

***LA DISCIPLINA DEL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
D.A.L. N. 186/2018***

SEMINARIO TECNICO FORMATIVO
*in collaborazione con Anci e gli Ordini e i Collegi
professionali della provincia di Ferrara*

Ferrara, 10 Luglio 2019

La disciplina del Contributo di costruzione

Riforma importante, perché da 20 anni non venivano aggiornate:

- né **le tabelle parametriche** degli oneri di urbanizzazione
- né **la disciplina regolamentare** del contributo di costruzione

con l'effetto che non si teneva conto né della L.R. n. 20/2000 (e della novella del 2009) né della normativa edilizia del 2002 e del 2013!

Nel corso della predisposizione della L.R. n. 24 è stato stabilito dalla **legge di assestamento del bilancio 2016**, che si sarebbe proceduto all'aggiornamento della disciplina del Contributo di Costruzione **dopo l'approvazione della nuova legge urbanistica** (art. 10 L.R. 7/2016)

D'intesa con il Tavolo di coordinamento delle politiche di governo del territorio, è stata predisposta una **revisione organica** che ha innovato:

- non solo gli **oneri di urbanizzazione**,
- ma anche, per la prima volta, le **quote D ed S** e il **contributo straordinario**,
- e, in un unico provvedimento, la **quota del costo di costruzione**

La legislazione in materia di CdC

La DAL n. 186, approvata il 20 dicembre 2018 ed **entrata in vigore l'11 Gennaio 2019** (data di pubblicazione sul <BURERT) raccoglie dunque in **un unico testo, coordinato** e coerente, **l'intera disciplina di dettaglio del CdC**.

Le leggi regionali edilizie, recependo le norme statali degli artt. 16-19 del DPR n. 380/2001, stabiliscono numerosi **principi generali** della materia (l'obbligatorietà, gli ambiti di applicazione, le modalità di pagamento, criteri di calcolo) ma solo per due aspetti contengono una **disciplina di dettaglio completa** che trova diretta applicazione:

- i casi tassativi di esonero dal CdC, (art. 32, c. 1, LR n. 15)
- le sanzioni in caso di ritardo nel pagamento (art.20 LR n. 23)

La nuova legge urbanistica stabilisce poche rilevanti disposizioni, nell'ottica di **incentivare** gli interventi **nel TU** e **disincentivare** quelli **fuori dal TU**:

- **La riduzione del 35% del CdC** per i principali interventi nel TU
- **L'esonero dal CS** per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana disciplinati dal PUG nel TU (salva la possibilità per i Comuni di prevederne il pagamento per gli esercizi commerciali di rilievo sovracomunali)
- Il principio gen. della **gratuità del cambio d'uso**, se non porta a una destinazione con aumento del CU

Ma per il resto anch'esso richiede una disciplina di dettaglio affidata alla DAL (per es. la disciplina transitoria di detti principi)

La delibera comunale di recepimento

In coerenza con l'impianto della disciplina statale e regionale in materia edilizia, che coniuga le esigenze di **autonomia** con quelle di **semplificazione, certezza e uniformazione** della disciplina:

- la DAL individua numerosi e rilevanti **ambiti di autonomia** dei Comuni (su **22 profili**)
- **MA**, in applicazione del principio di non duplicazione, **stabilisce in modo dettagliato i margini** entro i quali la disciplina può risultare differenziata a livello locale
- Prevede tempi (lunghi ma) certi entro i quali i Comuni possono operare detto adeguamento della disciplina locale (fino al 30 settembre 2019)
- **MA**, stabilisce una **disciplina autoapplicativa**, in grado di operare in tutta la Regione, pur in assenza del recepimento comunale

Atto di recepimento comunale

Con un apposito **atto di coordinamento tecnico (DGR n. 624 2019)** sono stati definiti esattamente gli **ambiti di autonomia** riconosciuti al Comune.

Pertanto, in applicazione del **principio di non duplicazione, certezza e accessibilità** della disciplina vigente, i Comuni sono chiamati a:

- 1) deliberare (solo) in merito ai **n. 22 profili della disciplina del CdC**, che possono adattare alle esigenze locali e agli obiettivi di qualità perseguiti dalla pianificazione urbanistica (2 Allegati obbligatori);
- 2) individuare i propri **atti** (norme di piano, regolamenti, circolari) **che cessano di avere efficacia** con l'operatività della nuova disciplina uniforme regionale (assieme alle **prassi e interpretazioni locali**).

3) Dal momento che dalla data dell'atto di recepimento comunale o comunque dal 1° ottobre, la nuova disciplina del CdC **si applicherà con riferimento anche alla pianificazione vigente** (PRG, PSC, POC e RUE), in particolare **utilizzando l'attuale perimetrazione del TU** (immediatamente rilevante in particolare per il calcolo degli Oneri di urbanizzazione)

si consente ai Comuni, sempre con la delibera di recepimento, di **rettificare l'attuale perimetro** del TU, nell'osservanza dei criteri uniformi previsti dalla L.R. n. 24 (art. 32, commi 2 e 3), **ai soli fini del calcolo del CdC**

4) Eventuale revisione della propria **delibera di monetizzazione** delle aree per dotazioni territoriali

Entrata in vigore della nuova disciplina del CdC

I Comuni, visto il contenuto fortemente innovativo della DAL, **hanno tempo fino al 30 settembre** per recepire la nuova disciplina del contributo di costruzione.

Trascorso tale termine (**dal 1° ottobre 2019**) la disciplina della DAL n. 186 **si applicherà direttamente**.

Più analiticamente ciò significa che :

1) La DAL 186 è **entrata in vigore 11 Gennaio 2019**, data della sua pubblicazione sul BURERT

EFFETTO: da quella data **non sono più ammessi** atti comunali **in contrasto con le sue previsioni** (es. modifiche alla prec. Delibera comunale o al RUE in difformità alla DAL)

2) La DAL **non è operativa fino al 30 settembre 2019**, e per tutto questo periodo continua a trovare applicazione la disciplina comunale precedente

- 3) DAL 1° ottobre 2019, in carenza del recepimento comunale, perdono efficacia tutte le previsioni comunali previgenti in materia di CdC e si applica **unicamente la disciplina prevista dalla DAL 186**
- 4) Dall'entrata in vigore dell'atto comunale di **recepimento** (anche se successivo al 1° ottobre), in ciascun Comune si applicherà la **DAL 186, coordinata con le eventuali modifiche introdotte dal Comune** in sede di recepimento (**allegato 2 delibera tipo di recepimento**);
- 5) Inoltre, per effetto del recepimento comunale o comunque dal 1° ottobre 2019, anche ai fini del calcolo del CdC dovuto, **si utilizzano esclusivamente le DTU regionali** .

NORME TRANSITORIE

Sono previste n. 3 eccezioni (deroghe) a quanto detto sull'entrata in vigore della nuova normativa, **per attenuarne l'impatto sui procedimenti in corso** (al 1° ottobre 2019, ovvero alla data dell'atto di recepimento se precedente):

- 1 alle **domande di PdC, SCIA e CILA (e varianti sostanziali) presentate entro il 30 settembre 2019** (o prima dell'entrata in vigore del recepimento comunale se precedente) si applica la **disciplina previgente**, anche se il titolo è rilasciato o diviene efficace successivamente (§ 6.3.5.);
- 2 per i **lotti residui (inedificati) per i quali la convenzione urbanistica sia scaduta**, nel caso di presentazione della domanda del titolo edilizio dopo il 1° ottobre (o dopo l'entrata in vigore del recepimento comunale se precedente), **non si applica in toto la nuova disciplina** ma si procede soltanto all'**aggiornamento degli oneri** di urbanizzazione con le nuove tabelle parametriche (§1.5.8.)

3. Nel caso dei **piani attuativi convenzionati prima della entrata in vigore della DAL** (avvenuta l'11 gennaio 2019), continua ad applicarsi la **precedente disciplina**, anche nel caso in cui il rilascio dei titoli edilizi avvenga dopo l'operatività della nuova disciplina (§ 6.3.4.)

NB Pertanto, per i **nuovi piani attuativi** e per quelli **convenzionati dopo l'11 gennaio**, si applica:

- **la nuova disciplina**, se già recepita dal Comune
- **La precedente disciplina** comunale, se il titolo edilizio è presentato prima del 1° ottobre (ovvero prima del recepimento comunale se precedente)

4. Per principio generale, le **varianti in corso d'opera (non sostanziali)** e **le proroghe dei titoli edilizi** seguono la **disciplina del titolo originario** (§ 6.3.5.)

? E che dire se la **nuova disciplina è più vantaggiosa** ?:

come sempre avviene in questi casi, il privato può chiedere l'applicazione del nuovo regime

Supporto regionale e monitoraggio dell'applicazione

La Regione, per **accompagnare e sollecitare** l'avvio della attuazione della DAL 186 ma anche per **assicurare l'applicazione omogenea** della nuova disciplina:

1. Ha predisposto la **delibera tipo di recepimento** della DAL 186: **Del. Giu. Reg. n. 624 del 29 aprile 2019** (vedi oltre)
2. ha programmato questi **incontri di presentazione in tutte le Province**, per amministratori e tecnici comunali e per i professionisti (n. **18 incontri**)
3. effettuerà il **monitoraggio continuo** dell'applicazione della disciplina per procedere:
 - con **delibera di Giunta**, alla eventuale correzione di errori materiali o miglioramenti e chiarimenti testuali (§ 6.6.4.)
 - con **atto della Assemblea legislativa** alle modifiche che risultassero necessarie alla luce dell'esperienza applicativa della nuova normativa

Aggiornamento del contributo di costruzione

Significativa modifica rispetto alla delibera precedente (e alla disciplina statale, per **evitare in futuro il blocco dei valori unitari**:

1. Si prevede che **la Regione** debba aggiornare:
 - Ogni **5 anni** la tabella parametrica di **U1 e U2 e Td e Ts**
 - Ogni **3 anni** «i coefficienti di conversione» del **QCC** (§6.4.1.)
- 2) I **Comuni**, in caso di mancato aggiornamento regionale (ogni 5 anni) **provvedono loro ad adeguare** U1, U2, Td e Ts, con riferimento alla variazione dei costi di costruzione accertati dall'**ISTAT** (§6.4.2.)

Per il resto, si consideri che:

- il **CS** essendo un calcolo di tipo estimativo non necessita di aggiornamento
 - Il valore base A per il calcolo della **QCC** è aggiornato semestralmente dall'Agenzia per le entrate (§ 6.4.3.)
- 3) I Comuni ogni 3 anni sono chiamati ad aggiornare il costo medio delle **camere alberghiere** (che è l'unico parametro rimesso al loro accertamento dalla DAL 186), sempre che il dato non sia ricavabile da banche dati pubbliche

Componenti del CdC e divieto di extraoneri

Il CdC è costituito da **4 componenti**, ciascuna delle quali ha una propria disciplina circa l'ambito di applicazione e le modalità di calcolo:

- Oneri di urbanizzazione (U1 e U2)
- Quota D ed S
- Contributo straordinario (CS)
- Quota del costo di costruzione (QCC)

che necessitano, per questo, di **autonoma trattazione (§ 6.1.1.)**.

DIVIETO DI EXTRAONERI (art. 38, c. 5, L.R. 24/2017) Oltre al CdC, ai bolli e diritti di segreteria (e alle eventuali monetizzazioni delle aree per dotazioni territoriali nei soli casi espressamente, previsti dalla legge e regolati dal PUG: Vedi oltre) non è dovuto alcun ulteriore **corrispettivo monetario a favore del Comune** per l'attuazione dell'intervento edilizio (§6.1.7.)

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Oneri di urbanizzazione

DEF. Contributo economico dovuto da chi realizza i più rilevanti interventi edilizi per **concorrere alla copertura dei costi di realizzazione** e alla **manutenzione delle opere di U1 e U2**.

