

C O M U N E D I R U S S I

Provincia di Ravenna

ORIGINALE

DELIBERAZIONE N. 109

Trasmessa al C.R.C.

Prot. n. 20084

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

seduta del 1998.12.21

ADUNANZA IN PRIMA CONVOCAZIONE

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLE INDICAZIONI PROCEDURALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTICOLI 5 E 10 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10

L'anno millenovecentonovantOTTO (1998) il giorno VENTUNO (21) del mese di DICEMBRE alle ore 18,00 in Russi, presso la Residenza Municipale e nell'apposita sala delle adunanze:

In seguito a determinazione del Sindaco ed ad avvisi scritti notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla Legge 8.6.1990 N. 142, si è adunato il Consiglio Comunale:

Fatto l'appello risultano presenti:

- ARFELLI SIMONA.....A	- CASADIO MENOTTI.....P	- PASI FABIO.....P
- BARONCELLI LARA.....P	- CAVALLO REMO.....P	- PLAZZI LUCIANO.....P
- BENAZZI GIANCARLO.....A	- ERRANI MARIACRISTINA....A	- PONTI ANTONIO.....P
- BENTINI PIERGIORGIO.....A	- FRANCIA SAVIO.....P	- TONI ALESSANDRO.....A
- BOLOGNESI DANIELE.....P	- GHIRARDINI IRENE.....P	- VALGINIGLI RAFFAELE.....P
- BOLOGNESI GIULIO.....A	- GRILLI MONICA.....P	- VERITA' GIUSEPPE.....P
- CAMERANI BRUNO.....A	- NALLA DANIANO.....P	- ZACCHERINI LUIGI.....A

SONO PRESENTI INOLTRE I SIGNORI ASSESSORI:

- DONATI GIULIO.....P	- GASPARINI LUCIANO.....P	- MONTUSCHI FRANCESCO.....P
- VANICELLI PIETRO.....P	- VENTURI MORENA.....P	- VITA EMILIO.....P

non facenti parte del Consiglio comunale (art. 30 dello Statuto Comunale)

Assume la presidenza il Sig. BOLOGNESI DANIELE - Sindaco assistito dal Segretario Generale Dr.ssa Giuseppina Amico

Il Presidente, dato atto che il numero dei presenti 13 è legale per la validità delle deliberazioni, dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori, per la verifica delle votazioni, i signori consiglieri:

1) Nalla Damiano 2) Plazzi Luciano 3) Verità Giuseppe

Per la trattazione del presente oggetto, la seduta è pubblica.

OGGETTO N. 13 : "AGGIORNAMENTO DELLE INDICAZIONI PROCEDURALI
PER L'APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DI CUI AGLI
ARTICOLI 5 E 10 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10."

Esce il Cons. Casadio; entrano i Cons. Bentini - Benazzi -
Camerani;

L'Assessore all'Edilizia Privata relaziona sull'argomento;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata l'allegata proposta di deliberazione relativa
all'oggetto;

Dato atto della illustrazione dell'argomento da parte
dell'Assessore Vanicelli, e della discussione come da testo
agli atti;

Visti i pareri di cui all'art. 53 della Legge 8.6.1990, n.
142, come modificato dall'art. 17 comma 85 della L. 127/97;

A seguito di votazione resa in forma palese che dà il
seguito risultato: presenti n. 15; astenuti n. 4 (Cons.:
Bentini - Malla - Francia - Benazzi); favorevoli n. 11;

D E L I B E R A

approvare l'allegata proposta di deliberazione relativa
all'oggetto.

In considerazione della necessità di provvedere quanto prima

IL CONSIGLIO COMUNALE

a seguito di votazione resa in forma palese che dà il
seguito risultato: presenti n. 15; astenuti n. 4 (Cons.:
Bentini - Malla - Francia - Benazzi); favorevoli n. 11

D E L I B E R A

rendere la presente immediatamente eseguibile ai sensi
dell'art. 47 comma 3, della Legge 142/90.

