



COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL: 18/07/2019

inizio seduta ore: 15:15

PRESENTI PER L'UFFICIO: Arch. D.Casilio, Ing. L.Leonelli, Arch. M.Fabbri, Ing. V.Galanti, Geom R.Iemmi.

PRESIDENTE: M.Turchetti

SEGRETARIA: C. Gramantieri

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Geom. Calistri per Gruppo Misto, Arch. Pettinato per Ama Ravenna, Arch. Focaccia per Partito Democratico

COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
M. TURCHETTI		15:00	18:04
A. ANCISI		15:27	18:04
L. MARGOTTI		15:12	18:04
P. STROCCHI		15:12	18:04
M. DISTASO		15:00	18:04
C. FRANCESCONI		/	/
D. PERINI		15:00	18:04
M. MAIOLINI		15:34	18:04
S. GARDIN		/	/
A. ANCARANI		15:27	18:04
V. VERLICCHI		/	/
M. MANZOLI		/	/
S. TARDI		15:29	18:04
M. MANTOVANI		/	/

Ordine del Giorno della seduta:

1. eventuale approvazione verbale sedute precedenti;
2. **valutazione in merito alla Variante all'elaborato POC.13 "Ricognizione vincoli espropriativi e dichiarazioni di pubblica utilità" del POC ai sensi dell'art. 3 della L.R.10/1993, finalizzata al rilascio dell'Autorizzazione unica alla costruzione e all'esercizio del "Metanodotto Ravenna – Bologna DN 400 (16") – Variante DN 500 (20") per rifacimento attraversamento linea FS Ferrara – Rimini al km 63 + 749, MOP 24 BAR e relative dismissioni in Comune di Ravenna";**
3. **costruzione nuova scuola dell'infanzia a S. Michele in variante al RUE;**
4. **esame delibera di Consiglio comunale di "recepimento della deliberazione n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione";**
5. varie ed eventuali.

Approvato in data: 05/09/2019

La Segretaria
Arch. Caterina Gramantieri

Il Presidente
Arch. Marco Turchetti

Inizio seduta ore **15:15**

Presiede la seduta il Consigliere M. Turchetti, in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio.

Il Presidente, verificata la presenza del numero legale per la sua validità, dichiara aperta la seduta.

Punto 1 dell'ordine del giorno: approvazione dei verbali delle sedute congiunte precedenti

La Commissione 3 approva i verbali delle sedute della Commissione del **18/04/2019 all'unanimità dei presenti**

ASTENUTI: Consigliera Strocchi,

ASSENTI: LRA , MISTO, LN, FI, LPIGNA, RACOM, CAMBIERÀ, ART.1MDP,

La Commissione 3 approva i verbali delle sedute della Commissione del **2/05/2019 all'unanimità dei presenti**

ASTENUTI: Consigliera Strocchi,

ASSENTI: LRA , MISTO, LN, FI, LPIGNA, RACOM, CAMBIERÀ, ART.1MDP,

La Commissione 3 approva i verbali delle sedute della Commissione del **9/05/2019 all'unanimità dei presenti**

ASTENUTI: Consigliera Strocchi,

ASSENTI: LRA , MISTO, LN, FI, LPIGNA, RACOM, CAMBIERÀ, ART.1MDP,

Ingresso consigliera **Tardi** (Cambierà) alle 15:29

Punto 2 dell'ordine del giorno: valutazione in merito alla Variante all'elaborato POC.13 "Riconoscimento vincoli espropriativi e dichiarazioni di pubblica utilità" del POC ai sensi dell'art. 3 della L.R.10/1993, finalizzata al rilascio dell'Autorizzazione unica alla costruzione e all'esercizio del "Metanodotto Ravenna – Bologna DN 400 (16") – Variante DN 500 (20") per rifacimento attraversamento linea FS Ferrara – Rimini al km 63 + 749, MOP 24 BAR e relative dismissioni in Comune di Ravenna";

Il Presidente lascia la parola all'Arch. Casilio per l'illustrazione dell'argomento.