Vi è cioè una **diretta correlazione** tra intervento edilizio, opere di urbanizzazione e OdU dovuti, che fa sì che si parli di questi ultimi come di un **CORRISPETTIVO (DEL TITOLO EDILIZIO), per le opere di urbanizzazione che l'intervento comporta** (opere aggiuntive necessarie o da mantenere in efficienza o potenziare, se già esistenti).

Questa correlazione spiega le disposizioni :

- che **obbligano o consentono** di realizzare le opere di U1 e U2 a scomputo dagli OdU
- che **non consentono** di scomputare i costi di **U1 e U2 da altre componenti del CdC** aventi diversa natura e finalità (CS e QCC).
- che **non consentono** di scomputare i costi di **altre opere che hanno diversa natura dagli OdU** (dotazioni e misure di mitigazione ambientali)

Gli OdU assolvono anche alla **funzione di incentivo /disincentivo** per favorire talune **politiche urbanistiche**:

- **Tradizionalmente** ciò avveniva solo in forma di **riduzione o esonero** degli OdU dovuti, per talune destinazioni funzionali o per la qualità energetica, ambientale, ecc. del costruito;
- Con la **DAL 186** si è operato anche una forte **differenziazione dei valori base** che comportano una significativa differenza tra quanto dovuto per gli interventi edilizi che si intende disincentivare e quanto per gli interventi da favorire (così uno intervento produttivo collocato fuori dal TU paga OdU decisamente maggiori rispetto a uno analogo collocato nel TU)

La struttura della tabella parametrica

La legge statale e regionale assegna alla Regione di definire la tabella parametrica degli OdU, basata su:

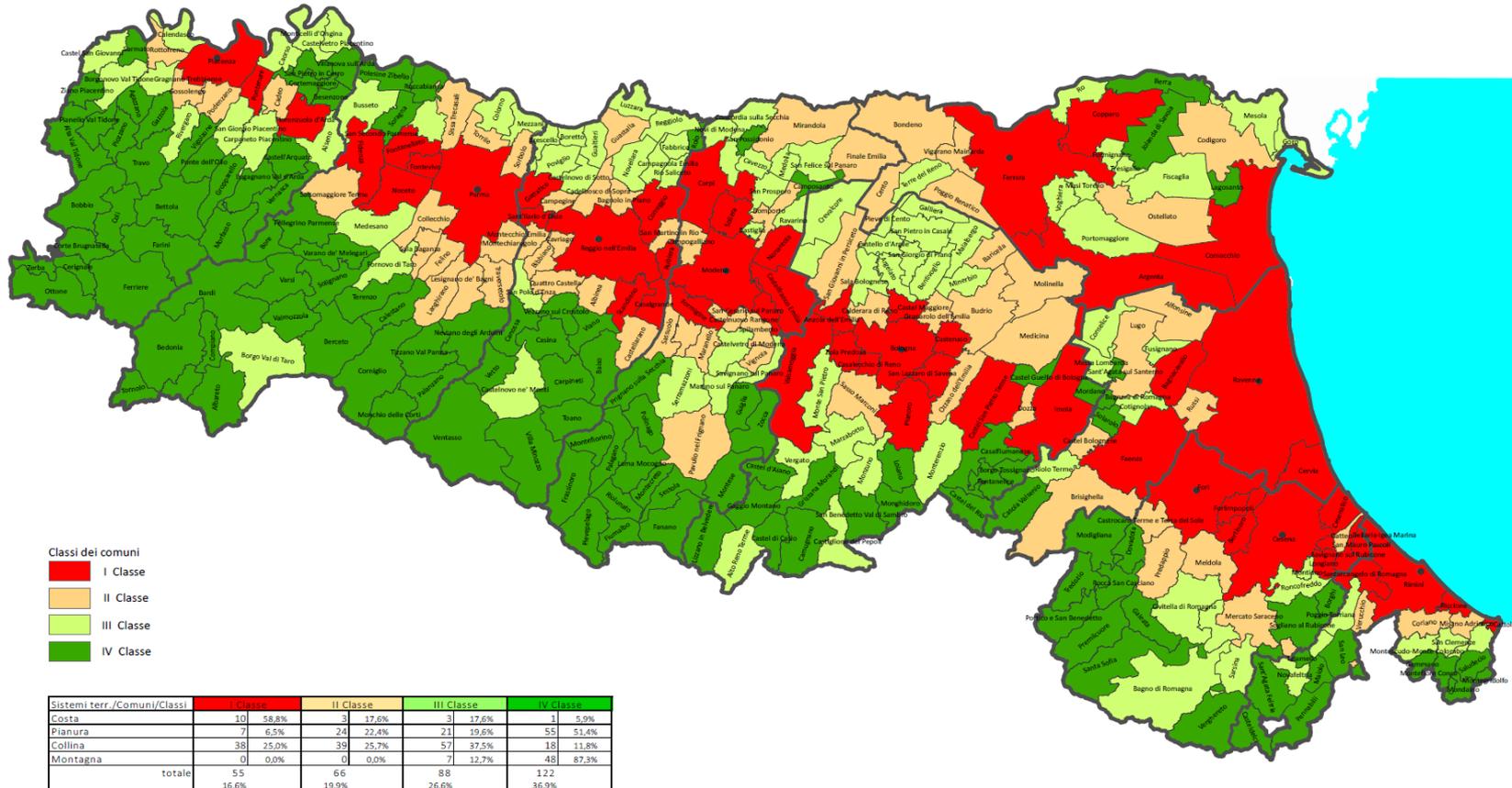
- A. Classe di Comuni *per dimensione demografica, e caratteristiche geografiche*
- B. Tipo di intervento *categorie funzionali e tipologie di intervento*
- C. Localizzazione urb. *destinazione di zona*

La DAL 186, mentre sul primo parametro opera una **semplificazione e riconsiderazione dei criteri** per costituire le classi di Comuni e, sul secondo, **attualizza** la disciplina degli OdU alla recente riforma degli usi urbanisticamente rilevanti, **innova** decisamente il terzo parametro per farlo coincidere con le scelte di impianto della nuova legge urbanistica regionale

4 classi di Comuni

Si passa dalle **7 classi** di Comuni del 1977 a **4 classi**, determinate in base al **rango** del Comune (Capoluoghi), al **numero di residenti** e agli **elementi geografici** più rappresentativi della pressione insediativa (Comuni contermini ai Capoluoghi, sulla Via Emilia e sulla linea di costa)

Rappresentazione delle Classi di comuni ai fini dell'applicazione degli oneri U1 e U2 e delle tariffe Td e Ts



La classe attribuita a ciascun Comune è infatti il **risultato dell'applicazione dei seguenti coefficienti:**

- Si parte da 4 categorie per **dimensione demografica:**

I	50.000 e +
II	da 15.000 a 50.000
III	da 5.000 a 15.000
IV	- 5.000

- Si cresce di una classe (per ognuno dei seguenti requisiti) se Comune:
 - **confinante** con il capoluogo
 - interessato territorialmente dalla **via Emilia**
 - **fronte mare**

NB: Sarebbe stato preferibile utilizzare come parametri la «**fascia della via Emilia**» e il «**sistema costiero**», ma ciò avrebbe aperto un dibattito per individuare i Comuni da inserire in tali sistemi economici e sociali (con un maggior rischio di contenzioso). Si è preferito adottare un criterio oggettivo, anche in considerazione della possibilità per i Comuni di cambiare classe di appartenenza ²⁰

Dalla classe del Comune deriva l'applicazione dei seguenti **decrementi dei valori unitari** di U1 e U2:

Classe dei Comuni	1 ^a	2 ^a	3 ^a	4 ^a
Quote % sul valore unitario	100%	80%	60%	40%

I **Comuni** possono però:

- fare **un salto di classe in entrambe le direzioni** (e i Comuni confinanti con i Capoluoghi possono scegliere l'appartenenza alla I classe)
- **aumentare o diminuire** i valori unitari degli oneri fino ad un massimo del **15%**
- **diminuirli** fino ad un massimo del **30%**, per talune **Frazioni**

Inoltre, si precisa che il passaggio da una classe all'altra a causa **dell'aumento/diminuzione dei residenti** non è automatico, ma i Comuni devono adeguare la delibera di recepimento entro il mese di gennaio dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la modifica (§1.2.3.)

I Comuni nati dal processo di **fusione** possono **posticipare** l'applicazione della (nuova) classificazione per **max 5 anni** dalla data di avvio del nuovo Comune (se avvenuta nel passato la norma opera dunque per il periodo residuo)

In tali casi, dunque, nel territorio dei singoli Comuni fusi si applica la **classificazione che deriva dai nuovi parametri della DAL 186.**

3 Ambiti del territorio comunale

la DAL 186 introduce **una suddivisione INNOVATIVA del territorio comunale coerente con la LUR n. 24**, tra:

- aree **interne al TU** *
 - aree **esterne al TU**
 - aree **permeabili ricomprese all'interno del TU** non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione (equiparate a quelle esterne al TU)
- * Le modalità di calcolo del CdC per gli interventi all'interno del TU si applicano anche nell'**edificato sparso o discontinuo** lungo le strade storiche e nelle relative aree di pertinenza e di completamento (§ 7.)

Tipi di intervento

Quanto alle **destinazioni funzionali** i valori unitari di U1 e U2 sono stati definiti con riferimento a **2 raggruppamenti** delle categorie ora previste **dall'art. 28** della L.R. n. 15 del 2013 (con l'introduzione di due sole sotto distinzioni):

- Residenziale, commerciale al dettaglio, artigianale di servizio, turistico-ricettivo, direzionale
- Produttivo (comprensivo dell'artigianale manifatturiero), commerciale all'ingrosso, rurale

Quanto alle **modalità di intervento** si è mantenuta la distinzione tradizionale tra:

- NC (cui è equiparata la RU)
- RE senza aumento di carico urbanistico
- RE con aumento di carico urbanistico

Criteria uniformi per l'applicazione degli oneri

Mancano in tabella le **altre tipologie di intervento (RS, RRC, MS, Cambio d'uso senza opere)** che in taluni casi sono soggette al pagamento degli oneri, in quanto la DAL disciplina in modo analitico le ipotesi in cui gli oneri sono dovuti e come vanno conteggiati.

Infatti, assieme ai Comuni e ai professionisti, è stata sviluppata con particolare cura la **disciplina sull'applicazione e il calcolo degli oneri per le diverse tipologie di interventi (NC, RE, RU, RERC, MS, cambio d'uso...)** allo scopo:

- di assicurare **un'applicazione uniforme** della nuova disciplina del CdC (vista la precedente esperienza di una interpretazione differenziata delle stesse norme)
- di consentire il calcolo degli oneri attraverso un **sistema informatizzato**, predisposto dalla Regione per tutti i Comuni

Differenziazione dei valori unitari di U1 e U2

In merito alla **quantificazione dei valori unitari** di U1 e U2 si sottolinea che:

- **Il mero aggiornamento** delle tariffe 1998 avrebbe portato ad un **incremento indifferenziato** delle tabelle parametriche **pari al 76%**
- **Invece, per favorire** politiche urbanistiche orientate
 - al riuso e **rigenerazione** dei tessuti edilizi esistenti
 - alla **riduzione del consumo di suolo**

la DAL 186 nei diversi ambiti sopra ricordati ha previsto l'applicazione di **coefficienti** («rapporti di incidenza») che portano al:

- **raddoppio** dei valori attuali per gli interventi di **nuova costruzione fuori dal TU** e nelle **aree permeabili all'interno del TU**
- **l'aumento del 20%** dei valori attuali per gli interventi **nel TU**

A ciò si aggiunge che, per gli Interventi di **rigenerazione** (nel TU)

- Il **CdC** è ridotto per legge (ripresa dalla DAL 186) **del 35%**
- i Comuni possono ridurlo ulteriormente fino ad **azzerarlo**

Ciò significa che a fronte del **20% di incremento nominale**, agli interventi di riuso e di rigenerazione urbana è applicata **una riduzione (almeno) del 22% rispetto ai valori precedenti**

Funzioni	NC nel TU	NC fuori TU
Residenziale	69 €	195 €
	Prima 91	Prima 98
Produttiva	12,09 €	31 €
	Prima 15,42	Prima 15,42

Si consideri che tale significativo **aumento degli Oneri per gli interventi in espansione** (fuori dal TU) è **MITIGATO** dal fatto che:

- Viene introdotto il diritto per il privato di **scomputare il valore delle opere** (di primaria e di secondaria) realizzate **dall'intero ammontare degli oneri** di U1 e U2 e del contributo D e S dovuti

Calcolo di U1 e U2 per PEEP, PIP e PAIP

Il § 1.5.5. chiarisce che per detti interventi di iniziativa pubblica l'ammontare di U1 e U2 sono definiti dal Comune **in rapporto ai costi effettivamente sostenuti**.