Allegati:

- proposta / pareri
- allegato A) planimetria
- allegato B) tabelle parametriche

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

SETTORE: Programmazione e Pianificazione del Territorio

SERVIZIO: Edilizia Privata

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLE INDICAZIONI PROCEDURALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTICOLI 5 E 10 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10.

L'assessore all'Edilizia Privata PIETRO VANICELLI illustra la seguente proposta di deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 28/01/1991 con la quale sono state approvate le tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione e le relative indicazioni di procedura per l'applicazione degli oneri stessi;
- Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 092 del 26/11/1998 con la quale è stata approvata la modificazione della classificazione del Comune di Russi (dalla 5° alla 4° classe) ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo afferente il costo di costruzione nonché i nuovi importi degli oneri di urbanizzazione;
- Vista la deliberazione del Consiglio Regionale n° 849 del 4 marzo 1998, su proposta della Giunta regionale n° 1754 del 30 settembre 1997) con la quale veniva approvato l'aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10;

DELIBERA

- di aggiornare, a partire dal 1 gennaio 1999 (per le domande presentate a partire dal 1 gennaio 1999), le procedure per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 6 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, in base alle indicazioni fornite dal Consiglio Regionale con deliberazione n° 849 del 4 marzo 1998, nel modo seguente:

1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.1 Opere di urbanizzazione

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

- sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):
 - a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - b) le fognature e gli impianti di depurazione;
 - c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - e) la pubblica illuminazione;
 - f) il verde attrezzato;
 - g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al servizio dell'insediamento;
- sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):
 - h) gli asili nido e le scuole materne;
 - i) le scuole dell'obbligo;
 - j) i mercati di quartiere;
 - k) le delegazioni comunali;
 - l) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - m) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - n) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - o) i parcheggi pubblici.

1.2 Parametrazione degli oneri

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

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

Le tariffe per la parametrizzazione degli oneri sono riportate nella relativa tabella di cui appresso, tenendo conto che questo Comune è classificato, ai sensi del comma 1° dell'art. 5 della L. 10/77, nella classe 4 (delibera del Consiglio Comunale n° 92 del 26/11/1998).

Viene altresì determinato in £ 3.465 mq/SU l'ammontare del contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D delle tabelle parametriche), ed in £ 1.040 l'ammontare del contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterati le caratteristiche (lettera S della tabella).

1.3 Incidenza degli oneri

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

1.4 Scomposizione degli oneri

Ai fini della determinazione del contributo di concessione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come 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) è così indicata:

RESIDENZA

Opere	(% di U1 = L/mq SU)
- le strade	27
- gli spazi di sosta e di parcheggio	10
- le fognature	8
- gli impianti di depurazione	4
- il sistema di distribuzione dell'acqua	7
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
- la pubblica illuminazione	7
- il verde attrezzato	16
	<hr/>
	100

ATTIVITA' PRODUTTIVE

Opere	(% di U1 = L/mq SU)
- le strade	30
- gli spazi di sosta e di parcheggio	11
- le fognature	9
- gli impianti di depurazione	12
- il sistema di distribuzione dell'acqua	3
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
- la pubblica illuminazione	8
- il verde attrezzato	6
	<hr/>
	100

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

PER OGNI ATTIVITA'

Opere	(% di U2 = L/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

1.5 Applicazione dell'onere

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

- 1.5.1 - Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali. L'unità di superficie (SU) è il mq utile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801, che recita testualmente: "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi".
- 1.5.2 - Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo 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 gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente. In detta superficie (SU) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.
- 1.5.3 - Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche. L'unità di superficie (Ai) è il mq dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.
- 1.5.4 - Criteri generali: sono gratuite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, di occupazione del suolo, mediante deposito di materiali, di eliminazione di barriere architettoniche, le recinzioni, le opere interne su singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, la revisione, l'installazione di impianti tecnologici, indispensabili per nuove disposizioni, i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo, le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie. Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di CU la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente capoverso. Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, senza aumento di CU, la SU cui applicare gli oneri è quella relativa ai vani interessati dall'intervento. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'UI minore o minori. 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, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con Deliberazione della Giunta comunale.

