



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

Deliberazione n. 116

ORIGINALE

Prot. n. 19798/1999

TRASMESSA:

ai CAPIGRUPPO

al CO.RE.CO

al PREFETTO

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

seduta del 16 DICEMBRE 1999

Adunanza in prima convocazione

Oggetto:

**AGGIORNAMENTO CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD
INTERVENTI EDILIZI CRITERI DI APPLICAZIONE, RECEPITO IN BASE ALLA DELIBERA DI
CONSIGLIO REGIONALE N. 1108 DEL 29/03/99**

L'anno MILLENOVECENTONOVANTANOVE (1999) questo giorno SEDICI (16) del mese di DICEMBRE alle ore 19:25 in Russi, presso la Residenza Comunale e nell'apposita sala delle adunanze;

In seguito a determinazione del Sindaco ed ad avvisi scritti notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla L. 8 giugno 1990 n. 142, si è adunato il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello, risultano presenti:

BARONCELLI LARA.....	S	GRILLI MONICA.....	S
BENTINI PIERGIORGIO.....	S	PILLER ROSANNA.....	S
BOLOGNESI DANIELE.....	S	RAVA PAOLO.....	S
CAMERANI BRUNO.....	S	RICIPUTI MARCO.....	S
CAVALLO REMO.....	S	ROSSI CRISTIANO.....	S
ERRANI ERIO FRANCO.....	S	SAPORETTI ROBERTO.....	S
FACCHINI MARIA GIOVANNA.....	S	TANESINI DANIELE.....	S
FORANI ROBERTO.....	S	TURA DANIELE.....	N
FRAGOZZI VALERIANA.....	S	ZACCHERINI LUIGI.....	S
GASPARINI LUCIANO.....	S	ZANNONI GIANLUCA.....	S
GHIRARDINI IRENE.....	S		

Sono inoltre presenti i Signori Assessori:

VANICELLI PIETRO	DONATI PAOLO	SILVESTRI MARIO
DONATI GIULIO	PASI FABIO	VENTURI MORENA

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

Assume la presidenza il Sig. BOLOGNESI DANIELE - Sindaco, assistito dal Segretario Generale DELLACASA BELLINGEGNI D.SSA ANNA MARIA.

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

Designa scrutatori, per la verifica delle votazioni, i Signori Consiglieri:

1) BARONCELLI LARA 2) FORANI ROBERTO 3) ZACCHERINI LUIGI

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

OGGETTO N. 2: "AGGIORNAMENTO CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD INTERVENTI EDILIZI CRITERI DI APPLICAZIONE, RECEPITO IN BASE ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO REGIONALE N. 1108 DEL 29/03/99"

=====

L'Assessore alla Politica Abitativa, Fabio Pasi, illustra la proposta di delibera;

Apertasi ed esauritasi la discussione nella quale intervengono il Consigliere Gasparini il quale propone di trasmettere la delibera alle Associazioni di categoria dei Commercianti, Artigiani e Agricoltori per garantire ed ai tre decentramenti, per garantire la massima conoscibilità, come da testo allegato alla presente quale parte integrante;

Esce il Consigliere Camerani : presenti n. 19.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Visti i pareri di cui all'art. 53 della L. 142/90, come modificato dall'art. 17 comma 85 della L. 127/97;

A seguito di votazione resa in forma palese che dà il seguente risultato: presenti n. 19; astenuti n. 1 (Consigliere Zaccherini); favorevoli n. 18;

DELIBERA

- approvare l'allegata proposta di deliberazione relativa all'oggetto.
- trasmettere la presente delibera alle Associazioni di categoria dei Commercianti, degli Artigiani e degli Agricoltori, e ai decentramenti, per garantire la massima conoscibilità

In considerazione della necessità di provvedere stante l'urgenza

IL CONSIGLIO COMUNALE

A seguito di votazione resa in forma palese che dà il seguente risultato: presenti n. 19; favorevoli n. 19;



DELIBERA

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

Allegati:

- proposta pareri corredata degli elaborati tecnici (A, B, C, D, F, E, E/1)
- testo interventi



PROPONENTE DI DELIBERAZIONE

SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

OGGETTO: Aggiornamento contributo sul costo di costruzione relativo ad interventi edilizi e criteri di applicazione, recepito in base alla Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/99.