Casilio illustra la documentazione precedentemente inviata ai consiglieri e allegata al presente verbale:

L'intervento riguarda la sostituzione di una parte di metanodotto esistente, per il rifacimento del passaggio sottostante della Strada Statale 16 Adriatica e della linea ferroviaria Ferrara Rimini. Questa parte di metanodotto sarà rifatto completamente in funzione della progettazione di un nuovo gasdotto che collegherà Ravenna a Bologna. Il tratto riguarda delle zone agricole, in parte soggette a vincolo perché già interessate dal metanodotto esistente. La SNAM ha già preso accordi con alcuni proprietari dei terreni, ma visto le tempistiche strette per la realizzazione e per una maggior tutela si è deciso di chiedere la dichiarazione di pubblica utilità, quindi la procedura di esproprio e di conseguenza la variante all'elaborato POC 13 del POC vigente.

Le aree individuate sono su 10 mappali di cinque proprietà diverse.

L'intervento di scavo e inserimento dei nuovi tubi si effettuerà sotto la ferrovia e la SS16 con l'impiego di una trivella spingi tubo. Successivamente alla posa e messa in esercizio della nuova condotta, i tratti di tubazione verranno posti fuori servizio e sottoposti ad inertizzazione non distruttiva allo scopo di salvaguardare integralmente le infrastrutture stesse.

Per quanto riguarda invece l'altro tratto di metanodotto, in area agricola, si scaverà a cielo aperto e si sostituirà il tratto esistente mettendo in luce le tubature esistenti, che in parte verranno recuperate e in parte verranno intasate con malta cementizia. Il tratto di metanodotto da sostituire è lungo 350-370 metri e si collega a nord ai due terminali esistenti.

Strocchi: Ci potrebbe essere l'interruzione del traffico veicolare nel una fase della dello scavo sotterraneo?

Casilio: No, non dovrebbe essere interrotta né la linea ferroviaria, né la viabilità, proprio per l'impiego della trivella spingi tubo che opera senza scavare sull'infrastruttura.

Turchetti: Questi sono ormai interventi abbastanza diffusi e comuni rispetto a impianti di questo tipo, non ci dovrebbe essere nemmeno l'occupazione temporanea di suolo.

Ancisi e Ancarani entrano alle 15:27

Tardi entra alle 15:29

Presidente: Sentita l'illustrazione dell'Arch. Casilio circa il contenuto della pratica in oggetto, sentiti gli interventi di tutti i Consiglieri che hanno chiesto la parola, la CCAT è chiamata a votare.

La CCAT APPROVA a Maggioranza la Variante all'elaborato POC.13 "Ricognizione vincoli espropriativi e dichiarazioni di pubblica utilità" del POC ai sensi dell'art. 3 della L.R.10/1993, finalizzata al rilascio dell'Autorizzazione unica alla costruzione e all'esercizio del "Metanodotto Ravenna – Bologna DN 400 (16") – Variante DN 500 (20") per rifacimento attraversamento linea FS Ferrara – Rimini al km 63 + 749, MOP 24 BAR e relative dismissioni in Comune di Ravenna";

gruppo	favorevole	contrario	astenuito	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano					x
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Cambierà				x	
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Lista per Ravenna				x	
Gruppo Forza Italia				x	
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Misto					x
Gruppo art. 1 MDP					x

Punto 3 dell'ordine del giorno: costruzione nuova scuola dell'infanzia a S. Michele in variante al RUE;

Il Presidente lascia la parola all'Ing. Leonelli per l'illustrazione dell'argomento.

Leonelli illustra la documentazione precedentemente inviata ai consiglieri e allegata al presente verbale:

In previsione della costruzione della nuova sede della scuola materna di San Michele è stata scelta questa localizzazione, ai margini dell'abitato per continuità con lo stesso e con l'area verde.

La scuola materna è pensata su un unico piano fuori terra, di circa 380 metri quadrati, ha una capacità di due sezioni per circa 50-55 bambini dai 3 ai 6 anni ed è prevista una gestione statale. Nella scuola saranno presenti: i servizi, la stanza di porzionamento dei pasti, lo spazio per il personale, alcuni parcheggi per gli utenti e l'area giochi per i bambini. La previsione di questo progetto che si inserisce in un adeguamento sismico che permette di avere una struttura che risponde sia ai parametri dell'antisismica sia al contenimento dei consumi energetici che puoi permetteranno nel lungo periodo di diminuire anche costi di gestione della struttura scolastiche.