1.6 Variazione dell'onere

- 1.6.1 - Per i soli interventi di edilizia residenziale che ricadono nelle frazioni e località di Godo, San Pancrazio, Chiesuola, Pezzolo e Prada, nonché per i fabbricati residenziali posti in zona agricola (come da allegata planimetria), gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 23%.
- 1.6.2 - Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, gli oneri di urbanizzazione secondaria sono ridotti del 50%.
- 1.6.3 - Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) possono essere 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".
- 1.6.4 - Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate a deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalle Tabelle "C", l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti.
- 1.6.5 - per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio 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 e con le modalità di cui al successivo punto 1.7.4.
- 1.6.6 - Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione, mentre non vengono applicati gli oneri di urbanizzazione primaria in quanto già computati al momento della compravendita dell'area residenziale da parte dell'assegnatario.
- 1.6.7 - Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/77 e dell'art. 35 della L. 865/71 non compresi nei PEEP, 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 105 mq di superficie utile abitabile.
- 1.6.8 - Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali di servizio gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 50%.
- 1.6.9 - 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 di cui alla Legge 11 giugno 1971, n. 426, il Comune, con deliberazione di Giunta comunale, sentita la Commissione di cui alla suddetta legge, può applicare una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) fino al 50% dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche.
- 1.6.10 - Per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20%. Il progetto dell'impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico dovrà essere presentato all'atto della richiesta di Concessione Edilizia.

- 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%.
- 1.6.12 - Ai fini della concessione gratuita relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge 10/77, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il richiedente la concessione è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153.
- 1.6.13 - La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di concessione. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile, non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di concessione. Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994 n. 153.
- 1.6.14 - Per le opere di edilizia funeraria la relativa concessione non è soggetta al pagamento di alcun onere di urbanizzazione né di contributo afferenti il costo di costruzione.
- 1.6.15 - Le riduzioni dell'onere, contenute nelle presenti tabelle e indicazioni procedurali, sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

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

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

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

1.7.3 - Nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al concessionario stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto 1.4. Qualora l'intervento edilizio soggetto a concessione diretta in area già urbanizzata o parzialmente urbanizzata ed il concessionario non si assume alcun impegno in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1), verrà applicato l'onere di urbanizzazione nella misura del 65% per le opere residenziali e il 68% per le attività produttive dell'importo indicato nelle tabelle parametriche. Tale criterio verrà quindi adottato per tutti gli interventi edilizi ricadenti nelle zone omogenee A-B-D-E-F per i quali non sia indicato in concessione uno specifico impegno di tipo diverso. L'applicazione di incidenza dell'onere per l'edilizia residenziale viene così determinata:

- strade	27%
- spazi di sosta e di parcheggio	10%
- fognature	8%
- impianti di depurazione	4%
- il verde attrezzato	16%
	<hr/>
	65%

L'applicazione di incidenza dell'onere per le attività produttive viene così determinata:

- strade	30%
- spazi di sosta e di parcheggio	11%

- fognature	9%
- impianti di depurazione	12%
- il verde attrezzato	6%
	68%

1.7.4 - In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità di seguito elencate:

a) per le opere di urbanizzazione primaria, afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:

- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto, nella misura stabilita dal Comune con deliberazione consiliare, per gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 9 della Legge 10/77;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9 lettere a), b), c), d), e), f) e g) della Legge 10/77.

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il concessionario può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente punto 1.7.

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

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal concessionario finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto nella misura stabilita dal Comune per gli interventi di cui al comma 2 dell'art. 9 della Legge 10/77;
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9 lettere a), b), c), d), e), f) e g) della Legge 10/77.

1.8 Versamento della quota di contributo di concessione relativa agli oneri di urbanizzazione

1.8.1 La quota di contributo di concessione relativa agli oneri di urbanizzazione può essere corrisposta nei seguenti modi:

- a) pagamento dell'intero importo all'atto del ritiro della Concessione Edilizia;
- b) pagamento rateizzato: 50% dell'importo totale al ritiro della Concessione Edilizia e restante 50% entro 12 mesi dalla data del rilascio della Concessione Edilizia.