L'Assessore all'Edilizia Privata FABIO PASI illustra la seguente proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto:

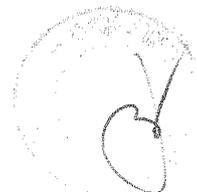
- La Deliberazione di Consiglio Regionale 29 marzo 1999, n.1108 modificata con Deliberazione di Giunta Regionale 20 aprile 1999, n.522, "Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di concessione";
- Vista la Legge 10/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 216 del 30/07/1979;
- Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 26/11/1998;

Considerato che la summenzionata Deliberazione di Consiglio Regionale 29 marzo 1999, n.1108, stabilisce:

- Il costo base di costruzione, ai fini del contributo di concessione, in Lire 900.000 al mq di Superficie complessiva, calcolato tenendo conto che il costo di costruzione per gli interventi di edilizia agevolata di nuova edificazione, stabilito con delibera di Giunta Regionale 16663/96, varia nel territorio regionale da un minimo di Lire 892.000 ad un massimo di Lire 1.050.000 per mq di Sc e dando la facoltà ai Comuni di individuare un coefficiente correttivo del costo base sopra determinato in relazione alle caratteristiche del Comune, tenendo conto del PTCP, variabile da un minimo di 0,80 ad un massimo di 1,20;
- Che i Comuni, entro 180 giorni dalla data di pubblicazione nel BUR della succitata delibera, devono recepire con proprio atto deliberativo il costo di costruzione in essa determinato;
- Che i Comuni devono adeguare annualmente ed autonomamente, a far data dal 01/01/2000, 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;
- L'adeguamento dell'intera normativa per il contributo di concessione relativo al costo di costruzione;
- L'aggiornamento della Convenzione tipo di cui agli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 e dei collegati atti unilaterali d'obbligo;

Ritenuto:

- Che risulta opportuno applicare un coefficiente correttivo pari a 0,80;
- Che risulta opportuno determinare il contributo sul costo di costruzione per interventi di ristrutturazione dell'esistente facendo riferimento alla tabella di incidenza dei lavori, in quanto questo metodo risulta di carattere sicuramente più oggettivo e più facilmente controllabile dai tecnici Comunali preposti a tale mansione, rispetto al costo documentato da contratto d'appalto o da preventivo asseverato da un tecnico;
- Che risulta opportuno applicare il metodo di calcolo del costo di costruzione partendo da un costo base uguale sia per l'edilizia residenziale che per l'edilizia a carattere terziario;



DELIBERA

- Di stabilire, ai sensi del 1° comma dell'art.6 della Legge 10/77, così come modificato dall'art.7 della Legge 537/93, il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali in Lire (900.000 x 0,80) = 720.000 per mq di Superficie complessiva, così come definita all'art.2 del DM 801/77, fatta comunque salva l'applicazione dell'art.4 del D.Lgs. 213/98 per la conversione in Euro degli importi in Lire;
- Di approvare gli elaborati, che si allegano al presente atto sotto le lettere A – B – C – D – F e che fanno parte integrante del presente atto ad ogni effetto di Legge, contenenti i criteri e le modalità per l'applicazione del costo di costruzione;
- Di approvare gli elaborati, che si allegano al presente atto sotto le lettere E – E/1 e che fanno parte integrante del presente atto ad ogni effetto di Legge, contenenti gli schemi di convenzione tipo di cui agli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 e dei collegati atti unilaterali d'obbligo;
- Di stabilire che il costo di costruzione così determinato venga annualmente ed autonomamente aggiornato dal Comune, , a far data dal 01/01/2000, 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;
- Di precisare che a partire dall'01/01/2000, e per tutto l'anno 2000, il costo di costruzione da applicare, a seguito del suddetto aggiornamento, pari all'1,9% dei costi di costruzione (come accertato dall'ISTAT per il periodo intercorrente tra il 30/06/98 ed il 30/06/99), sia pari a Lire 733.680 per mq di Sc;
- Di abrogare la Delibera di Consiglio Comunale n.216 del 30/07/1979, fermo restando che le disposizioni contenute nel citato atto deliberativo e nella Delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 26/11/1998 riguardo all'adeguamento del costo di costruzione vanno applicate alle domande di Concessione presentate al Comune entro la data di esecutività della presente Delibera ;
- Di stabilire che per quanto non previsto nel presente atto si fa riferimento alle disposizioni contenute nella sopracitata Deliberazione di Consiglio Regionale.

Oggetto: AGGIORNAMENTO CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE
RELATIVO AD INTERVENTI EDILIZI E CRITERI DI APPLICAZIONE ,
RECEPITO IN BASE ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO REGIONALE N.
1108 DEL 29/03/99.