In pratica, si richiama il fatto che il Comune in tali casi cede le aree urbanizzate a valori che corrispondono alle **spese complessivamente sostenute** (acquisto delle aree + costi di urbanizzazione + remunerazione dei capitali + eventuale margine di guadagno).

Tabella parametrica (U1 e U2)

Tabella parametrica di U1 e U2, è organizzata per ciascuna classe di Comuni per:

- **tipo di intervento** (NC/RU, RE+, RE-)
- **destinazioni d'uso**
- **localizzazione** (classe del Comune e area di intervento rispetto al T.U.)

Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento		U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica	RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU						
1^a CLASSE Comuni capoluogo e comuni superiori a 50.000 abitanti	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 85,00	€ 195,00	€ 59,50	€ 136,50	€ 8,50	€ 19,50		
			U2	€ 110,00		€ 77,00		€ 11,00			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 85,00	€ 195,00	€ 59,50	€ 136,50	€ 8,50	€ 19,50		
			U2	€ 110,00		€ 77,00		€ 11,00			
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 46,75	€ 107,25	€ 38,25	€ 87,75	€ 8,50	€ 19,50		
			U2	€ 60,50		€ 49,50		€ 11,00			
	Edilizia commerciale al dettaglio ed edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) <i>(i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)</i>	Aree esterne al T.U.	U1	€ 85,00	€ 195,00	€ 85,00	€ 195,00	€ 25,50	€ 58,50	€ 17,00	€ 39,00
			U2	€ 110,00		€ 110,00		€ 33,00		€ 22,00	
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 85,00	€ 195,00	€ 85,00	€ 195,00	€ 25,50	€ 58,50	€ 17,00	€ 39,00
			U2	€ 110,00		€ 110,00		€ 33,00		€ 22,00	
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 51,00	€ 117,00	€ 42,50	€ 97,50	€ 25,50	€ 58,50	€ 17,00	€ 39,00
			U2	€ 66,00		€ 55,00		€ 33,00		€ 22,00	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al T.U.	U1	€ 24,00	€ 31,00	€ 24,00	€ 31,00	€ 7,20	€ 9,30			
		U2	€ 7,00		€ 7,00		€ 2,10				
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 24,00	€ 31,00	€ 24,00	€ 31,00	€ 7,20	€ 9,30			
		U2	€ 7,00		€ 7,00		€ 2,10				
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 14,40	€ 18,60	€ 12,00	€ 15,50	€ 7,20	€ 9,30			
		U2	€ 4,20		€ 3,50		€ 2,10				

Unità di superficie (secondo le DTU - DGR n.922 /2017)

Superficie utile (SU)

funzione **residenziale**; funzione **direzionale**; funzione produttiva, limitatamente **all'artigianato di servizio** alla casa e alla persona; funzione commerciale, limitatamente al **commercio al dettaglio**

Superficie lorda (SL)

funzione **turistico-ricettiva**; funzione **produttiva**, con esclusione delle funzioni artigianali di servizio alla casa e alla persona; funzione **commerciale all'ingrosso**, con esclusione del commercio al dettaglio; funzione **rurale**

Volume utile (VU)/6 (**new, vedi DTU p.to 26-bis**)

funzione produttiva e commerciale, limitatamente ai **depositi in strutture a maggior sviluppo verticale** (es. silos, magazzini verticali, ecc.) ovvero aventi intradosso > 6 m

Area dell'insediamento all'aperto (AI)

funzione **turistico-ricettiva** svolta all'aperto, **impianti sportivi** e ricreativi all'aperto; funzione **commerciale e pubblici esercizi** svolti all'aperto; **funzione produttiva svolta all'aperto**; altre attività economiche svolte all'aperto (**new**)

Modifiche dei prospetti

- Non sono dovuti oneri **per le sole modifiche dei prospetti**
(pur rientrando nella RE)
- Non sono dovuti oneri qualora **l'aumento delle unità immobiliari** sia realizzato con opere di intervento di **manutenzione straordinaria**, anche se accompagnato da opere relative alle modifiche del sistema di aperture dell'edificio, purché strettamente necessarie a garantire i requisiti tecnici e funzionali delle nuove unità immobiliari *(pur rientrando nella RE)*
- **Opere interne** che si accompagnino a **modifiche dei prospetti**
(pur rientrando nella RE)

Nozione di incremento del carico urbanistico

- **Incremento di carico urbanistico** ex artt. 28 e 30 LR 15/2013 (§1.3.2)
1. un **aumento delle unità immobiliari con opere** non rientranti nella definizione di MS
 2. un **mutamento della destinazione d'uso**, qualora preveda il passaggio dell'immobile o dell'unità immobiliare ad un uso
 - di una **diversa categoria funzionale** tra *residenziale/turistico-ricettiva/produttiva/direzionale/commerciale/rurale*
 - **o all'interno della medesima categoria funzionale,**
che richieda **maggiori oneri e/o una maggior quota di dotazioni territoriali**
 3. un **aumento delle superfici utili**
- **Non è considerato aumento di superficie utile** la maggiore SU che derivi dalla eliminazione totale o parziale di **tramezzi interni dell'edificio o dell'unità immobiliare**

Segue: AUMENTO DI CARICO URBANISTICO

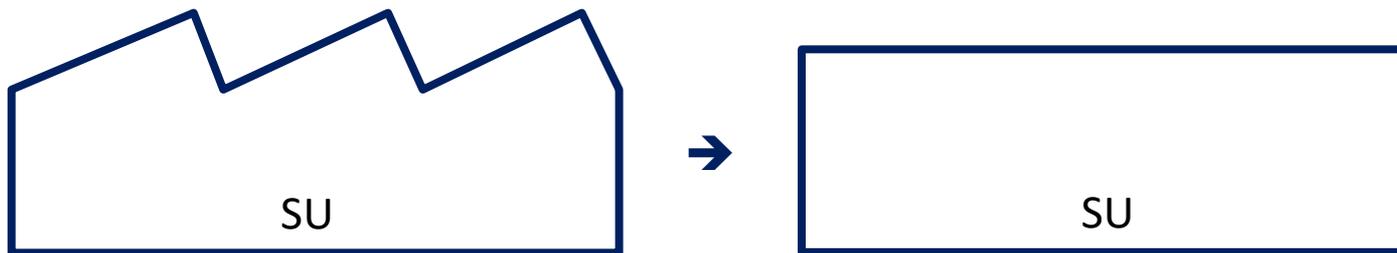
Sintesi degli **interventi CHE COMPORTANO aumento di carico urbanistico** (tab. D)

TIPO DI INTERVENTO	ONERE DA APPLICARE (rif. Tab B)
RE con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento
• aumento delle unità immobiliari	“RE con aumento di CU” sulla/e unità più piccola/e
• mutamento della destinazione d'uso	(RE <u>senza aumento</u> di CU) + (NC funzione di progetto – NC funz. Esistente) sulla superficie interessata dalle opere (<u>non più superare “RE con aumento di CU”</u>)
RS-RRC con aumento di CU derivante da:	
• mutamento della destinazione d'uso	“NC” funzione di progetto – “NC” funz. esistente
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento
MS con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento

➤ **Principio generale: per il calcolo vanno sommate le tariffe corrispondenti alle caratteristiche dell'intervento che presentano diverse modalità di calcolo dell'onere dovuto (tipologia interv. Edilizio +aumento superficie +aumento unità immobiliari + cambio d'uso)**

es. ristrutturazione edilizia **senza aumento di CU**

RE dell'intero immobile (es. demolizione e ricostruzione)

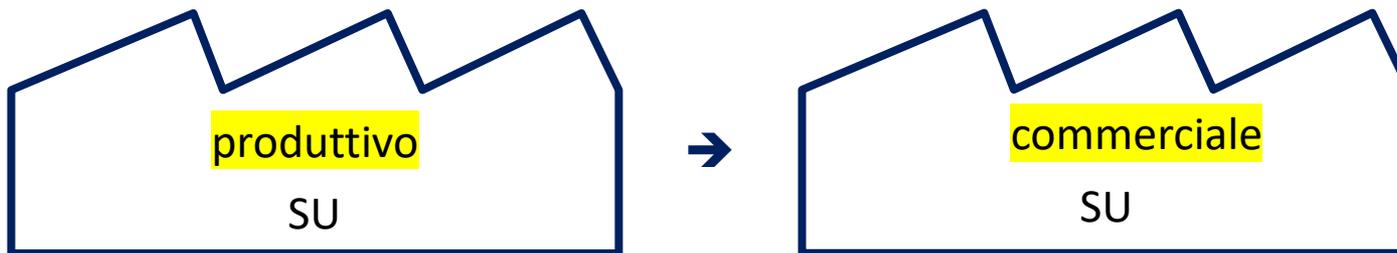


$$U1 \text{ e } U2 = \text{“RE senza aumento di CU”} \times \text{SU}$$

34

es. mutamento della destinazione d'uso **senza opere**

mutamento della destinazione d'uso **con aumento di CU**

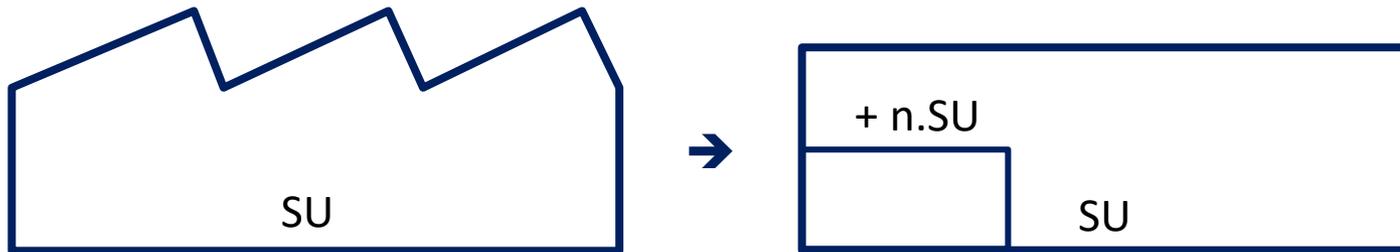


$$U1 \text{ e } U2 = [\text{NC (funz. di progetto)} - \text{NC (funz. esistente)}] \times \text{SU}$$

es. ristrutturazione edilizia **con aumento di CU**

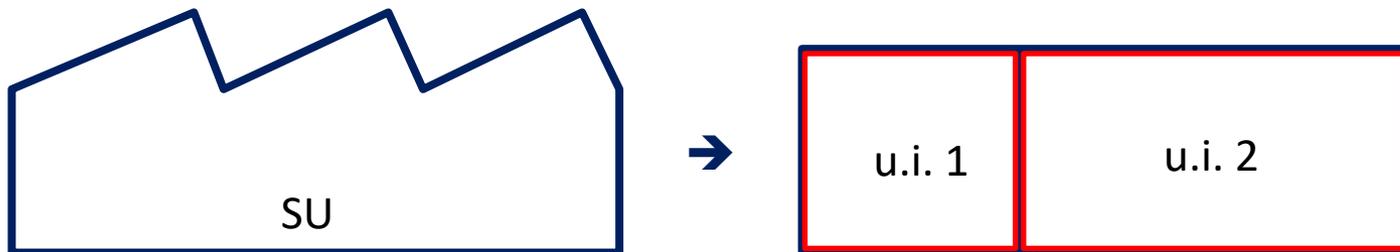
RE dell'intero immobile (es. demolizione e ricostruzione), aumento CU derivante da:

1. aumento di superficie



$$U1 \text{ e } U2 = \text{“RE con aumento di CU”} \times \text{+n.SU (in aumento)} \\ + \text{“RE senza aumento di CU”} \times \text{SU}$$

2. aumento di unità immobiliari

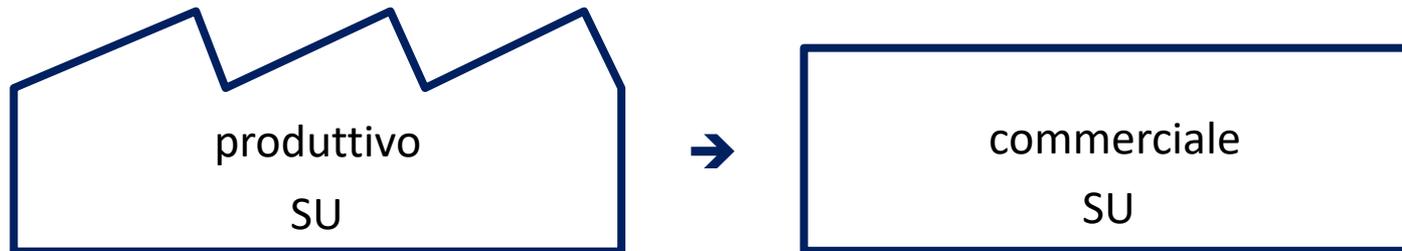


$$U1 \text{ e } U2 = \text{“RE con aumento di CU”} \times \text{SU u.i. 1 (più piccola)} \\ + \text{“RE senza aumento di CU”} \times \text{SU u.i. 2}$$

es. ristrutturazione edilizia con aumento di CU

RE dell'intero immobile (es. demolizione e ricostruzione), aumento CU derivante da:

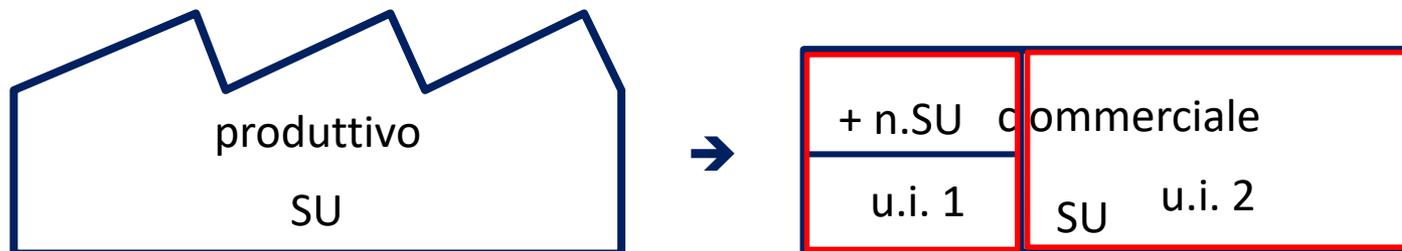
3. mutamento della destinazione d'uso



$$U1 \text{ e } U2 = [\text{NC (funz. di progetto)} - \text{NC (funz. esistente)}] \times \text{SU} + \text{"RE senza aumento di CU"} \times \text{SU}$$

NB Tale valore non può superare quello di "RE con aumento di CU"

4. mutamento della destinazione d'uso + aumento di SU + aumento u.i.



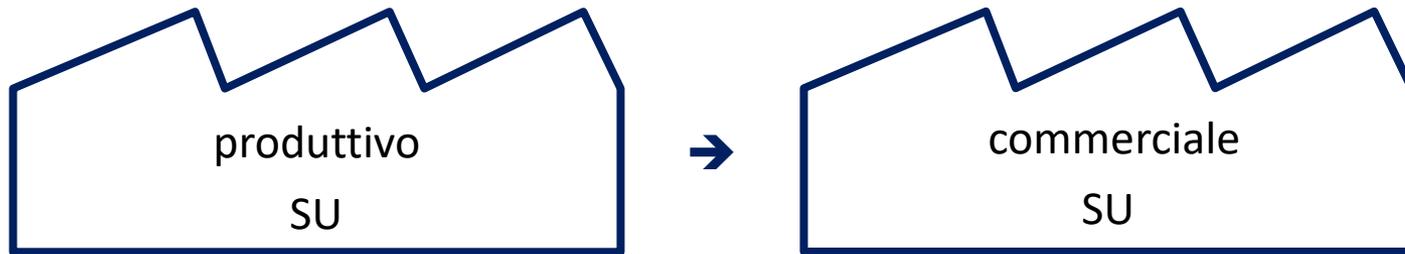
$$U1 \text{ e } U2 = [\text{NC (funz. di progetto)} - \text{NC (funz. esistente)}] \times \text{SU} + \text{"RE senza aumento di CU"} \times \text{SU u.i.2} + \text{"RE con aumento di CU"} \times \text{SU u.i. 1 + n. Su in aumento}$$

NB Il valore applicato alla SU u.i. 2 non può superare quello di "RE con aumento di CU"

es. restauro con aumento di CU

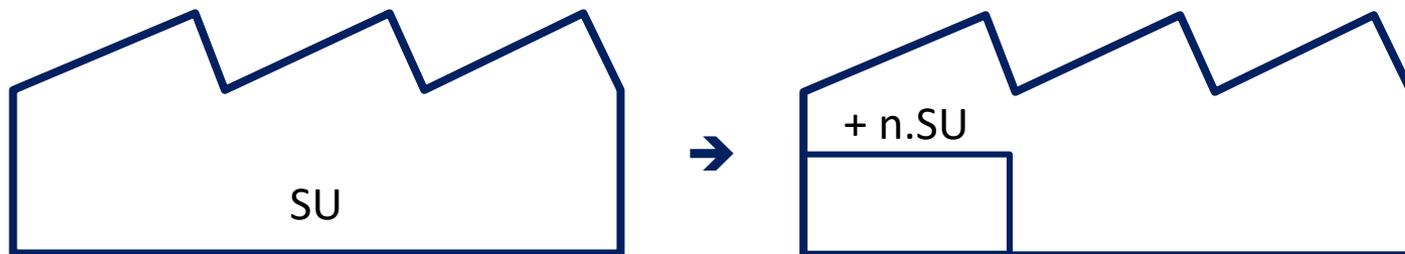
RS o RRC dell'immobile, aumento CU derivante da:

1. mutamento della destinazione d'uso



$$U1 \text{ e } U2 = [\text{NC (funz. di progetto)} - \text{NC (funz. esistente)}] \times \text{SU}$$

2. aumento di SU

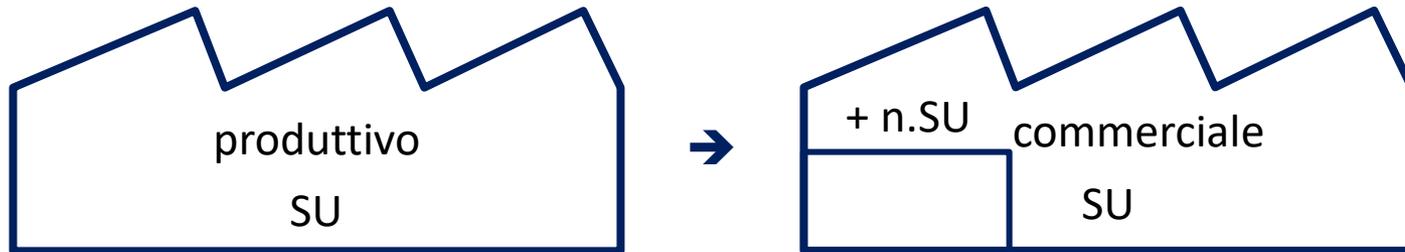


$$U1 \text{ e } U2 = \text{“RE con aumento di CU”} \times \text{+n. SU (in aumento)}$$

es. restauro con aumento di CU

RS o RRC dell'immobile, aumento CU derivante da:

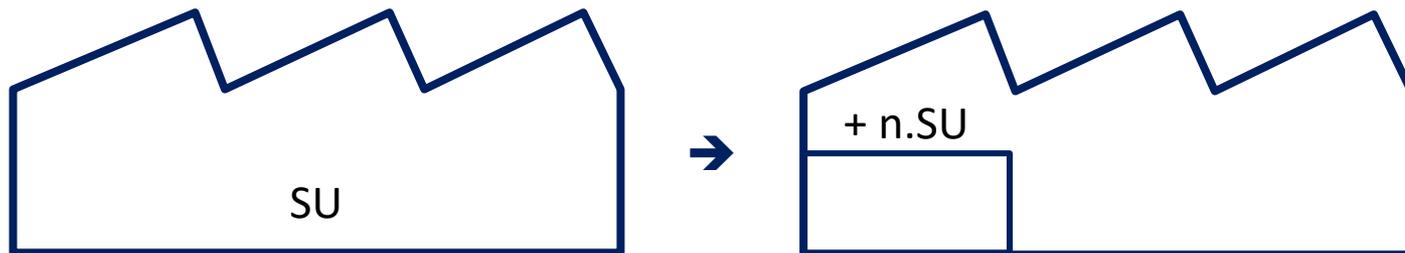
3. mutamento della destinazione d'uso + aumento di SU



$$U1 \text{ e } U2 = [\text{NC (funz. di progetto)} - \text{NC (funz. esistente)}] \times \text{SU} \\ + \text{"RE con aumento di CU"} \times \text{+n. SU (in aumento)}$$

es. manutenzione straordinaria con aumento di CU

derivante da aumento di SU:



$$U1 \text{ e } U2 = \text{"RE con aumento di CU"} \times \text{+n. SU (in aumento)}$$

Riduzione **per legge** di U1 e U2

- **All'interno del territorio urbanizzato***, U1 e U2 sono ridotti in misura **non inferiore al 35%** (ex art. 8 LR 24/2017) rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di:
 - ristrutturazione edilizia
 - ristrutturazione urbanistica
 - addensamento o sostituzione urbana (*quindi anche nuova costruzione se collegata a processi di riqualificazione e trasformazione della città* ex art. 7, comma 4, lett c) L.R. 24/2018)
 - recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione (*quindi anche mutamento della destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico*) ex L. 164/2014 Sblocca Italia
- **I Comuni possono deliberare ulteriori riduzioni**, fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle **particolari caratteristiche delle opere** da realizzare

Riduzioni **comunali** delle tariffe base U1 e U2

- 50% di U2 per **residenze per anziani** e **strutture socio-assistenziali-sanitarie** ed educative (soggette alla tariffa per direzionale -20%)
- 20% di U1 e U2 per **ERS** di cui al D.l. 22/4/2008, comprensiva dell'edilizia convenzionata (se SU < 95 mq)
- 20% di U1 e U2 per le **microaree familiari** di cui all'art. 3 LR 11/2015 (Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti)
- 20% di U1 e U2 per le **attività industriali ed artigianali** collocate in **aree ecologicamente attrezzate**
- 30% di U1 e U2 per le **tettoie destinate a depositi** connesse ad attività produttive
- 30% di U1 e U2 per l'attuazione delle **ulteriori misure di qualità edilizia** ovvero interventi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali *(Il parte RE)*

Riduzioni cumulabili fino ad un **massimo del 70%** dell'onere dovuto

CONTRIBUTI D e S

Interventi soggetti al contributo

Anch'esse natura di corrispettivo per:

- il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi gassosi "D"
- la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S"
(art. 34, comma 1, della L.R. n. 15/2013; art. 19 del D.P.R. n. 380/2001)

- i contributi "D" ed "S" sono da corrispondere per gli interventi di **nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica** aventi destinazione **produttiva e rurale**
- sono esentate le **attività artigianali** (di servizio alla casa e alla persona)
- sono esentate le **attività estrattive**

