di tali servizi ed accessori. Detti interventi vengono assimilati ai volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni. Tale criterio si applica anche nel caso in cui l'oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività edilizia sia costituito, oltre che dal servizio igienico, anche da altri interventi per i quali non è prevista l'esenzione;

- b) tutti i locali destinati a parcheggio o garage pertinenziali, sia interrati che fuori terra, all'interno del perimetro del centro abitato, entro i limiti previsti dall'art. 9, comma 5, della Legge 24/3/1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni; mentre all'esterno del centro abitato detti locali sono assoggettati al pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione, nel caso siano realizzati fuori terra. La superficie ed il conseguente volume eccedente i limiti di cui alla Legge 122/89 saranno subordinati al pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione con riferimento ai parametri della destinazione d'uso dell'edificio principale. Le autorimesse autonome, ossia non funzionalmente collegate agli immobili, le cui volumetrie siano interrate o fuori terra sono assoggettate al pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, con riferimento ai parametri degli insediamenti commerciali;
- c) non si conteggiano ai fini delle superfici industriali ed artigianali tutti i volumi tecnici come elencati nella Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 8.8.2000;
- d) i palloni pressostatici ad uso sportivo sono esenti dal pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, in quanto non possono essere considerati costruzioni ma strutture a carattere temporaneo. La temporaneità è condizione essenziale ai fini dell'esenzione;
- e) si considerano esenti tutte le costruzioni all'interno delle aree cimiteriali quali cappelle funerarie, tombe e similari.

### **ART. 3 – DEFINIZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE**

Ai fini della applicazione dell'art. 124, comma 2, lettera b) della L.R. 1/05, per edifici unifamiliari si intendono costruzioni isolate o un insieme lineare e continuo di più unità immobiliari accostate, organizzate in modo tale da rendere ogni singola unità distributivamente e funzionalmente indipendente dall'altra (terra tetto) e pertanto senza parti in comune (scale, ingresso, servizi igienici e quant'altro).

### **ART. 4 – PERMESSI DI COSTRUIRE IN ABBINAMENTO**

Nel caso di permessi di costruire in abbinamento si possono rilasciare dei sub-permessi, ammissibili singolarmente per unità immobiliare in regime di convenzione, lasciando ogni singolo proprietario libero di convenzionarsi o di pagare la percentuale afferente il costo di costruzione.

## **ART. 5 – FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI**

Ai sensi dell'art. 120, comma 1, della L.R. 1/05 gli interventi non comportanti nuova edificazione e/o incremento del numero delle unità immobiliari sono esentati dalla corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Negli altri casi in cui l'intervento comporti il frazionamento di una unità in due, l'intervento è assoggettato al pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, decurtato del 70%.

Qualora si generino tre o più unità immobiliari, l'intervento è assoggettato al pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese urbanizzazione, decurtato del 50%.

Resta dovuto il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione nell'ipotesi in cui l'intervento sia accompagnato da opere di ristrutturazione edilizia.

## **ART. 6 – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI**

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, nel caso in cui la nuova destinazione comporti il reperimento differenziale di standard di parcheggio, come determinati dall'art. 7 delle N.T.A. del R.U., è assoggettato al pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, in misura pari al 20% della tariffa prevista per la ristrutturazione edilizia, riferita alla destinazione finale dell'immobile moltiplicata per il suo standard di parcheggio di cui all'art. 7 delle N.T.A. del R.U.

Nel caso che la destinazione finale sia quella di commercio all'ingrosso, si applica l'intera tariffa prevista per la ristrutturazione.

Resta dovuto il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione nell'ipotesi in cui l'intervento sia accompagnato da opere di ristrutturazione edilizia.

## **ART. 7 – PISCINE SCOPERTE AD USO PRIVATO E PUBBLICO**

Nel caso in cui la piscina sia a servizio esclusivo di edificio residenziale, l'intervento è assoggettato al pagamento del solo contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione, assimilando la superficie della vasca alla superficie residenziale accessoria (60%). Qualora la piscina sia ad uso pubblico, l'intervento è assoggettato al pagamento del contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione, assimilando la superficie della vasca alla superficie commerciale accessoria (60%), oltre al contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, calcolato con riferimento ai volumi di reddito della relativa categoria.