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

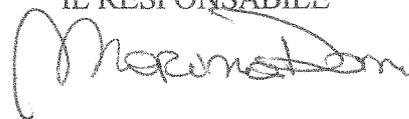
**SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA**

In ordine alla regolarità tecnica si esprime :

PARERE FAVOREVOLE

Russi,

IL RESPONSABILE



SETTORE RAGIONERIA

In ordine alla regolarità contabile si esprime :

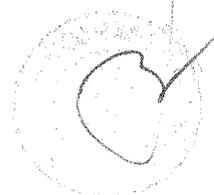
PARERE FAVOREVOLE

Si attesta (Art.55 L. 142/90) la copertura finanziaria della spesa di £.

- competenza
- residui
- Capitolo

Russi,

IL RESPONSABILE



ALLEGATO A

1 – DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (L. 10/77, art.6; L. 537/93, art.7 comma 2)

1.1 – Ai sensi dell'art.6 della L. 10/77, così come modificato dall'art.7 della L.537/93, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Regione con atto amministrativo, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art.4 della L. 457/78; pertanto, in base alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/99, il costo di costruzione nel Comune di Russi è determinato in Lire (900.000 x 0,80) = **720.000** per mq di Superficie complessiva, come definita all'art.2 del D.M. 801/77.

Tale costo di costruzione rimane valido per le richieste presentate entro la data del 31/12/99 e successivamente, a far data dal 01/01/2000, diverrà vigente il costo di costruzione aggiornato, annualmente ed autonomamente, 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.

1.2 – Il costo di cui al punto 1.1 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'ALLEGATO B.

1.3 – Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione, maggiorato o non, per la superficie complessiva, come definita al successivo punto 6.1 a).

1.4 - Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti, il costo di costruzione è determinato moltiplicando il costo di cui al punto 1.1 per la percentuale di incidenza delle opere da eseguire, calcolata sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione, utilizzando la tabella di cui all'ALLEGATO C, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali, onde per cui il costo totale dell'intervento (struttura e finiture) non potrà mai superare quello della nuova costruzione.

1.5 - Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al punto 6.4, il costo di costruzione, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2, si applica alla superficie dell'ampliamento.

2 – QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI (L. 537/93, art.7 comma 2)

2.1 – La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L. 10/77, art.6, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui all'ALLEGATO D. Si precisa inoltre che il coefficiente da applicarsi in funzione della ubicazione del fabbricato, è da riferirsi al perimetro del territorio urbanizzato deliberato dal Comune di Russi ai sensi dell'art.18, L. 865/71 - art.13, L.R. 47/78 - art.4, D.Lgs. 295/92.

3 – DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.



3.1 – Per le nuove costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali il costo di costruzione, per mq di Sc, è determinato con riferimento al costo di cui al punto 1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

TIPO DI ATTIVITA'	Coefficiente da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, secondo l'attività
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale (Commercio all'ingrosso ed al dettaglio, pubblici esercizi)	0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo per la superficie di cui al successivo punto 6.1 b).

3.2 – Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo di intervento, determinato sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione, viene calcolato utilizzando la tabella di cui all'ALLEGATO C e ridotto al 50%.

4 – QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

4.1 – La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è stabilita dal Comune di Russi in funzione dei diversi tipi di attività ed in misura non superiore al 10% del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 3, così come di seguito specificato:

• Attività turistiche	1%
• Attività alberghiera	1,5%
• Attività direzionale	4%
• Attività commerciale al dettaglio	3%
• Attività commerciale all'ingrosso	2%
• Pubblici esercizi	1,5%

5 – INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI

5.1 – Ferma restando la disposizione dell'art.9 del DM 801/77, nel caso di concessioni edilizie relative ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di concessione afferenti il costo di costruzione.

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

5.2 – Per le concessioni che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art.9, lettera d) della L. 10/77, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

6 – MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER RILASCIO DELLA CONCESSIONE

6.1 - Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione sono riportate in calce alle tabelle di cui agli ALLEGATI B e C. Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nello schema tipo approvato con Delibera di G.R. n. 593 del 28/02/95, come di seguito riportate:

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 la netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

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

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 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, 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.

6.2 - Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposto con le seguenti modalità stabilite dal Comune, ferma restando la possibilità di applicare le disposizioni dell'art.48 del D.Lgs. 213/98:

1. in unica soluzione da effettuarsi prima del ritiro della concessione stessa;
2. rateizzato nel seguente modo:

50% prima del ritiro della concessione stessa

50% entro un anno dalla data del rilascio della concessione e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere (art.11, L. 10/77);

a garanzia di quanto sopra previsto il Concessionario dovrà predisporre fideiussione bancaria o assicurativa, con validità fino alla comunicazione di svincolo da parte del Comune, che comprenda anche le eventuali maggiorazioni per mancati versamenti entro i termini di Legge.

6.3 - In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art.3 della L. 47/85 e seguenti modificazioni.