Calcolo contributo D

“D” (disinquinamento) si calcola applicando la seguente formula

$$D = Td \times Kd \times SL$$

dove:

Td è la **tariffa base** pari a **4,00 €** per mq di SL

Kd è il **coefficiente di inquinamento** connesso al tipo di attività, che assume i seguenti valori:

Kd = 1,5 per **attività industriali insalubri** (comprese nell’elenco di cui alla Parte I, lettera c, del D.M. 5 settembre 1994 “Elenco industrie insalubri di cui all’art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie”)

Kd = 1 per **tutte le altre** attività

Calcolo contributo S

“S” (sistemazione dei luoghi) si calcola applicando la seguente formula:

$$S = T_s \times K_s \times SL$$

dove:

T_s è la **tariffa base** pari a **3,00 €** per mq di SL

K_s è il **coefficiente di impatto** connesso al tipo di intervento, che assume i seguenti valori:

$K_s = 1,5$ per tutti gli interventi che prevedono un **incremento delle superfici impermeabilizzate** del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

$K_s = 0,5$ per gli interventi che prevedono **quote di desigillazione** e riduzione della superficie impermeabile del suolo rispetto allo stato di fatto **superiore al 20%** della SF

$K_s = 1$ nei restanti casi

Riduzioni di D ed e S

Le tariffe base Td e Ts sono ridotte rispettivamente del 20%, 40% e 60 % a seconda che l'intervento avvenga in **Comuni di II, III, e IV Classe**

I Classe	II Classe	III Classe	IV Classe
100%	80%	60%	40%

- i Comuni possono aumentare o ridurre le tariffe base fino ad un massimo del **15%**; per talune **frazioni** fino ad un massimo del **30%**
- inoltre, i Comuni possono **aggiungere ulteriori coefficienti** (es. numero addetti, classi di superfici, ecc.) per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio

SEGUE: Riduzioni di D e S

- All'interno del **territorio urbanizzato**, D e S sono ridotti in misura non inferiore al 35% (ex art. 8 LR 24/2017) rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di:

 - ristrutturazione edilizia
 - ristrutturazione urbanistica
 - addensamento o sostituzione urbana (*quindi anche nuova costruzione se collegata a processi di riqualificazione della città*) ex art. 7 , comma 4, lett c) L.R. 24/2018

- I Comuni possono deliberare **ulteriori riduzioni**, fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle **particolari caratteristiche delle opere** da realizzare

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Contributo straordinario

Quota del CdC introdotta nel 2014, dal decreto sblocca Italia, per riservare al Comune una **quota non inferiore al 50%** del **maggior valore degli immobili**, non a seguito dell'intervento edilizio (QCC) ma per effetto di un provvedimento urbanistico a loro favore:

- una variante urbanistica specifica
- un permesso in deroga
- un cambio d'uso *

Il testo statale:

- **fa salva l'eventuale disciplina di dettaglio regionale e dei piani urbanistici comunali** (da cui le significative differenze subordinate all'approvazione del PUG, che esamineremo)
- richiedeva ai Comuni di assumere una **disciplina temporanea** del CS, operante fino al recepimento regionale (avvenuto appunto con la DAL 186)

CS e cambio d'uso

* **Non si comprende** la previsione nel testo statale del cambio d'uso quale presupposto di tale componente del CdC, in quanto:

- il **cambio d'uso non configura, di per sé, una situazione di vantaggio aggiuntiva** riconosciuta al soggetto (plusvalenza) ma l'esercizio di una delle facoltà già previste dal piano vigente;
- in tale ipotesi si avrebbe **una sostanziale equivalenza** (e quindi sovrapposizione) **del CS con il QCC** che trova il suo presupposto nell'aumento di valore del bene a seguito dell'intervento in quanto tale (vedi oltre)

Pertanto, **la DAL ha chiarito che** il **presupposto** del CS non è il cambio d'uso in quanto tale, bensì **la variante specifica o il permesso in deroga** che ammettano un uso aggiuntivo, precedentemente non consentito.

Disciplina transitoria del CS

1. Per i titoli edilizi presentati e le convenzioni urbanistiche stipulate fino al 30 settembre (o fino alla precedente data di recepimento) Il C.S. si applica secondo la disciplina che i Comuni dovevano assumere ai sensi del decreto sblocca Italia, dando attuazione al dettato statale (§ 6.3.4. e 6.3.5.)
2. dal 1° ottobre (o dalla data di recepimento comunale se precedente) opera la DAL 186, che ha però dovuto prevedere:
 - a) una **disciplina transitoria**, operante con i vecchi piani
 - b) una **disciplina a regime**, per i Comuni dotati di PUG
- a) dal 1° ottobre e **fino all'approvazione del PUG**, si applica il CS agli interventi fuori e dentro al TU, a seguito di **varianti specifiche**, e per **PdC in deroga**, con aumento di superficie o cambio d'uso con aumento di CU (non per le altre deroghe: distanze e altezza massima)

Pertanto fino all'approvazione del PUG, il CS **NON SI APPLICA** per gli interventi che siano in attuazione delle previsioni del piano generale, ma solo per quelli che derivino da varianti specifiche o PdC in deroga, che abbiano accresciuto le facoltà dell'interessato.

b) Dalla data di approvazione* del PUG, in conformità alla L.R. n. 24, il CS si applica solo **per gli interventi fuori dal TU**

L'applicazione fuori da TU risponde perfettamente alla *ratio* della norma nazionale in quanto gli interventi in espansione sono disciplinati da un AO che attribuisce all'operatore privato specifici diritti edificatori. **L'esenzione dentro al TU** risponde invece ad una espressa previsione della legge regionale (l'art. 8, co. 1, lett. c), LR n. 24/2017), avente **l'obiettivo di incentivare gli interventi di rigenerazione urbana** disciplinati dal PUG

3) se il Comune lo ha previsto **nell'atto di recepimento** (anche nei Comuni non dotati di PUG) il CS si applica anche **ai centri commerciali di rilievo sovracomunale collocati nel TU**

* La DAL parla di **adozione del PUG**, ma si tratta di un mero errore materiale, dal momento che il piano non può produrre effetti fino alla sua entrata in vigore (se si eccettua la salvaguardia)

Calcolo del Contributo Straordinario

La DAL:

- ha fissato l'ammontare del CS nella misura del **50% del plusvalore** generato dagli interventi di trasformazione,
- ha stabilito **criteri omogenei** per il calcolo del CS, cioè per stimare il **Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT): (valore dell'area POST-intervento meno Valore PRE-intervento)** da dividere per due. In particolare:

Si prevedono **due metodi di stima**:

metodo speditivo che accerta la differenza tra i valori immobiliari, prendendo in esame la sola **componente fondiaria** (valore attualizzato delle aree prima e dopo la variante urb. / PdC in deroga)

metodo analitico, **da utilizzare per le aree edificate da trasformare**, che accerta l'effettiva plusvalenza derivante dalla variante urbanistica, sottraendo, dal **valore finale delle opere da realizzare** (valore POST), il **valore dell'immobile prima dell'intervento** (valore PRE) e **tutti i costi e oneri sostenuti dal privato per la trasformazione**

Metodo speditivo

$$\text{MVGT} = V_{m_post} - V_{m_ante}$$

$$\underline{\text{CS}} = \text{MVGT} \rightarrow \underline{\times 0,5}$$

V post è il valore di mercato dell'area dopo la trasformazione così come dedotto da *analisi di mercato* inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle *aree edificabili ai fini IMU*

V ante è il valore di mercato dell'area prima della trasformazione: per aree precedentemente agricole così come dedotto dalle tabelle dei *Valori Agricoli Medi (VAM)* della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli; in caso di aree già edificabili, da *analisi di mercato* inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle *aree (potenzialmente) edificabili ai fini IMU*

Metodo analitico

Metodo analitico nei casi in cui si intervenga **in aree edificate**, con l'effetto che il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria

$$\text{MVGT} = \text{Vm_post} - \text{Vm_ante} - K \quad \rightarrow \quad \underline{\text{CS} = \text{MVGT} \times 0,5}$$

Vm post è il **valore di mercato del prodotto edilizio** ottenibile dalla trasformazione, ed è definito tenendo conto della **quota edificatoria e dagli usi realizzabili** in applicazione della variante specifica urb./ PdC in deroga

Vm ante è il **valore di mercato di partenza dell'immobile** ed è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento

K sono **i costi** che si devono sostenere per realizzare la trasformazione

SEGUE: Costi della trasformazione

K è dato dalla somma delle **seguenti componenti** di costo:

- 1) costo tecnico di costruzione del fabbricato (*costo parametrico da Prezzario DEI*)
- 2) spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali (da CME)
- 3) contributo di costruzione (*per l'importo non scomputabile*)
- 4) eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica
- 5) opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area (max 3,5% di 1)
- 6) costo delle bonifiche (*NB: l'obbligo di bonifica è in capo al responsabile dell'inquinamento che le autorità amministrative/SAC - hanno l'onere di individuare e ricercare il soggetto responsabile dell'inquinamento dei suoli*)
- 7) spese tecniche di progettazione (max 10% di 1+2)
- 8) oneri finanziari (*quota interessi dei primi cinque anni del 75% dei mutui progressivamente concesse dalle banche*)
- 9) oneri per la commercializzazione (max 2,5%)
- 10) profitto del soggetto attuatore (max 15%)

SEGUE: Calcolo del contributo straordinario

- In caso di **situazioni miste** (area non edificata resa edificabile) può essere utilizzato un **metodo combinatorio** che utilizza il **metodo analitico**, ma accertando il **V_ante** delle aree (inedificate) con le modalità indicate per il metodo **semplificato**
- Il CS è **calcolato dal Comune** sulla base della **proposta progettuale** e della **relazione economico finanziaria** dell'AO (*anche piano di ammortamento, ecc.*)
- Nel caso di interventi di **particolare complessità** o di situazioni caratterizzate da **specificità non standardizzabili**, o di trasformazioni non desumibili da OMI, il Comune può accertare il valore originario dell'area di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico **con perizie di stima**

NB: I **parcheggi pertinenziali** concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei valori di mercato (salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale)

QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Quota del costo di costruzione

Anche la Quota del Costo di costruzione (in passato disciplinata con un provvedimento autonomo - delib. Cons. reg. n. 1108/1999) ora è **regolata dalla DAL 186**.

Per giurisprudenza pacifica, la QCC costituisce una **«prestazione patrimoniale di carattere tributario»**, il cui presupposto è l'incremento di «ricchezza immobiliare», cioè del **valore economico** del bene immobile determinato dall'intervento edilizio.

Nel procedere dopo 20 anni alla sua completa riconsiderazione è apparsa evidente **l'inapplicabilità della disciplina di dettaglio statale** (art. 16, c. 9, DPR 380/2001). Di conseguenza, è stato superato il sistema di calcolo, basato sul **«costo massimo ammissibile per l'edilizia agevolata»** in quanto:

- il parametro fin qui utilizzato non è rappresentativo né dell'incremento del valore economico né dei costi di realizzazione dell'immobile
- né può essere ridefinito ai sensi del DPR 380/2001, che richiama una disciplina speciale in materia di **ers** da tempo abrogata

- inoltre esso porta al pagamento dello stesso **ammontare in tutto il territorio regionale**, non tenendo conto delle diverse realtà locali (nel centro e nella periferia della stessa città ma anche tra Comune capoluogo e Comune per es. appenninico)

In coerenza con i principi di **proporzionalità e progressività dei prelievi fiscali**, (presenti anche nel testo statale che richiede di differenziare il dovuto «in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione) la DAL 186 ha introdotto un **nuovo metodo di calcolo** che fa riferimento ai **valori di mercato degli immobili rilevati dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate), che si articola per Comuni, quartieri, zone, destinazioni d'uso e tipologie edilizie.