#### **ART. 8 – IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO AD USO PRIVATO**

- a) - nel caso in cui l'intervento non preveda opere edilizie che trasformano in via permanente il suolo, l'opera non è assoggettata al pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nè al costo di costruzione;
- b) - nel caso in cui l'intervento preveda opere edilizie che trasformino in via permanente il suolo, la superficie occupata, assimilata a quella accessoria, è assoggettata al pagamento del contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione con riferimento ai parametri degli insediamenti residenziali. Le volumetrie fuori terra per la realizzazione di servizi ( spogliatoi, w.c., depositi attrezzi, ecc.) sono assoggettate al pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione con riferimento ai parametri degli insediamenti residenziali.

#### **ART. 9 – IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO AD USO PUBBLICO**

- a) – nel caso il cui l'intervento non preveda opere edilizie che trasformino in via permanente il suolo, l'opera non è assoggettata al pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nè al costo di costruzione;
- b) - nel caso si prevedano opere edilizie che trasformino in via permanente il suolo, la superficie occupata è assoggettata al pagamento del contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione con riferimento ai parametri degli insediamenti commerciali. Le volumetrie fuori terra per la realizzazione di servizi (spogliatoi, w.c., depositi attrezzi, ecc.) sono assoggettate al pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione con riferimento ai parametri degli insediamenti commerciali, mentre per i volumi interrati si applica quanto disposto per i volumi e superfici di reddito sotto il piano di campagna.

#### **ART. 10 – DEPOSITI DI MERCI O MATERIALI A CIELO APERTO**

- a) – nel caso che la realizzazione del deposito sia connessa e/o di servizio ad attività produttiva-industriale, alla superficie da trasformare si applica la tariffa minima prevista per le nuove costruzioni industriali-artigianali, limitatamente all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria.
- b) – nel caso che la realizzazione del deposito non sia connessa e/o di servizio ad attività produttiva-industriale, il manufatto viene considerato a destinazione commerciale. Alla superficie da trasformare si applica la tariffa minima prevista per le nuove volumetrie di costruzioni direzionali-commerciali, limitatamente all'incidenza delle spese di urbanizzazione

primaria, oltre ad una percentuale del costo di costruzione in ragione del 5 % del costo medio di realizzazione di tale intervento, stabilito in €. 40/00 al mq.

**ART. 11 – MACCHINARI ED IMPIANTI CONNESSI AD ATTIVITA' A CIELO APERTO DI TIPO INDUSTRIALE-ARTIGIANALE O COMMERCIALE.**

- a) – nel caso di installazione di gru a cavalletto nell'ambito di piazzale di pertinenza ad attività industriale, si applica la tariffa afferente il contributo commisurato all'incidenza delle spese urbanizzazione, avendo come riferimento la lunghezza complessiva dei binari per una larghezza virtuale pari ad un metro lineare;
- b) - nel caso di installazione di macchinari, non compresi nella casistica degli impianti tecnologici o volumi tecnici, nell'ambito di piazzali di pertinenza ad attività industriali-artigianali, si applica la tariffa afferente il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, avendo come riferimento la superficie dell'area interessata dalle opere edilizie;
- c) – nel caso di installazione di gru a cavalletto nell'ambito di piazzale di pertinenza ad attività commerciale, si applica la tariffa afferente il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, avendo come riferimento la lunghezza complessiva dei binari per una larghezza ed altezza virtuale pari ad un metro lineare, oltre all'incidenza della percentuale del costo di costruzione in ragione del 10 %.

**ART. 12 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E AUTOLAVAGGI**

Fermo restando che l'esecuzione di opere (piazzale, platee in c.s. ecc.) che comportano trasformazione permanente del suolo comporta il pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e del costo di costruzione, con i criteri di cui all'art. 10 lettera b), la realizzazione dei manufatti (chiosco, servizi igienici, magazzini, depositi, ecc.) è assoggettata al pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, oltre alla percentuale del costo di costruzione con le tariffe per la destinazione d'uso commerciale. Le eventuali pensiline a sbalzo di protezione degli impianti e/o delle attrezzature è esentata dal pagamento.

**ART. 13 – STRADE PRIVATE**

Nel caso di realizzazione nuove strade private o suoi allargamenti è dovuto il contributo commisurato alla percentuale del costo di costruzione pari al 5 % avendo come riferimento il

costo medio di realizzazione stabilito in €. 40/mq per i terreni ubicati in pianura e €. 60/mq per i terreni ubicati in zona collinare.

**ART.14 – PALI ED ANTENNE PER CELLULARI E TELECOMUNICAZIONI**

Nel caso di installazione di pali ed antenne per telecomunicazioni è dovuto il contributo commisurato alla percentuale del costo di costruzione pari al 10 % avendo come riferimento il costo medio di realizzazione, stabilito in €. 380.000/00.