Qualora i lavori terminino prima dei 12 mesi suddetti, la seconda rata del contributo dovrà essere versata prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità. A garanzia del pagamento, dovrà essere predisposta fidejussione bancaria o polizza assicurativa.

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

1.9 Adempimenti del Comune

1.9.1 Entro il 31 marzo di ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva su proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni e formula previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi ai sensi dell'art. 12 della Legge 10/77, rapportata alla durata dei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della Legge 10/77. Con la stessa previsione di impegno

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.

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

Gli edifici di culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con i 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.

Il vincolo è trasferito nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985 n. 222 (Disposizione 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.

2. Rilascio di concessioni per interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti con destinazione d'uso e/o tipi di interventi multipli

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

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

3. Definizione di "edificio unifamiliare" ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 9 della L. 10/77

Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente areato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

4. Categorie di intervento su edifici esistenti

4.1 - Interventi non onerosi.

MANUTENZIONE ORDINARIA: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, nonché delle caratteristiche distributive dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli organismi estranei all'organismo edilizio.

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.

4.2 Interventi onerosi.

RISTRUTTURAZIONE: interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, purché non comporti la totale demolizione dell'edificio stesso. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona. Rientrano in tale categoria anche le opere di completa demolizione e di fedele ricostruzione dell'edificio esistente con ciò escludendo quegli interventi edilizi che determinano una sagoma eccedente rispetto alla situazione preesistente.

RESTAURO SCIENTIFICO: insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. L'intervento di restauro scientifico è soggetto ad autorizzazione gratuita solo se finalizzato al recupero abitativo.

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO: l'intervento consiste nel mutamento degli usi, connesso o meno a trasformazioni fisiche degli immobili, ammessi dal P.R.G. per specifici ambiti territoriali e zone e sottozone omogenee o per singoli edifici. I mutamenti della destinazione d'uso, non connessi a trasformazioni fisiche degli immobili (fermo restando che qualora il cambiamento di destinazione d'uso sia accompagnato da intervento edilizio, il tutto è soggetto alle procedure previste per quel tipo di intervento edilizio) sono oggetto di autorizzazione edilizia qualora comportino il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti di categoria:

- 1) funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;
- 2) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di tipo diffusivo, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale;
- 3) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui al precedente punto 2), ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- 4) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale, attività connesse all'agriturismo;
- 5) funzioni alberghiere, ricettive e comunque per il soggiorno temporaneo.

Detta Autorizzazione è rilasciata previo versamento di eventuale conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso già esistente, e quelli per la destinazione d'uso autorizzata, se questi sono maggiori, in relazione alle tabelle parametriche.

Non si ha comunque mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare, per una sola volta, per non più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o con modificazione non superiore ai 30 mq di SU per unità immobiliare.

NUOVA EDIFICAZIONE: l'intervento consiste nella edificazione ex novo e ampliamento/sopraelevazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso e non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (Art. 47 D.Lgs 30/04/1995 e successive modificazioni ed integrazioni).

VARIANTE ESSENZIALE: sono variazioni essenziali rispetto alla concessione per gli effetti di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dall'art. 46 della L.R. 47/78 come integrato;
- b) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto approvato superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- c) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
- d) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- e) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica quando non attengano a fatti procedurali;
- f) ogni intervento difforme da quanto concesso, ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, archeologiche, storico-artistiche, storico-testimoniali ed etnologiche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica, nonché effettuato su immobili ricadenti in aree protette od in parchi istituiti in conformità a leggi nazionali o regionali.