La QCC così determinata **non necessita più di aggiornamenti annuali** da parte dei Comuni, in quanto i valori OMI su cui si fonda sono aggiornati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate

- Se si fosse cercato di aggiornare i massimali dei costi di ERS ai valori attuali , avremmo avuto il **raddoppio** della QCC per tutti i Comuni
- Con il nuovo metodo, invece:
 - il **73%** dei Comuni avrà una QCC **più bassa** del valore attuale
 - il **22%** dei Comuni avrà mediamente una QCC **più elevata** dell'attuale, con una crescita **non superiore al 50% dell'attuale**
 - Solo il **5%** dei Comuni avrà un **incremento della QCC maggiore del 50%** (Comuni capoluogo e della costa, che presentano valori immobiliari ben superiori alla media)
Per questi ultimi Comuni la DAL prevede la possibilità di applicare degli **abbattimenti progressivi** della QCC, per evitare un eccessivo impatto della nuova previsione.
- Si consideri comunque che, **per gli interventi nel TU** si applica la **riduzione del 35%** della QCC

Ambito di applicazione della QCC

La QCC **è dovuta** per le costruzioni aventi **destinazione**:

- residenziale - commerciale - direzionale - turistico ricettiva
- di servizio non artigianale

per gli interventi di:

- **NC**
- **RE**
- **RU**
- **RS e RRC, con cambio d'uso che comporti aumento del CU**
- **cambio d'uso senza opere, con aumento di CU**

Sono viceversa **esentate** le funzioni produttive, comprese quelle artigianali, e rurali (art. 34 LR 15/2013)

Esenzioni e riduzioni della QCC

- La QCC **non è dovuta** in caso di **ERS** ed edilizia convenzionata (in presenza di convenzione sui prezzi di vendita e/o locazione) e di **microaree familiari** di cui all'art. 3 LR 11/2015 (Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti)
- Per le attività **commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale** la QCC è non superiore al **10%**;
- per interventi su **strutture esistenti** la QCC è **ridotta del 50%**

Riduzione del 35% della QCC

- All'interno del territorio urbanizzato, la QCC è ridotta in misura **non inferiore al 35%** (ex art. 8 LR 24/2017) rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di:
 - ristrutturazione edilizia
 - ristrutturazione urbanistica
 - addensamento o sostituzione urbana (*quindi anche nuova costruzione se collegata a processi di riqualificazione della città*) ex art. 7 , comma 4, lett c) L.R. 24/2018
 - recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione (*quindi anche mutamento della destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico*) ex L. 164/2014 Sblocca Italia

- I Comuni possono deliberare **ulteriori riduzioni**, fino alla completa esenzione della quota, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare

Calcolo della QCC:

- Il calcolo avviene **adooperando le schede predisposte dal Ministero delle infrastrutture** (stesso approccio della DCR n. 1108/99) :
- **Le 4 SCHEDE** per il calcolo della QCC, che tengono conto delle diverse:
 - Categorie funzionali
 - Tipi di intervento

	NC e RE con demoliz. e ricostr.	(altri) interventi su edifici esistenti
Residenziale	Scheda A	scheda B
Commerciale , turistico ricettiva direzionale servizi non artigianali	Scheda C	Scheda D

Costo convenzionale «A»

Il **costo convenzionale** A è uguale a:

$$A = \text{Media Valori OMI di zona} \times 0,475$$

(sostituisce l'attuale costo di costruzione che annualmente è aggiornato in base alla variazione Istat)

«Media Valori OMI»: è la **media dei due valori (min e max)** più recenti forniti dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla **zona OMI** nella quale si realizza l'intervento corrispondenti alla stessa **destinazione d'uso** e **tipologia edilizia** dell'intervento da realizzare e allo **stato conservativo "ottimo"**

In base dei dati disponibili può essere necessario fare riferimento alle **tabelle di conversione**

Tabella 1 – Conversione stato conservativo

Parametro di conversione stato conservativo		OTTIMO
Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento	NORMALE	1,25
	SCADENTE	2

Tabella 2 – Conversione tipologia edilizia residenziale

Parametro di conversione tipologia edilizia		Tipologia intervento edilizio				
		Abitazioni civili	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni signorili	Abitazioni tipiche dei luoghi	Ville e Villini
Tipologia presente nella zona OMI luogo dell'intervento	Abitazioni civili	1	0,96	1,50	0,89	1,03
	Abitazioni di tipo economico	1,04	1	1,57	0,92	1,19
	Abitazioni signorili	0,66	0,64	1	0,59	0,68
	Abitazioni tipiche dei luoghi	1,13	1,08	1,71	1	1,12
	Ville e Villini	0,97	0,84	1,47	0,89	1

Tabella 3 – Conversione da funzione residenziale a funzione non residenziale

Parametro di conversione funzioni	Funzione intervento edilizio			
Valore tipologia "abitazione civile" presente nella zona OMI luogo dell'intervento	Negozi	Centri commerciali	Uffici	Capannoni/laboratori
	0,86	1,3	0,88	0,42

Come ricavare i dati OMI per il calcolo di A

- Ricerca puntuale <https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>
- A partire dalle zone OMI (Geopoi)
https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php
- Download di tutte le quotazioni immobiliari
<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/banche+dati/quotazioni+immobiliari/download+gratuito>

The screenshot displays the Agenzia Entrate website interface. At the top, there is a navigation bar with the text "Ministero dell'Economia e delle Finanze" and language options for "ITA", "ENG", and "DEU". Below this, the Agenzia Entrate logo is visible on the left, and a search bar with the text "Cerca..." is on the right. A menu bar below the logo contains options: "Cittadini", "Imprese", "Professionisti", "Intermediari", "Enti e PA", "L'Agenzia", and "Area riservata". The main content area shows the breadcrumb "Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca". The title of the page is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca". There are two main sections: "Selezionare la fascia/zona" and "Riepilogo". The "Selezionare la fascia/zona" section has a dropdown menu with the following options: "B1/Centrale/CAPOLUOGO", "D2/Periferica/CA' DE FABBRI", "D4/Periferica/ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE", and "R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA E LOCALITA' TITNTORIA SAN GIOVANNI IN TRIARO E SAN MARTIN...". The "Riepilogo" section displays the following information: "Provincia: BOLOGNA", "Semestre: 1 - 2018", and "Comune: MINERBIO". At the bottom left, there are "Avanti" and "Indietro" buttons, and the Agenzia Entrate logo is repeated.

Riduzioni del valore "A" se «A medio» > 1.050,00 € per i primi cinque anni dall'entrata in vigore della DAL 186/2018

Tabella 4 – Calcolo del valore A per Comuni che rientrano nelle riduzioni

Fascia	Intervallo dei valori "A"	Percentuale massima di riduzione comunale del valore "A"	Valore A minimo
1	da € 1.050,00 a € 1.400,00	20	€ 1.050,00
2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	25	€ 1.400,00
3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	30	€ 1.750,00
4	superiore di € 2.100,00	35	€ 2.100,00

Segue: Calcolo della QCC

- La **percentuale «p»** varia dal **5 al 14%**
- «p» si applica al **valore B** (costo di costruzione unitario **maggiorato**) per le **nuove costruzioni** (e RE con demolizione e ricostruzione) o al **valore A** (costo di costruzione convenzionale) nel caso degli **altri interventi** su immobili esistenti
- **p = 20%** solo per le **abitazioni di lusso** di cui al Decreto Ministeriale del 2 agosto 1969 «Caratteristiche delle abitazioni di lusso»
- **soglia minima**: nel caso in cui $B * p < 25 \text{ €/mq}$ nel caso di nuove costruzioni (e DR) o $A * p < 25 \text{ €/mq}$ nel caso degli altri interventi su immobili esistenti, i valori rispettivamente **«B* p»** e **«A*p»** sono da **considerarsi = 25 €/mq**

Comportamenti elusivi

**Versamento del CdC e
destinazione dei suoi proventi**

**Realizzazione delle opere di urbanizzazione
a scomputo e monetizzazioni**

Comportamenti elusivi

La DAL 186, per prevenire taluni comportamenti che portano all'esenzione dal CdC o alla sua riduzione **non prevede vere e proprie sanzioni**, bensì norme che li rendono sostanzialmente **inefficaci**.

Tali comportamenti consistono ne:

- a) Il frazionamento di ristrutturazione edilizia
- b) Il mutamento d'uso entro 10 anni, da destinazione che beneficia di esoneri o riduzioni del CdC a destinazione che non ne beneficia (o ne beneficia in misura ridotta)

In tali casi, il Comune è chiamato a **recuperare il CdC** dovuto **dopo aver accertato** che ricorrono gli elementi della fattispecie concreta descritta dalla DAL, evitando ogni valutazione circa l'intenzionalità del comportamento (e il conseguente possibile contenzioso)

a) **IL FRAZIONAMENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** si ha in caso di:

- più interventi sullo stesso immobile (non onerosi o meno onerosi : RRC, MS o cambio d'uso senza opere)
- nell'arco temporale di 3 anni (dalla conclusione del primo intervento)
- che nel loro insieme si qualificano come RE

In tale caso il Comune «può» (deve, se accerta il fatto) **recuperare quanto dovuto per la RE** , sia in sede di ultimo intervento, sia ex post in sede di accertamento di somme dovute.

ES.: - 2 o 3 MS

- **MS + cambio d'uso senza opere** (magari anche con aumento di CU = RE con aumento di carico)
- **titolo ordinario + sanatoria (CILA + CILA in sanatoria)**

NON trattandosi di sanzioni, si deve tener conto delle eventuali somme già versate

b) La seconda ipotesi ricorre in caso di **MUTAMENTO D'USO ENTRO 10 ANNI** dalla ultimazione dei lavori, che comporta il passaggio:

da destinazioni **funzionali**:

- **esentate** dal CdC (es. rurale da parte di IAP)
- che beneficiano di **riduzioni o esenzioni parziali**: (costruzioni o impianti industriali o artigianali di produzione di beni e servizi - turistico ricettivi - commerciali - direzionali)

a destinazioni che prevedono un **CdC più oneroso**.

EFFETTO: non trattandosi di una sanzione, si ha solo il **recupero integrale di quanto dovuto per la nuova destinazione**. In tal modo:

- le destinazioni funzionali che erano **esentate** dal CdC (rurale) o da una sua componente (industriale esentato dalla QCC) **pagano per intero quanto previsto** per la nuova destinazione
- i casi che beneficiavano di **riduzioni, pagano la differenza** (il **conguaglio** tra quanto pagato a suo tempo e quanto dovuto per la nuova destinazione)

Naturalmente il CdC da pagare è calcolato con riferimento alla **disciplina vigente al momento del mutamento d'uso** (Cons di Stato, sez. IV, n. 4483/2014: **da industriale, no QCC, a commerciale, QCC al 10%**).

Versamento del CdC e destinazione dei proventi

La DAL 186, contiene una **disciplina favorevole al privato** (in linea con la modulistica unificata statale e regionale).