Attualmente la sede della scuola materna di San Michele è nello stabile di fianco al palazzo del collegio dei Nobili, un edificio di due piani vincolato dalla Soprintendenza. È stata valutata anche la possibilità di fare un adeguamento sismico di tale edificio, ma gli elevati costi per l'adeguamento e l'interruzione del servizio scolastico per un anno, hanno fatto sì che si propendesse per la realizzazione di una nuova scuola. In questo modo non si avrà l'interruzione scolastica del servizio e i bambini saranno trasferiti solo al termine del completamento della nuova scuola.

Presidente: Sentita l'illustrazione Ing. Leonelli circa il contenuto della pratica in oggetto, il presidente lascia la parola ai Consiglieri.

Strocchi: Voglio sottolineare la soddisfazione di poter annoverare la realizzazione di una nuova scuola in una località che ha sempre avuto un numero di bambini sufficiente e che ha mantenuto attivo il servizio negli anni. La struttura che ospita ora la scuola materna ha delle criticità elevatissime, perché oltre ad essere uno stabile molto vecchio, che ha circa 200 di anni, è unito attraverso un muro ad un'altra parte di edificio che negli anni ha avuto diverse funzioni, ufficio di collocamento, luogo di appoggio ad una Cooperativa, ecc.... e che ormai da 20 anni non è più in uso. La manutenzione sia dello stabile, che dell'area verde adiacente di proprietà demaniale, risulta pertanto difficoltosa e dispendiosa economicamente. Bisognerà però pensare ad un nuovo uso per questo stabile in modo che non venga lasciato andare.

Maiolini entra alle 15:34

Calistri: Non riesco a capire perché non si usi mai la parola "consumo di suolo" , in questo caso verrà utilizzata per la realizzazione della nuova scuola un'area di terreno vergine, le motivazioni per cui si è deciso di realizzare una scuola nuova piuttosto che ristrutturare quella vecchia sono: la prima perché si spende troppo la seconda è perché l'immobile è talmente vecchio che l'adeguamento sarebbe probabilmente molto difficoltoso, la terza è perché si interromperebbe il servizio scolastico.

La Legge Regionale 24 del 2017 all'articolo 5 dice: "*il consumo di suolo è consentito esclusivamente per opere pubbliche nei soli casi in cui non esistono ragionevoli alternative consistenti nel riuso di aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse*", questo caso secondo me è molto calzante, noi qui abbiamo a pochi centinaia di metri una scuola da rimettere a posto, da rigenerare e andiamo invece a consumare un'area verde nuova. La legge non lascia molti dubbi sul consumo di suolo, è consentito esclusivamente qualora non sussistano alternative di rigenerazione, la legge non è che dice è vietato consumare suolo, ma se si spende di più si può consumare. A mio parere il Comune dovrebbe dare il buon esempio anche agli imprenditori sul non consumare del suolo, mi aspetto qualche giustificazione in più. È ovvio che riqualificare-rigenerare costi molto di più che costruire del nuovo, altrimenti negli ultimi 60 anni non si sarebbe prediletto la nuova costruzione, il Comune in questo dovrebbe dare il buon esempio e rigenerare l'area.

Perini: Anche la mia esperta ha manifestato le stesse perplessità di Calistri. Vorrei sapere con maggior dettaglio che cosa c'è ne faremo della struttura attuale, nel nostro territorio ci sono altre strutture vincolate dalla Soprintendenza inutilizzate come il teatro di Mezzano o il Castello di Castiglione? Perché non provare a risanare questa struttura?

Maiolini: Nel progetto di fattibilità c'è scritto che la proprietà potrà essere messa in vendita, se poi l'area è già in decadenza rimarrà inutilizzata. Perché non buttarlo giù e ricostruirlo?

Del Conte: L'edificio è vincolato dalla Soprintendenza non può essere demolito.

Maiolini: L'amministrazione deve trovare una soluzione per riqualificare l'area altrimenti ci ritroviamo con un altro stabile che verrà giù.