5. Norme generali

6.1 Abbreviazioni e significati delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione:

- CU = carico urbanistico;
- Aumento di CU = aumento della superficie utile (SU) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in SU e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 16 della L.R. 6/95, o tra i sottogruppi individuati dalle NTA che comporti una maggiore quota di standards urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari;
- Zone omogenee A-B-C-D-E-F: corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui all'art. 13 della L.R. 47778 e successive modifiche;
- D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- S = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

- delibera inoltre di inviare tale delibera per conoscenza alla Regione entro 30 giorni dalla data di esecutività.
- di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 47 comma 3 L. 08/06/1990 n° 142, in considerazione della necessità di applicare le nuove procedure per l'applicazione degli oneri contemporaneamente all'applicazione delle nuove tabelle parametriche (deliberate con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 092 del 26/11/1998), che, in allegato, fanno parte integrante della presente delibera.

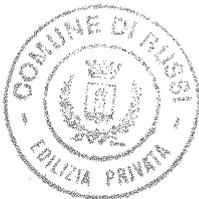
OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLE INDICAZIONI PROCEDURALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTICOLI 5 E 10 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10.

PARERI EX ART. 53 DELLA LEGGE 8 GIUGNO 1990 N° 142

Settore PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

Ufficio: EDILIZIA PRIVATA
Servizio: EDILIZIA PRIVATA

In ordine alla regolarità tecnica: FAVOREVOLE



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Giancarlo" followed by a surname, written over a horizontal line.

Russi, 11 DIC. 1998

IL CAPO SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO



A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. P.", written over a horizontal line.

Settore RAGIONERIA

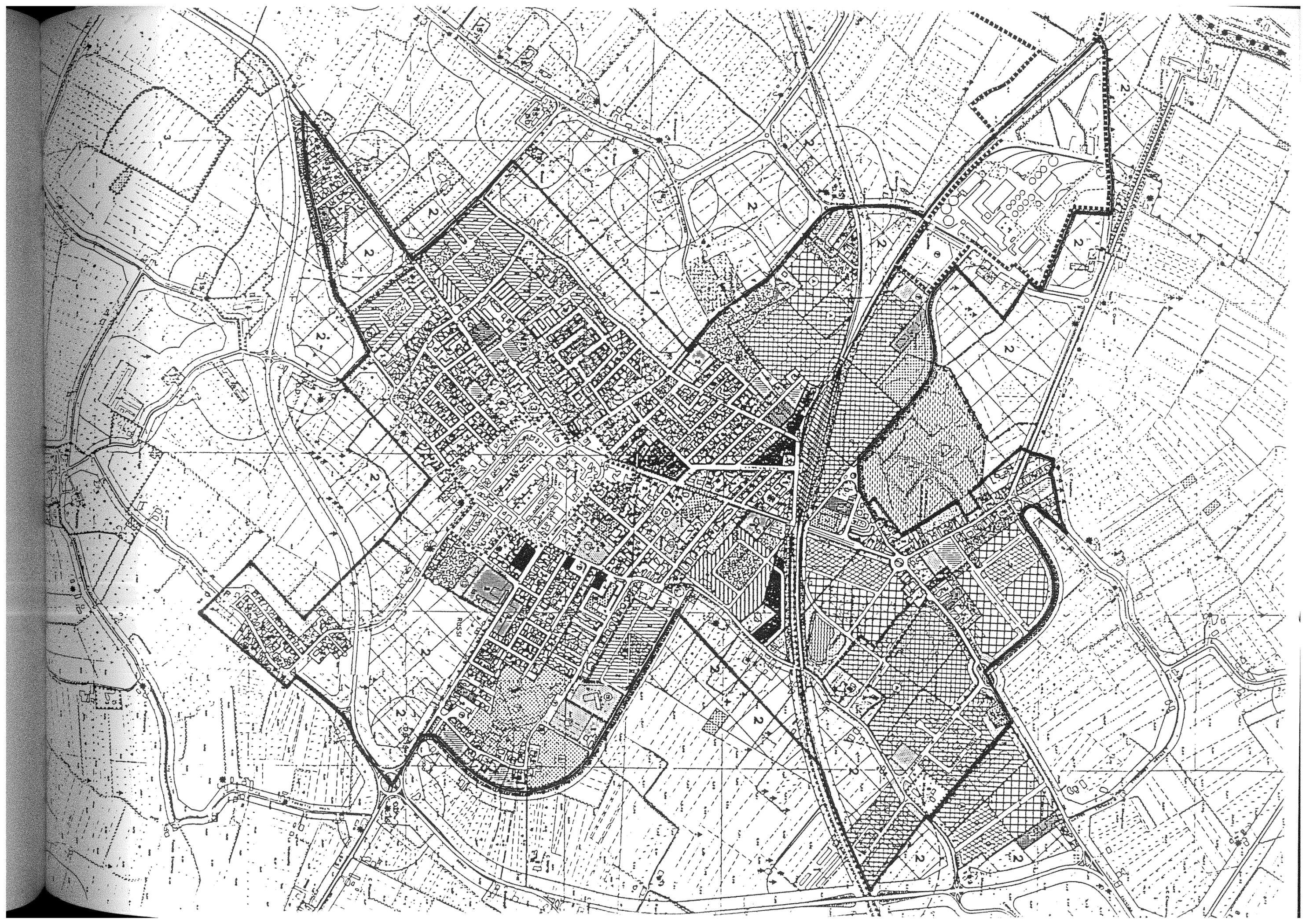
In ordine alla regolarità contabile:

Attestazione (Art. 55 Legge n° 142/90) di copertura finanziaria della spesa di €

- competenze
- residui 199

Russi,

IL RESPONSABILE



ALLEGATO B:

**TABELLE PARAMETRICHE DI DEFINIZIONE DEGLI ONERI DI
URBANIZZAZIONE APPROVATE CON DELIBERAZIONE DI
CONSIGLIO COMUNALE N° 092 DEL 26/11/1998**

TABELLA A4 4° classe di Comuni EDILIZIA RESIDENZIALE (funzione abitativa)*		Zone omogenee A	Zone omogenee B	Zone omogenee C	Zone omogenee D	Zone omogenee E
N.C. if = da 0 a 1 mc/mq	U1	49.334	49.334	59.201	49.334	
	U2	64.360	64.360	64.360	64.360	
N.C. if = da 1,01 a 2 mc/mq	U1	49.334	49.334	54.268	49.334	
	U2	64.360	64.360	64.360	64.360	
N.C. if = da 2,01 a 3 mc/mq	U1	49.334	49.334	49.334	49.334	
	U2	64.360	64.360	64.360	64.360	
N.C. if = oltre 3 mc/mq	U1	49.334	49.334	44.401	49.334	
	U2	64.360	64.360	64.360	64.360	
R.E. con aumento di C.U.	U1	39.467	39.467	39.467	39.467	39.467
	U2	51.488	51.488	51.488	51.488	51.488
R.E. senza aumento di C.U.	U1	9.867	9.867	9.867	9.867	9.867
	U2	12.872	12.872	12.872	12.872	12.872
R.E. convenz. con aumento C.U.	U1	29.600	29.600	29.600	29.600	29.600
	U2	38.616	38.616	38.616	38.616	38.616
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisica	U1					
	U2					

N.C. = nuove costruzioni

R.E. = interventi di ristrutturazione edilizia

* le corrispondenti categorie catastali sono: da A/1 ad A/9 - B/1

Funzioni commerciali all'ingrosso	U2	2.041	2.041	2.041	2.041	2.041	2.041
R.E. senza aumento di C.U. - 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, 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	U1 U2	19.734 25.745	19.734 25.745	19.734 25.745	19.734 25.745	19.734 25.745	19.734 25.745
R.E. senza aumento di C.U. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1 U2	8.166 1.275	8.166 1.275	8.166 1.275	8.166 1.275	8.166 1.275	8.166 1.275
Insediamiento di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (£/mq di Ai)	U1 U2	494 322	494 322	494 322	494 322	494 322	494 322
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisica - per tutte le funzioni escluse le commerciali all'ingrosso	U1 U2						
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisica - per le funzioni commerciali all'ingrosso	U1 U2						