- Il Versamento è dovuto :
 - al **ritiro** del **PdC** (e non al rilascio)
 - alla **presentazione** della **SCIA e CILA ad inizio lavori immediato**
 - prima **dell'inizio lavori** per **SCIA e CILA ad efficacia differita**
- Nel caso di **varianti non sostanziali**, è previsto un eventuale **conguaglio a fine lavori** (calcolato sulla base delle **tabelle vigenti al momento della presentazione del titolo originario**)
- Nel caso di **varianti sostanziali**, all'atto della **presentazione del titolo (integrativo)** occorre calcolare il CdC dovuto per le opere da realizzare (calcolato con le **tabelle vigenti al momento della variante**)

Il Comune può consentire il **pagamento in corso d'opera**,

- al **max del 50%** del CdC
- previa presentazione di **garanzie** reali o personali
- Il dovuto può essere frazionato in **più rate senza interessi** (l'ultima delle quali deve essere fissata **entro la fine lavori** (3 anni max)
- **La proroga** dell'efficacia del titolo consente di posticipare anche i pagamenti

DESTINAZIONE DEI PROVENTI DEL CdC

I proventi del CdC e delle monetizzazioni delle aree per dotazioni territoriali sono **vincolati** a specifici centri di costo e sono **destinati**, in modo esclusivo e senza limiti temporali, alla:

- realizzazione di interventi e opere di interesse pubblico, compresi i costi di esproprio
- Attività connessa alla vigilanza e controllo delle trasformazioni e ripristini delle opere abusive
- Concorsi di idee e procedure partecipative

Quota U2 per edifici religiosi

In attuazione dell'art. 9, c.1, lett. h), L.R. n. 24/2017, una quota pari al **7% dei proventi di U2**, (ma i Comuni possono **umentare o diminuire tale percentuale**), sono da destinare al:

- **Rimborso di spese documentate** per interventi di rigenerazione di edifici di culto e loro pertinenze (art. 7, comma 4, lett. a., b. e c.) :
 - a) qualificazione edilizia (MS, RS, RRC, RE)
 - b) ristrutturazione urbanistica (RU)
 - c) anche NC all'interno del TU, nell'ambito di un programma di sostituzione o addensamento urbano.
- **NON** si tratta dunque (come in precedenza) di un **contributo ad enti esponenziali di confessioni religiose** per l'acquisto di aree, costruzione, cessione di aree pubbliche, o recupero di immobili

Vincolo di destinazione decennale: i beneficiari devono impegnarsi a mantenere immutata per almeno 10 anni dalla fine dei lavori la destinazione degli immobili, **pena la restituzione** delle somme ricevute.

Il rimborso può riguardare:

- **EDIFICI DI CULTO:** edifici aventi questa destinazione di piano che li equipara alle dotazioni territoriali
- **PERTINENZE:** edifici accessori (annessi a quelli destinati al culto) ma anche immobili utilizzati da enti /associazioni /fondazioni religiose per le proprie attività: culturali, ricreative, sportive, educative, assistenziali
- Con particolare riferimento agli **EDIFICI TUTELATI**

Quali enti possono accedere ai rimborsi:

- a) non solo la Chiesa Cattolica (accordo del 1984) e gli altri enti religiosi che abbiano stipulato **intese** con lo Stato italiano
- b) ma anche enti religiosi che abbiano avuto il riconoscimento di personalità giuridica e siano **rappresentativi di una comunità locale di credenti** (Corte Cost. n. 195 del 1993):

La **DAL recepisce** i principi costituzionali indicati dalla Consulta e richiede, pertanto, di verificare la «**consistenza ed incidenza sociale della confessione religiosa**».

? **Come individuare in concreto** le Confessioni religiose possibili beneficiarie e come definire i **criteri di riparto** ?

Secondo i **principi generali** dell'ordinamento occorre **predefinire i criteri e le modalità** di riparto del finanziamento: art. 12 L. 241 del 1990

Il **bando** potrà:

- **richiedere agli enti religiosi di dimostrare il possesso di detti requisiti di rappresentatività** (tra cui la consistenza della comunità di fedeli che utilizza il luogo di culto)
- attribuire una **priorità nel riparto dei fondi**:
 - alle comunità più rappresentative,
 - agli edifici vincolati
 - a edifici di culto rispetto alle pertinenze e tra le diverse tipologie di queste ultime
- prevedere la possibilità dello «**scorrimento della graduatoria**» con le risorse degli anni successivi
 - ecc.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati

La DAL, al punto 1.5.1. **recupera quanto previsto dall'art. A-26** della L.R. n. 20 del 2000 (non inserito nella L.R. n. 24) circa gli **obblighi** che gravano sull'esecutore di trasformazioni significative del territorio: AO e PdC convenzionati

- 1. Reperire e cedere** al Comune le **aree per dotazioni territoriali** nella quantità fissata dal piano (*salvo monetizzazione nei casi espressamente previsti dalla legge e dal piano*)
- 2. Realizzare** le **opere di urbanizzazione primaria**
- 3. Realizzare** (o concorrere alla realizzazione) le **dotazioni ecologiche e ambientali** e le **misure di mitigazione**, quando prescritte dal PUG come condizione di sostenibilità dell'intervento
- 4. Corrispondere** il **CdC** (*salvo scomputo per le Opere di U1 e U2 realizzate*)

La Convenzione urbanistica **DEVE** regolamentare tali attività, relativamente a modalità esecutive, termini e garanzie prestate.

Ma la convenzione urbanistica **PUÒ** anche regolare la **realizzazione di opere di U2** a scomputo degli oneri dovuti (di norma, ciò avviene quando il piano – ora la Strategia per la qualità urbana del PUG – abbia subordinato l'ammissibilità della trasformazione alla esistenza/realizzazione di dette opere pubbl.).

Eccezionalmente, **il Comune può riservarsi di realizzare tutte le opere e dotazioni fin qui menzionate**. In tali casi, la convenzione può prevedere:

- Per le **opere di U1 e U2** solo l'obbligo del privato di **reperire e cedere le aree** necessarie e il **pagamento del CdC**;
- Per le **dotazioni ecologiche e per le opere di mitigazione ambientale** anche l'onere del privato di farsi carico dei **costi sostenuti per la loro realizzazione** (oltre al reperimento e cessione delle **aree necessarie**)

Scomputo dal CdC

A. È stata recepita nella DAL la **pacifica giurisprudenza** secondo cui il privato ha **diritto allo scomputo dalle quote di U1, U2 , D e S.** dei costi effettivi di realizzazione delle opere di urbanizzazione che si è impegnato a realizzare con la convenzione urbanistica

Lo scomputo opera **sul totale dei proventi di dette quote**, anche se il privato realizza **solo alcune opere di U1 e U2** (es.: solo la viabilità al diretto servizio dell'insediamento) o **un solo tipo di opere** (es.: solo opere di U1) **c.d. scomputo indistinto.**

Ciò perché tutti gli oneri hanno la stessa natura giuridica di «corrispettivo correlato alle opere di urbanizzazione», il che consente di sottrarre al dovuto le opere realizzate.

NB lo scomputo **NON può essere operato:**

- **sulla QCC**, in quanto è prestazione patrimoniale di carattere tributario (il cui presupposto è l'incremento di ricchezza immobiliare determinata dall'intervento) (§ 6.1.3.) **c.d. scomputo integrale**;
- **sul CS**, per la stessa ragione (avendo lo scopo di riservare al Comune una quota della plusvalenza prodotta dai suoi provvedimenti speciali o derogatori)
- **per le dotazioni ecologiche e ambientali e per le opere di mitigazione**, stabilite dal (la VALsat del) PUG, in quanto **condizioni di sostenibilità delle trasformazioni** cui sono riferite.

NB: Per questo dette opere non sono nemmeno monetizzabili, essendo condizioni al rilascio dell'agibilità dell'insediamento cui sono connesse (art. 9, c. 1, lett. f, e art. 20, c. 2, L.R. n. 24/2017)

B. Una **seconda ipotesi di scomputo** recepisce l'art. 17, c. 4, LR 24:

La convenzione urbanistica può prevedere lo scomputo **max del 50%** dei costi sostenuti dal privato per **interventi di riuso e di rigenerazione urbana**:

- **concorso di architettura**
- **processo di progettazione partecipata** (§ 6.1.5.)

Di norma tali attività saranno svolte dagli operatori privati in sede di formazione dell'AO, e quindi ove **prescritte dal PUG o promosse dall'avviso pubblico** di cui all'art. 38, c. 1, L.R. n. 24 .

NB lo scomputo **non avviene sui valori presuntivi** indicati in convenzione, bensì **sull'effettiva spesa sostenuta e rendicontata**: per questo i Comuni possono specificare **nella delibera di recepimento** le forme di rendicontazione richieste

Monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali

I PUG possono prevedere la monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali **solo in casi che la legge disciplina come residuali (art. 9, lett. d), L.R. 24)**

Devono infatti ricorrere le **seguenti condizioni**:

- In ambiti in cui la **VALsat dimostri** che i fabbisogni di dotazioni «sono pienamente soddisfatti»
- Se la **Strategia non condizioni** le trasformazioni ammissibili ad altri oneri infrastrutturali e di servizi pubblici

Il PUG può prevedere, a quel punto, in luogo della cessione di dette aree, la loro monetizzazione **nella quota minima** prevista dal DM n. 1444/1968.

La M. può riguardare **solo le aree da cedere e non anche le opere di urbanizzazione** (§ 6.5.2.): la DAL chiarisce che – quale «costo parametrato di realizzazione delle opere di urbanizzazione» siano dovute unicamente le quote di U1 e U2, **per evitare che i privati paghino tali costi 2 volte** (come M. delle opere e come CdC)

Quanto ai **valori delle Monetizzazioni**, la DAL riconosce **ampia autonomia ai Comuni**, i quali possono utilizzare come criteri di riferimento:

- Il **Valore di mercato delle aree edificabili** oggetto dell'intervento (cui la M. si riferisce)
- Il **costo di acquisto** di aree prossime aventi le stesse caratteristiche
- **MA ANCHE** appositi **criteri di stima meno stringenti**, con modalità di calcolo significativamente **calmierati e convenzionali**.

**DGR n. 624 del 29 aprile 2019:
Atto di coordinamento tecnico
per il recepimento comunale
della DAL 186/2018**

Ambiti di autonomia comunale

Atto di coordinamento tecnico per il recepimento comunale della DAL 186/2018

- **Schema di delibera** consiliare
- **Allegato 1** «**Quadro sinottico** delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione» (*tab.di sintesi*)
- **Allegato 2** «**Testo coordinato** della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento»

ALTRI ALLEGATI (*eventuali*)

- **Allegato 3** «**Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate** dalla nuova disciplina del contributo di costruzione»
- **Allegato 4** «**Adeguamento della perimetrazione** del territorio urbanizzato ai criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017» (comprensivo della individuazione dell'abitato sparso e discontinuo)
- **Allegato 5** «**Tabella degli importi unitari per la monetizzazione** delle aree per le dotazioni territoriali»

Allegato 1

Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione

Rif. DAL 186/18	Ambito di autonomia comunale riconosciuto dalla DAL n.186/2018	Scelta comunale																																	
1.2.3.	Possibilità di collocare il Comune nella classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero nella I classe (per Comuni confinanti con i capoluoghi)	<input type="checkbox"/> Si conferma quanto stabilito dalla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si varia la classe del Comune attribuita dalla DAL n.186/2018, passando dalla classe (classe di partenza) alla: classe																																
1.2.3.	<i>(Solo per Comuni nati da processi di fusione che abbiano una classe diversa da quella dei Comuni precedenti la fusione)</i> Possibilità di posticipare per un massimo di 5 anni dalla data di avvio del nuovo comune il passaggio alla diversa classe prevista per il nuovo Comune stesso	<input type="checkbox"/> Si conferma l'immediata applicazione della classe attribuita dalla DAL n.186/2018 al Comune nato dal processo di fusione	Considerato che, in base alla legge regionale di istituzione del nuovo comune, la data di avvio della fusione è stata fissata al, <input type="checkbox"/> si posticipa alla data del .../.../..... l'applicazione della nuova classe per il Comune nato dal processo di fusione (corrispondente a n. anni dalla data di avvio del nuovo Comune stabilita dalla legge di fusione)																																
1.2.11.	Possibilità di variare i valori unitari U1 e U2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, rispetto a quanto stabilito nella DAL n. 186/2018 e definizione delle conseguenti tabelle parametriche. <i>L'incremento o la riduzione possono essere articolati per singole funzioni e/o per le componenti U1 e/o U2; la variazione comporta la modifica della Tabella B - Valori unitari U1 e U2 e della Tabella parametrica di U1 e U2</i> Tabella B - Valori unitari U1 e U2 (approvata dalla DAL N.186/2018)	<input type="checkbox"/> Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si variano i valori unitari U1 e/o U2 della Tabella B di seguito riportata (<i>riportare tutti i valori della Tabella B evidenziando quelli che sono stati modificati</i>) Conseguentemente si ricalcolano i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 che è riportata al termine del presente Allegato 1 Tabella B - Valori unitari U1 e U2 modificati																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Funzioni</th> <th>U1 (€/mq)</th> <th>U2 (€/mq)</th> <th>U1+U2 (€/mq)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Funzione residenziale</td> <td>85,00</td> <td>110,00</td> <td>195,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)</td> <td>85,00</td> <td>110,00</td> <td>195,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione turistico-ricettiva</td> <td>85,00</td> <td>110,00</td> <td>195,00</td> </tr> </tbody> </table>	Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)	Funzione residenziale	85,00	110,00	195,00	Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	85,00	110,00	195,00	Funzione turistico-ricettiva	85,00	110,00	195,00		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Funzioni</th> <th>U1 (€/mq)</th> <th>U2 (€/mq)</th> <th>U1+U2 (€/mq)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Funzione residenziale</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funzione turistico-ricettiva</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)	Funzione residenziale				Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)				Funzione turistico-ricettiva			
Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)																																
Funzione residenziale	85,00	110,00	195,00																																
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	85,00	110,00	195,00																																
Funzione turistico-ricettiva	85,00	110,00	195,00																																
Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)																																
Funzione residenziale																																			
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)																																			
Funzione turistico-ricettiva																																			