Ancisi: Ho appena depositato la richiesta di una petizione con 3600 firme per la non realizzazione di una nuova scuola (materna-nido) nell'area verde di vicinato nella zona di via Talomone, via Nizza a fronte della riqualificazione di una scuola già esistente limitrofa. Questo è un tema analogo alla scuola di San Michele, per cui mi chiedo che cosa c'è ne faremo poi della struttura esistente, vorrei qualche elemento in più per poter valutare il da farsi, in base anche alla scelta di consumare un'area libera. Non si potrebbe tenere in considerazione un'altra scuola in un'altra località tipo Russi, Godo, o Fornace Zarattini?

Poi vorrei sapere se è stato espresso il parere favorevole obbligatorio in queste contingenze del presidente della società Terminal Container?

Del Conte: La ricerca dell'area più idonea per la realizzazione della scuola non è stata facile, perché rispetto ad altre realtà San Michele non ha aree di espansione, è un paese tutto già costruito che si trova stretto tra la ferrovia che impone dei limiti notevoli e la strada, abbiamo cercato quindi quella che poteva essere la soluzione migliore per questo contesto.

Per quanto riguarda il consumo di suolo, la situazione va vista nell'ottica della costruzione di un servizio alla comunità, non stiamo costruendo degli appartamenti o delle attività speculative, usiamo questo suolo per realizzare un bene comune, che ha lo stesso valore del verde. San Michele è una località della campagna, siamo completamente in mezzo ad aree verdi, per gli abitanti è facile usufruire di questi luoghi anche solo facendo una passeggiata. Quello che manca invece è una scuola.

Per il tema del riutilizzo dei fabbricati, bisogna che andiamo un po' oltre quelli che sono i luoghi comuni cioè; recuperare/ristrutturare è sempre meglio rispetto a costruire del nuovo, ma va fatto però nelle condizioni migliori, valutando soprattutto quello che si sta riqualificando e alle funzioni che vi saranno insediate. La ristrutturazione di un edificio vincolato, soprattutto dal punto di vista sismico non è sempre possibile adeguare il fabbricato per ogni uso e in questa situazione credo vada perseguito l'obiettivo di costruire un nuovo fabbricato che garantisca la massima sicurezza sismica.

La proposta fatta dagli uffici pubblici, di realizzare un nuovo asilo adeguato alle nuove normative di sicurezza completamente immerso nel verde, mi sembra la soluzione più opportuna, in questo modo i bambini una volta usciti da scuola si ritrovano nuovamente in un'altra area gioco. Per lo stabile tutelato bisognerà trovare gli usi più consoni e compatibili.

Leonelli: Per uno stabile come questo si parla di miglioramento sismico e non di adeguamento perché le opere da realizzare sono così importanti che renderebbero necessaria l'interruzione del servizio scolastico per un anno e lo spostamento dei bambini in un'altra sede, questo crea un disagio per tutta la popolazione. L'interruzione del servizio scolastico comporta poi anche altre problematiche, cioè il rischio che l'anno successivo non si iscrivano più bambini (perché già posizionati in altre sedi) e di conseguenza la non riconferma da parte del MIUR del corpo insegnante.

L'attuale edificio si sviluppa su due piani, ha una dimensione molto superiore a quella necessaria per una scuola materna, sia i costi di ristrutturazione che di mantenimento per tutte le utenze sarebbero molto alti rispetto a quelli spesi per una nuova struttura dalle giuste dimensioni. L'edificio era nato a servizio del collegio dei Nobili, un edificio di tipo rurale costruito fra il 700 e l'800 che poi è stato utilizzato in mille modi diversi. Per rispondere ad Ancisi a Fornace Zarattini esiste già una scuola materna, si preferisce mantenerne una per ogni paese.

Calistri: Dire che la scuola ha lo stesso valore del verde è inascoltabile.

Guardando il progetto che ci è stato presentato vedo che la scuola è posizionata su una strada chiusa e quindi chiedo se si sono valutate le possibili vie d'uscita.

Nel progetto non vedo un'area di parcheggio adeguata, poi mi chiedo se per sopperire alla problematica dello spostamento dell'attività non si possa pensare ad un pulmino che trasferisca i bambini. Questo non lo vedo come un problema insormontabile.