N.C. = nuove costruzioni

R.E. = interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia

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

TABELLA C4**4° classe di Comuni**

Funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle artigianali di tipo laboratoriale, ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo*	Zone omogenee A	Zone omogenee B	Zone omogenee C	Zone omogenee D	Zone omogenee E	Zone omogenee F
N.C. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle artigianali di tipo laboratoriale, ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo	U1 U2	16.331 2.552 + (D+S)				
R.E. senza aumento di C.U. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle artigianali di tipo laboratoriale, ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo	U1 U2	8.166 1.276 + (D+S)				
R.E. con aumento di C.U. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle artigianali di tipo laboratoriale, ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo	U1 U2	13.064 2.041 + (D+S)				
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche	U1 U2					

N.C. = nuove costruzioni

R.E. = interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia
* le corrispondenti categorie catastali sono D/1 - D/7 - F/7 - F/8 - F/9

TABELLA D4 4° classe di Comuni Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)*		Zone omogenee E
N.C.	U1 U2	16.331 2.552 + (D+S)
R.E. CON AUMENTO DI C.U.	U1 U2	13.064 2.041 + (D+S)
R.E. SENZA AUMENTO DI C.U.	U1 U2	8.166 1.274 + (D+S)
MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZA TRASFORMAZIONI FISICHE CON AUMENTO DI C.U.	U1 U2	

N.C. = nuove costruzioni

R.E. = interventi di ristrutturazione edilizia

* 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 E4 4° classe di Comuni Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo *		Zone omogenee						Zone omogenee	
		A	B	C	D	E	F		
N.C. - Attività alberghiere	U1	27.219	27.219	27.219	27.219	27.219	27.219	27.219	27.219
	U2	4.253	4.253	4.253	4.253	4.253	4.253	4.253	4.253
R.E. - con aumento di C.U. Attività alberghiere	U1	21.774	21.774	21.774	21.774	21.774	21.774	21.774	21.774
	U2	3.403	3.403	3.403	3.403	3.403	3.403	3.403	3.403
R.E. - senza aumento di C.U. Attività alberghiere	U1	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888	10.888
	U2	1.701	1.701	1.701	1.701	1.701	1.701	1.701	1.701
Insediamenti per le attività turistiche temporanee - £/mq di area di insediamento (Ai)	U1	494	494	494	494	494	494	494	494
	U2	322	322	322	322	322	322	322	322
Insediamenti per residenze turistiche: - N.C.	U1	49.334	49.334	59.201	49.334	59.201	49.334	49.334	49.334
	U2	64.361	64.361	64.361	64.361	64.361	64.361	64.361	64.361
- R.E. con aumento di C.U.	U1	44.401	44.401	44.401	44.401	44.401	44.401	44.401	44.401
	U2	57.925	57.925	57.925	57.925	57.925	57.925	57.925	57.925
- R.E. senza aumento di C.U.	U1	14.800	14.800	14.800	14.800	14.800	14.800	14.800	14.800
	U2	19.308	19.308	19.308	19.308	19.308	19.308	19.308	19.308
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche	U1								
	U2								

N.C. = nuove costruzioni

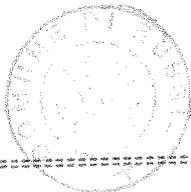
R.E. = Interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia

* la corrispondente categoria catastale è D/2

Il presente verbale, letto ed approvato, viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

DANTELE BULGONESI



IL SEGRETARIO GENERALE

GIUSEPPINA AMICO

N. 0789

P U B B L I C A Z I O N E

Su conforme relazione del dipendente incaricato si certifica che copia del presente verbale viene pubblicato all' Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 29.12.98 fino al 12.01.99

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

- E' stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale senza seguito di reclami;

- E' divenuta esecutiva: **8 GEN. 1999**

a) per decorrenza dei termini ex art. 46 co. L.8 giugno 1990 n. 142;

b) a seguito di controllo senza rilievi del Comitato Regionale di controllo nella seduta del

del _____ prot. _____

Russi, li **11 GEN. 1999**

IL SEGRETARIO GENERALE