	<table border="1"> <tr> <td>Funzione direzionale</td> <td>85,00</td> <td>110,00</td> <td>195,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione produttiva</td> <td>24,00</td> <td>7,00</td> <td>31,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale all'ingrosso</td> <td>24,00</td> <td>7,00</td> <td>31,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione rurale</td> <td>24,00</td> <td>7,00</td> <td>31,00</td> </tr> </table> <p>La Regione Emilia-Romagna mette a disposizione nel sito http://territorio.regione.emilia-romagna.it/edilizia/temi/contributo-di-costruzione in formato .xls (Excel) il file della "Tabella parametrica di U1 e U2" da cui è possibile calcolare automaticamente i nuovi valori a partire dai valori unitari rideterminati in base alle scelte comunali</p>	Funzione direzionale	85,00	110,00	195,00	Funzione produttiva	24,00	7,00	31,00	Funzione commerciale all'ingrosso	24,00	7,00	31,00	Funzione rurale	24,00	7,00	31,00		<table border="1"> <tr> <td>Funzione direzionale</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funzione produttiva</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale all'ingrosso</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funzione rurale</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Funzione direzionale				Funzione produttiva				Funzione commerciale all'ingrosso				Funzione rurale			
Funzione direzionale	85,00	110,00	195,00																																
Funzione produttiva	24,00	7,00	31,00																																
Funzione commerciale all'ingrosso	24,00	7,00	31,00																																
Funzione rurale	24,00	7,00	31,00																																
Funzione direzionale																																			
Funzione produttiva																																			
Funzione commerciale all'ingrosso																																			
Funzione rurale																																			
1.3.1.	<p>Possibilità di ridurre il parametro "Area dell'insediamento all'aperto" (AI), fino ad un massimo del 50%, per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico.</p>	<input type="checkbox"/> Non si apportano riduzioni della AI	<input type="checkbox"/> Si elencano le attività sportive per le quale si stabilisce la riduzione della AI: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Attività sportiva</th> <th>Percentuale di riduzione di AI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>.....</td> <td>... %</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>... %</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>... %</td> </tr> </tbody> </table>	Attività sportiva	Percentuale di riduzione di AI % % %																								
Attività sportiva	Percentuale di riduzione di AI																																		
.....	... %																																		
.....	... %																																		
.....	... %																																		
1.4.1. 3.10. 5.3.12.	<p>Possibilità, all'interno del territorio urbanizzato, di ulteriori riduzioni del contributo di costruzione (oltre al 35% fissato per legge), fino alla completa esenzione dallo stesso.</p> <p>La riduzione può essere eventualmente differenziata per tipologia di intervento, destinazione d'uso, ambiti del territorio urbanizzato e per le diverse componenti del contributo di costruzione: U1, U2, D, S e QCC.</p>	<input type="checkbox"/> Non si applicano riduzioni del contributo di costruzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Descrizione intervento</th> <th colspan="5">Percentuale di riduzione</th> </tr> <tr> <th>U1</th> <th>U2</th> <th>D</th> <th>S</th> <th>QCC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>.....</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </tbody> </table>	Descrizione intervento	Percentuale di riduzione					U1	U2	D	S	QCC			
Descrizione intervento	Percentuale di riduzione																																		
	U1	U2	D	S	QCC																														
.....																														
.....																														
.....																														
1.4.2.	<p>Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, per talune Frazioni del territorio comunale.</p> <p>La riduzione può essere condotta per una sola componente (U1 o U2) o per entrambe.</p>	<input type="checkbox"/> Non si apportano variazioni relative alle Frazioni	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali di riduzione di U1 e/o U2 per le Frazioni: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nome frazione</th> <th>% riduzione U1</th> <th>% riduzione U2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>.....</td> <td>-... %</td> <td>-... %</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>-... %</td> <td>-... %</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>-... %</td> <td>-... %</td> </tr> </tbody> </table>	Nome frazione	% riduzione U1	% riduzione U2	-... %	-... %	-... %	-... %	-... %	-... %																				
Nome frazione	% riduzione U1	% riduzione U2																																	
.....	-... %	-... %																																	
.....	-... %	-... %																																	
.....	-... %	-... %																																	

1.4.3.	Possibilità di ridurre U2, fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative.	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabilisce la seguente riduzione di U2: U2 -%												
1.4.4.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) , di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU.	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 -%; U2 -%												
1.4.5.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, per le microaree familiari di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 (Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti).	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 -% U2 -%												
1.4.6.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, Per le attività industriali ed artigianali collocate in aree ecologicamente attrezzate.	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 -% U2 -%												
1.4.7.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, per le tettoie destinate a depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive.	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 -% U2 -%												
1.4.8.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di più elevati standard di qualità dei manufatti edilizi.	<input type="checkbox"/> Non si applicano ulteriori riduzioni	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2 definendo i rispettivi criteri e soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni: Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>% riduzione U1</th> <th>% riduzione U2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.....</td> <td>... %</td> <td>... %</td> </tr> <tr> <td>2.....</td> <td>... %</td> <td>... %</td> </tr> <tr> <td>3.....</td> <td>... %</td> <td>... %</td> </tr> </tbody> </table>		% riduzione U1	% riduzione U2	1.....	... %	... %	2.....	... %	... %	3.....	... %	... %
	% riduzione U1	% riduzione U2													
1.....	... %	... %													
2.....	... %	... %													
3.....	... %	... %													
1.6.3. bis.	Possibilità di aumentare o ridurre la percentuale del 7% destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenti delle confessioni religiose, per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze.	<input type="checkbox"/> Si conferma la quota del 7% fissata dalla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si sostituisce la percentuale di cui al punto 1.6.1. della DAL n. 186/2018 con la seguente percentuale:%												

3.7.	<p>Possibilità di variare i valori unitari Td e Ts fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL</p> <p><i>L'incremento o la riduzione possono essere articolati per singole funzioni (produttivo e rurale) e/o per le due componenti U1 e U2.</i></p>	<input type="checkbox"/> Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti % di riduzione/aumento di Td e/o Ts: <p style="text-align: center;">Td : ... %; pertanto Td = ... euro Ts : ... %; pertanto Ts = ... euro</p>												
3.7.	<p>Possibilità di introdurre ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S</p>	<input type="checkbox"/> Non si introducono ulteriori coefficienti	<input type="checkbox"/> Si introducono i seguenti coefficienti delle quote D ed S, rispetto alle seguenti attività: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Attività produttiva e/o rurale</td> <td style="width: 30%;">ulteriori coefficienti</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>.....</td> </tr> </table>	Attività produttiva e/o rurale	ulteriori coefficienti				
Attività produttiva e/o rurale	ulteriori coefficienti														
.....														
.....														
.....														
3.8.	<p>Possibilità di ridurre Td e/o Ts fino ad un massimo del 30%, per talune Frazioni del territorio comunale.</p> <p><i>La riduzione può essere condotta per una sola componente (Td o Ts) o per entrambe.</i></p>	<input type="checkbox"/> Non si apportano variazioni relative alle Frazioni	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali di riduzione dei valori unitari di Td e Ts per le Frazioni: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Nome Frazione</th> <th style="width: 20%;">% riduzione Td</th> <th style="width: 20%;">% riduzione Ts</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> </tr> </tbody> </table>	Nome Frazione	% riduzione Td	% riduzione Ts	-... %	-... %	-... %	-... %	-... %	-... %
Nome Frazione	% riduzione Td	% riduzione Ts													
.....	-... %	-... %													
.....	-... %	-... %													
.....	-... %	-... %													
4.2.	<p>Possibilità di prevedere la corresponsione del CS per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale.</p>	<input type="checkbox"/> Non si prevede la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale	<input type="checkbox"/> Si prevede la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale												
5.1.5	<p>indicazione del prezzo medio della camera in strutture alberghiere nel territorio comunale.</p>	.	<input type="checkbox"/> Si definisce il seguente prezzo medio della camera:..... euro <input type="checkbox"/> Si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provveda con determinazione della struttura competente, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018												
5.2.1.	<p><u>Solo per Comuni con "A medio" > 1.050,00 euro</u></p> <p>Possibilità, per i primi cinque anni di applicazione della presente delibera, di ridurre i valori "A" da applicare nel calcolo della QCC secondo quanto stabilito nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL</p>	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si definisce le seguenti percentuali di riduzione del valore "A", nell'osservanza della percentuale massima di riduzione stabilita nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n. 186/2018:												

	n.186/2018, nel caso in cui "A medio" del Comune superi i 1.050,00 euro (che corrisponde ad un aumento del 50% del costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999),		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Fascia</th> <th>Intervallo dei valori "A"</th> <th>% massima di riduzione comunale del valore "A"</th> <th>Valore A minimo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>da € 1.050,00 a € 1.400,00</td> <td>...%</td> <td>€ 1.050,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>da € 1.400,00 a € 1.750,00</td> <td>...%</td> <td>€ 1.400,00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>da € 1.750,00 a € 2.100,00</td> <td>...%</td> <td>€ 1.750,00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>superiore di € 2.100,00</td> <td>...%</td> <td>€ 2.100,00</td> </tr> </tbody> </table>	Fascia	Intervallo dei valori "A"	% massima di riduzione comunale del valore "A"	Valore A minimo	1	da € 1.050,00 a € 1.400,00	...%	€ 1.050,00	2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	...%	€ 1.400,00	3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	...%	€ 1.750,00	4	superiore di € 2.100,00	...%	€ 2.100,00
Fascia	Intervallo dei valori "A"	% massima di riduzione comunale del valore "A"	Valore A minimo																				
1	da € 1.050,00 a € 1.400,00	...%	€ 1.050,00																				
2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	...%	€ 1.400,00																				
3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	...%	€ 1.750,00																				
4	superiore di € 2.100,00	...%	€ 2.100,00																				
5.5.2	Possibilità di definire la quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%. In caso di mancata determinazione da parte del Comune e assunta la percentuale del 10%.	<input type="checkbox"/> Non si modifica la percentuale del 10 % fissata dalla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali: <ul style="list-style-type: none"> • Funzione turistico ricettiva ...% • Funzione commerciale ... % • Funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale ... % 																				
6.1.6.	Individuazione delle modalità di rendicontazione delle spese sostenute delle opere di urbanizzazione realizzate a scomuto.	-	Le modalità di rendicontazione prescelte sono le seguenti:																				
6.2.1 6.2.2	Possibilità di definire le diverse modalità di versamento del contributo di costruzione e indicare la quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera subordinatamente alla prestazione di garanzie reali o personali da stabilirsi da parte del Comune.	<input type="checkbox"/> Non si riconoscono modalità di pagamento dilazionato del contributo di costruzione	<input type="checkbox"/> Si ammette la corresponsione di una quota pari al% del contributo di costruzione in corso d'opera, <input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: <input type="checkbox"/> Si stabilisce altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi: il.....% entro il.....% entro il.....% entro																				