6.4 - Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (L. 10/77, art.9, comma 1, lettera a), sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo (art.40, comma quinto, lettere a e b e comma 11,

- L.R. 47/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (vedi ALLEGATO G);
- b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - c) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20% (primo comma, lettera d, art.9, L. 10/77 e s.m.);
 - d) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della L. 10/1977, art. 7 (vedi successivo punto 7);
 - e) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);
 - f) per gli interventi di cui all'art.9 della Legge 10/77, lettera c) [manutenzione straordinaria]; lettera e) [modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni]; lettera f) [impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici]; lettera g) [opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità];
 - g) per gli interventi previsti dal 2° comma dell'art.9 della L. 10/77 [immobili di proprietà dello Stato];
 - h) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art.10, L. 10/77 e s.m.);
 - i) per gli interventi di cui al 2° comma dell'art.7 della L. 94/82, lettera a) [pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art.9 della L.122/89]; lettera b) [occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero]; lettera c) [opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere];
 - j) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89, art.7);
 - k) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della Legge n.153 del 01/03/1994;
 - l) per le opere di edilizia funeraria;
 - m) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della L. 94/82;
 - n) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L. 10/91, art.1, comma 3 e art.26, comma 1);
 - o) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R. n.38 del 01/12/98, a parità di superficie utile e di volume.

7 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt. 7 e 8, L.10/77)

7.1 - Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli artt. 7 e 8 della L. 10/77 la convenzione-tipo di riferimento è costituita dall'ALLEGATO E.

7.2 - I soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, ai sensi dell'art.9 della 94/82, possono stipulare la convenzione secondo lo schema tipo costituente l'ALLEGATO E/1.

7.4 - Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati devono essere rispondenti ai seguenti criteri:

Su max = mq 115 Snr max = mq 75 Sc max = mq 160

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.

7.5 - E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionati.

7.6 - Lo schema di convenzione-tipo è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi ed atti amministrativi regionali.

7.7 - Per quanto riguarda il riconvenzionamento nei casi di:

- a. aree ricomprese in piani approvati a norma della L.167/62 o delimitate ai sensi dell'art.51 della L. 865/71 o in aree da destinare agli insediamenti produttivi di cui all'art.27n della stessa Legge, già concesse in diritto di superficie e trasformate in diritto di proprietà;
- b. soppressione dei vincoli decennali o ventennali di godimento nelle aree incluse nei piani di cui sopra già cedute in proprietà e convenzionate ai sensi della L. 865/71, artt. 27 e 35; potrà essere utilizzato lo schema tipo di cui all'ALLEGATO E, secondo i criteri stabiliti nella Deliberazione di Consiglio Regionale n.1108 del 29/03/99, Allegato E/2.



ALLEGATO B

CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)

TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - i 1

Classi di superfici (m ²)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (m ²) (art. 3 - D.M. 10/05/77, n. 801)	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento (art.5 - D.M. 10/05/77, n.801)	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
>95 → 110				5	
>110 → 130				15	
>130 → 160				30	
> 160				50	
Totale Su =					SOMMA → i 1 =(%)

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

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

i 1 + i 2 = i → (%)	Classe edificio (art.8 - D.M. 10/05/77, n. 801) →	Maggiorazione M (*) (art.8 - D.M. 10/05/77, n. 801) →
-----------------	-----------	---	-------	---	-------

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali (art.8 - D.M. 10/05/1977, 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 | |

Costo di costruzione definito dal Comune in base all'ALLEGATO A, punto 1.1, della presente delibera : **A = £/euro/m².....**

Costo di costruzione maggiorato: **B = A x (1 + M/100) = B = £/euro/m².....**

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:
Cc = B x (Sc + St) x q = = £/euro

NOTA: - Sc (superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali), sono definite ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/77, n. 801.
 - q è definito in base all'ALLEGATO A, punto 2, della presente delibera e all' ALLEGATO D.

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

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire	Stima della incidenza dei lavori											
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	Incidenza	
Fondazioni 5%											%
Travi - Pilastri Tamponamenti Muri portanti 20%											%
Solai, balconi 10%											%
Tramezzi interni 5%											%
Coperture 10%											%
Incidenza delle opere strutturali (max 50%)											→ SOMMA , (i 1) =	



Incidenza delle opere di finitura : (i 2) = (i 1) =



Incidenza totale dei lavori da eseguire : (i) = (i 1) + (i 2) =

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

- A è il costo di costruzione definito dal Comune in base all'allegato A, punto 1.1, della presente delibera;
- S_c (superficie complessiva) e S_t (superficie per attività turistica, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2,3,9, del DM 10/5/77, n.801;
- (i) è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

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

$C_c = A \times (S_c + S_t) \times (i) \times q$, dove:

- q è definito :
- per la residenza, in base all'allegato A, punto 2, della presente delibera e all'allegato D;
 - per le altre destinazioni, in base all'allegato A, punto 4.



DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE
(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 (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 (*) 1.00	20.00	Unifamiliare (**) 1.00	20.00	Esterno = 1.00	20.00
					Interno = 0.85	17.00
			Bifam. / schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00
					Interno = 0.85	13.60
			Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno = 1.00	12.00
					Interno = 0.85	10.20
	Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare (**) 0.90	9.00	Esterno = 0.90	8.10
					Interno = 0.80	7.20
			Bifam./ schiera 0.75	7.50	Esterno = 0.90	6.75
					Interno = 0.80	6.00
			Plurifamiliare 0.625	6.25	Esterno = 0.90	5.65
					Interno = 0.80	5.00

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

Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a m³ 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a m³ 25 v.p.p. per ogni m² 100 di superficie asservita ai fabbricati.

Art.4

Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno m² 80 di superficie o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a m² 650.

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

ALLEGATO E

CONVENZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALLA LEGGE 28/01/1977 n.10, Artt. 7 e 8.

Convenzione tra il Comune di Russi e _____

Il giorno _____ del mese di _____
dell'anno _____ in _____
avanti a me dott. _____ sono presenti:
il signor _____ nato a _____
il _____ cod. fisc. _____ Residente a _____
Via _____ n. _____

E
il signor _____ nato a _____
il _____ il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del Settore Programmazione e Pianificazione del Territorio del Comune di Russi in esecuzione della Delibera Consiliare n. ____ del _____.

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

- che il signor _____, che d'ora in avanti viene nominato "concessionario", ha presentato al Sindaco del Comune di Russi istanza per ottenere la concessione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e s.m. (istanza prot. _____ del _____, pratica edilizia Pos. _____);
- che l'immobile oggetto della richiesta concessione, è distinto nel catasto terreni/urbano del Comune di Russi al Foglio _____ mapp. _____, come indicato negli elaborati di progetto presentati per richiedere la concessione;
- che il concessionario intende convenzionarsi ai sensi dell'art.7 della L. 10/77, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art.3 della L. 10/77 è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione così come indicato nei successivi artt. 4, 5 e 6;
- che gli elaborati grafici e tutta la necessaria documentazione per ottenere il rilascio della succitata concessione edilizia sono in originale agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Russi;
- che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione: _____

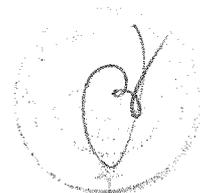
Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue.

ART.1 - Conferma delle premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART.2 - Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

Le caratteristiche dell'alloggio/alloggi risultano dagli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici (Su max = mq 115 - Snr max = mq 75 -



Sc max = mq 160) alla normativa regionale sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione.

Il numero degli alloggi totali concessionati e di quelli convenzionati, individuati nel seguente modo _____, è indicato negli elaborati di progetto.

ART.3 - Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

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

ART.4 - Opere di urbanizzazione primaria

In alternativa:

1. Opere esistenti:

Poiché il lotto è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come definite nella Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____, il concessionario si obbliga a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in lire/euro _____, nei modi, nei tempi e con le garanzie indicate al momento del rilascio della concessione edilizia.

2. Opere mancanti:

a) Realizzazione delle opere da parte del Comune.

Poiché il Comune si impegna a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, così come definite nella Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____, 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 _____, nei modi, nei tempi e con le garanzie indicate al momento del rilascio della concessione edilizia.

a) Realizzazione delle opere da parte del concessionario.

Poiché il lotto è privo delle opere di urbanizzazione primaria, così come definite nella Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____, 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 ed i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.

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

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte del competente Servizio Comunale Lavori Pubblici;
- mediante il controllo delle opere, da parte del suddetto Servizio, per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori. Il controllo sarà diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesi sei 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 intendono accettate.

Ai soli effetti dell'utilizzo delle opere di urbanizzazione, ove non vi sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, il Servizio Comunale Lavori Pubblici potrà 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 ed 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 passeranno automaticamente in proprietà al Comune di Russi, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione.

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, bancaria o assicurativa, 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 L.R. 47/78 e s.m., il concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione egli 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

Il concessionario si impegna a:

- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria, , così come definite nella Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, quantificato in lire/euro _____, nei modi, nei tempi e con le garanzie indicate al momento del rilascio della concessione edilizia.
- cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (o a corrispondere la somma monetizzata nei limiti dell'art.46 della L.R. 47/78 e s.m.), secondo le disposizioni della vigente pianificazione e sulla base di valori determinati con apposita delibera comunale.

ART.7 - Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla 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, da ripartirsi per ciascun alloggio del fabbricato in base alle Sup. complessive dei singoli alloggi:

- 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 di Russi con Del. di C.C. n. _____ del _____;
 - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data della stipula della convenzione, su richiesta specifica del concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio esistente (L. 10/77, art.8, comma 3, modificato con L. 47/88, art.14)
 - in misura pari al valore convenuto con il Comune di Russi 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; Del. CER 04/11/93 punto 4).
- b) lire/euro _____ per i nuovi edifici, quale costo di costruzione

dell'edificio inteso come valore effettivo dell'intervento, risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati (a cura e spese del concessionario) da un tecnico professionista abilitato;

oppure:

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

c) lire/euro _____ quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L.10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione e recepita dal Comune di Russi con atto deliberativo al momento vigente;

oppure:

lire/euro _____ corrispondenti agli oneri di urbanizzazione versati per il rilascio della Concessione edilizia;

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

(*) La % è concordata con il Comune, in funzione del tipo di intervento, con riferimento ai valori stabiliti per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata-agevolata o ad eventuali disposizioni nazionali o regionali.

ART.8 - Prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo, di cui al precedente art. 5, per la superficie complessiva Sc degli alloggi, è determinato in lire/euro _____ al mq di Sc. Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà variare in diminuzione o in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il concessionario può apportare migliorie ed 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.5.

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 1) di una quota percentuale così determinata:
 - fino a cinque anni dalla data di fine lavori: nessuna riduzione.
 - dall'inizio del sesto anno alla fine del ventesimo: riduzione di un punto percentuale per ogni anno (riduzione massima 15%);
 - dall'inizio del ventunesimo anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il trentesimo anno: riduzione di mezzo punto percentuale per ogni anno (massima riduzione 5%, da sommarsi al 15% sopraddetto).
- 3) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b, c, d, dell'art.31 della L. 457/78.

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 _____ % (*) del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art.6 ed aggiornato ai sensi dell'art.7.

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.

(*) La percentuale è concordata con il Comune, diversificata in funzione dei vari tipi di utenza e con riferimento ai canoni per l'edilizia convenzionata-agevolata o ad eventuali disposizioni nazionali o regionali e comunque non superiore al 4%.

ART. 11 – Formazione dell'utenza

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

ART.12 - Durata della convenzione

La presente convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni (da 20 a 30) dalla data stipula. Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art.3 della L. 10/1977.

La richiesta di recesso viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al paragrafo 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 articolo.

ART.13 - Trascrizione della convenzione e dell'eventuale atto di revoca

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e 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 uno, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

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

(*) Percentuale determinata dal Comune in riferimento all'art.3 della L. 47/85.

ALLEGATO E/1

**CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA
CONVENZIONATA AI SENSI DELLA LEGGE 94/82, Art.9.**

Convenzione tra il Comune di Russi e _____

Il giorno _____ del mese di _____
dell'anno _____ in _____
avanti a me dott. _____ sono presenti:
il signor _____ nato a _____
il _____ cod. fisc. _____ Residente a _____
Via _____ n. _____

E
il signor _____ nato a _____
il _____ il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del Settore Programmazione e
Pianificazione del Territorio del Comune di Russi in esecuzione della Delibera Consiliare n. ____
del _____.

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

- che il signor _____, che d'ora in avanti viene nominato "concessionario", ha presentato al Sindaco del Comune di Russi, istanza per ottenere la concessione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e s.m. (istanza Prot. _____ del _____ pratica edilizia Pos. _____);
- che l'immobile oggetto della richiesta concessione, è distinto nel catasto terreni/urbano del Comune di Russi al Foglio _____ mapp. _____ ;
- che il Comune ha accertato la sussistenza delle esigenze familiari del richiedente la concessione sulla base dello stato di famiglia;
- che il concessionario intende convenzionarsi ai sensi dell'art.9 della L. 94/84, impegnandosi a non cedere la proprietà il fabbricato ovvero a non concederlo in locazione per almeno sette anni dalla data di ultimazione dei lavori;
- 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;
- che gli elaborati grafici e tutta la necessaria documentazione per ottenere il rilascio della succitata concessione edilizia sono in originale agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Russi;
- 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

Le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'alloggio risultano dagli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia e rispondono ai requisiti di cui all'ultimo comma dell'art.16 della L. 457/78



(Su max = mq 95 - Snr [autorimessa] max = mq 18 - Sc max = mq 113) nonché alle vigenti Leggi in materia.

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

In alternativa:

1. Opere esistenti:

Poiché il lotto è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come definite nella Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____, il concessionario si obbliga a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in lire/euro _____, nei modi, nei tempi e con le garanzie indicate al momento del rilascio della concessione edilizia.

2. Opere mancanti:

a) Realizzazione delle opere da parte del Comune.

Poiché il Comune si impegna a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, così come definite nella Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____, 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 _____, nei modi, nei tempi e con le garanzie indicate al momento del rilascio della concessione edilizia.

a) Realizzazione delle opere da parte del concessionario.

Poiché il lotto è privo delle opere di urbanizzazione primaria, così come definite nella Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____, 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 ed i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed a collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.

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

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte del competente Servizio Comunale Lavori Pubblici;
- mediante il controllo delle opere, da parte del suddetto Servizio, per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori. Il controllo sarà diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesi sei 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 intendono accettate.

Ai soli effetti dell'utilizzo delle opere di urbanizzazione, ove non vi sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, il Servizio Comunale Lavori Pubblici potrà 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 ed 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 passeranno automaticamente in proprietà al Comune di Russi, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione.

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, bancaria o assicurativa, 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 L.R. 47/78 e s.m., il concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione egli 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

Il concessionario si impegna a:

- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria, , così come definite nella Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, quantificato in lire/euro _____, nei modi, nei tempi e con le garanzie indicate al momento del rilascio della concessione edilizia.
- cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (o a corrispondere la somma monetizzata nei limiti dell'art.46 della L.R. 47/78 e s.m.), secondo le disposizioni della vigente pianificazione e sulla base di valori determinati con apposita delibera comunale.

ART.7 - Durata della convenzione

La presente convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni _____ (min. sette) dalla data di ultimazione dei lavori. Il concessionario può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art.3 della L. 10/77.

La richiesta di recesso viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al paragrafo 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 articolo.

ART.8 – Obblighi del concessionario

Il concessionario si obbliga per se e per i suoi aventi causa a non cedere la proprietà dell'alloggio, ovvero a non cederlo in locazione, per un periodo di _____ (min. sette) anni dalla data di fine lavori.

ART.9 - Trascrizione della convenzione e dell'eventuale atto di revoca

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

ART.10 – Sanzioni

Nel caso in cui il concessionario non adempia agli obblighi di cui al precedente Art.8, il Comune di Russi provvederà a recuperare la quota del contributo di cui all'art.3 della L.28/1/77, n. 10, non corrisposta dal concessionario, maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi nella misura pari al saggio ufficiale di sconto.



ALLEGATO F

SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA.

(Legge 10/1977, art.9, 1° comma, lettera a; L.R. 47/78, art.40, 11° comma)

Atto unilaterale d'obbligo di cui all'art.40, comma 11, della L.R. 47/78 e s.m.

Il sottoscritto.....;
cod.fisc.....;
residente in Vian

- vista l'avvenuta presentazione dell'istanza per ottenere la concessione edilizia ai sensi della L. 10/1977 in data Prot. n del pratica edilizia Pos.;
- considerato che intende avvalersi di quanto disposto dalla L. 10/1977 e s.m. (art.9, comma 1°, lettera a) per la gratuità della concessione;
- richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa,

SI OBBLIGA

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

- 1) Il sottoscritto si impegna a non modificare la destinazione d'uso concessa nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori.
- 2) Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori e sarà trascritto nei registri immobiliari a cura e a spese del sottoscritto.
- 3) In caso venga modificata la destinazione d'uso nel periodo sopracitato il contributo per la concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione), determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione d'uso (L. 10/77, art.10, comma 3).

data,

In fede



PASI FABIO (Assessore)

Si tratta di deliberare un aggiornamento del contributo sul costo di costruzione, sulla base di una delibera del consiglio regionale. Da questa delibera si evince che il costo base è fissato in 900 mila lire al metro quadrato rispetto alle 469 mila della precedente delibera. Su questo costo base in Comune ha la facoltà di applicare un correttivo che va dallo 0,80 all'1,20, all'unanimità la commissione consiliare ha ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo minimo pari quindi allo 0,80 e a tal riguardo quindi il costo di costruzione è di 720 mila lire al metro quadrato. Tale costo di costruzione vale sia per l'edilizia residenziale che per l'edilizia a carattere terziario. Per quanto riguarda la quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione, come risulta dalla tabella allegata b) della delibera regionale questa quota varia da un 5 al 20% a seconda delle tipologie delle case. Cosa posso dire? Che rispetto alla delibera precedente ovviamente il costo di costruzione aumenta, ma aumenta in modo netto per le tipologie di abitazioni di pregio, mentre per le altre aumenta in modo abbastanza moderato. Per quanto concerne le attività turistiche commerciali, direzionali, partiamo sempre da una base quindi di 720 mila lire come avevo detto, ad essa, a seconda del tipo di attività si applica un coefficiente che va dallo 0,8 per il commerciale, 0,9 per il direzionale, all'1,1 per il turistico alberghiero. In questo caso la quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo è stabilita dal Comune. La L.R. ci dà la possibilità di arrivare fino a un 10% ma anche qui all'unanimità la commissione consiliare ha pensato di tenere questa percentuale molto bassa, che va dalle attività turistiche l'1%, attività alberghiere 1,5, attività direzionale 4 e così via, in modo tale che l'aumento rispetto al costo di costruzione precedente è stabile per quanto riguarda le attività turistiche, attività le attività alberghiere, aumenta un po' per quanto riguarda le attività direzionali e aumenta di pochissimo per quanto riguarda il commercio e i pubblici esercizi. Questo perché vogliamo appunto, è un aspetto politico, vogliamo tenere bassi questi prezzi per dare la possibilità a queste attività di insediarsi a Russi, un piccolo contributo affinché ciò avvenga. Ovviamente ci sono anche da deliberare come cita sempre una delibera del consiglio regionale dei regolamenti tipo per quanto riguarda l'edilizia convenzionata.

BOLOGNESI DANIELE (Sindaco):

Interventi? Prego Gasparini.

GASPARINI LUCIANO (Consigliere):

... importante, quindi magari mi +è permesso di suggerire all'assessore di inviarlo alle associazioni dei commercianti, degli artigiani e degli agricoltori e io suggerirei anche ai tre decentramenti che con questa delibera viene cambiato completamente il metodo di calcolo del prezzo di costruzione degli alloggi, quindi, come credo che abbia già detto l'assessore per la convenzionata ovviamente non c'è questo calcolo quindi ovviamente non si parla del costo di costruzione per la maggior parte dei casi quindi di conseguenza le fasce, diciamo protette esistono, quindi.

BOLOGNESI DANIELE (Sindaco):

Altri? Pasi per la replica? Prego Pasi.

PASI FABIO (Assessore):

Mi sembra che debba accolta la proposta del consigliere Gasparini per pubblicizzare in questa delibera perché effettivamente i calcoli sono nuovi rispetto ai precedenti calcoli di costi di costruzione, quindi attiveremo l'ufficio affinché inoltri questa delibera alle varie associazioni e ai decentramenti.

BOLOGNESI DANIELE (Sindaco):

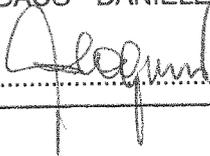
Mettiamo in votazione il punto n. 2. Favorevoli? Contrari? Astenuti?

BOLOGNESI DANIELE (Sindaco):

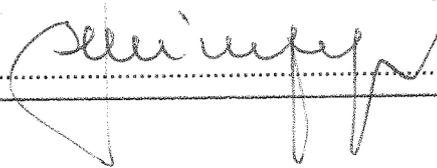
Punto n. 3 *Convenzione tra il Comune di Russi e l'associazione culturale "Le belle bandiere" di Russi per l'utilizzo dei locali siti in Via Cavour 21 all'interno del centro culturale denominato Sala Laghi.*

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

IL PRESIDENTE
SINDACO - DANIELE BOLOGNESI



IL SEGRETARIO GENERALE
DELLACASA BELLINGEGNI D.SSA ANNA MARIA



Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

- È stata affissa all'Albo Pretorio del Comune di Russi per 15 giorni consecutivi dal 03/01/2000 con pubblicazione n. 866;
- È stata comunicata alla **Prefettura di Ravenna** con comunicazione in prot. n. _____ in data _____;
- È stata trasmessa al **Co.Re.Co.** per il controllo con comunicazione in prot. n. _____ in data _____;
 - su richiesta dei Sigg. Consiglieri;
 - su richiesta del Prefetto.
- È stata dichiarata **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 47, comma 3°, L. 8 giugno 1990 n. 142;
- È divenuta **esecutiva** a far data dal giorno 13 GEN. 2000 :
 - decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione;
 - avendo il Co.Re.Co. comunicato di non aver riscontrato vizi di legittimità in seduta del provv. n. _____.

Russi, li

13 GEN. 2000

IL SEGRETARIO GENERALE
DELLACASA BELLINGEGNI D.SSA ANNA MARIA