Strocchi: Penso che sia inascoltabile quello che ha detto Calistri, ritengo che le parole dell'assessore siano state più che giuste, davanti alla scelta di rischiare a lasciare dei bambini in una stabile confinante con un altro che è in grande stato di abbandono ritengo che la realizzazione di una nuova scuola sia la scelta più giusta da fare.

Se il muro di collegamento ha qualche problema, si tira dietro anche l'asilo. L'area che è stata individuata per realizzare la nuova struttura è confinante con la nuova zona residenziale nella quale vivono famiglie giovani che hanno bambini. È assurdo anche pensare di spostare i bambini in un altro paese dove la scuola è già presente, e si dovrebbe raddoppiare il servizio.

Calistri è più esperto di me e legge la legge come gli fa comodo leggerla.

Ancarani: La situazione in cui versa la scuola di San Michele è nota già da diversi anni ma fino ad ora le vostre amministrazioni non hanno riscontato la problematica, la notizia di oggi è che per decenni avete tenuto in piedi la scuola facendo finta di non vedere le problematiche, sperando che non succedesse nulla, perché uno dei problemi più gravi lì è la questione sismica. Quello che vi voglio far notare (pur non essendo io un paladino del non consumo di suolo) è che voi siete i "Paladini" dell'essere contrari per forza al consumo di suolo ma i veri incoerenti siete voi, perché voi ci fate una manfrina sullo smettere di consumare il suolo e poi alla prima occasione lo consumate.

Focaccia: Vi inviterei ad un esercizio di equilibrio altrimenti si perdono gli elementi principali del discorso e si rischia di fare solo polemica.

In risposta a Calistri la legge 24 del 2017 declina poi quel principio con degli strumenti ben precisi definendo un perimetro entro il quale in realtà si continua a fare un'attività, è chiaro che poi tutti dobbiamo cercare consumare il meno possibile, di rendere permeabile ecc... con un po' di equilibrio e condividendo i principi si sta tentando di dare una risposta ad una esigenza che c'è. Bisognerà sicuramente tenere in considerazione anche i possibili riutilizzi per lo stabile esistente, dobbiamo occuparci del patrimonio edilizio esistente pubblico e privato. Quello che dobbiamo fare è quello di dare delle risposte puntuali e mi sembra che in questo caso sia stata data e anche più che valida.

Ancisi: Vogliamo sapere se si sono fatte delle verifiche per un'eventuale uso dell'edificio esistente e che non vi siano altre soluzioni possibili oltre a quelle proposte. Non ho avuto una risposta adeguata. Il Consiglio Comunale chiederebbe a chi governa da più di 50 anni, almeno per quando riguarda la costruzione di edifici pubblici che gli vengano date le risposte in maniera più approfondita possibile e non con le solite risposte di routine dettate dalle normative urbanistica o dai programmi elettorali.

Turchetti: Per come stanno andando ultimamente le sedute della CCAT ho grossissimi dubbi che qualsiasi tipo di approccio anche diverso da questo avrebbe ottenuto risultati diversi, qualsiasi soluzione proposta in questa sede sarebbe stato un appiglio per fare una speculazione politica, se si decidesse di sospendere un anno in servizio per ristrutturare avreste detto che sottoponiamo i bambini e gli abitanti di San Michele a un gravame, qualora decidessimo di farla da un'altra parte avreste detto che lasciamo le frazioni del forese senza più servizi, insomma in ogni modo ci sarebbe comunque un motivo per cui non va bene, ora moglie piena e botte ubriaca si sempre detto che è difficile da ottenere. Le norme e le leggi vanno viste e applicate

nel loro complesso cercando di interpretare fino in fondo quali sono i risvolti e le possibilità e le esigenze. Il tema delle sostituzioni è un tema importante quando è possibile è chiaro che l'obiettivo è quello, se dobbiamo però sostituire una scuola degli anni 70 che ha ormai delle tecniche costruttive desuete e ottimizzarlo dal punto di vista energetico, se non è possibile riqualificarlo lo si butterà giù e si ricostruirà in loco o in un altro luogo con tutti i criteri e normative aggiornate.

In questo caso abbiamo già spigato che l'edificio è vincolato dalla Soprintendenza e quindi non può essere demolito, inoltre non è più adatto pedagogicamente. Mettere dei bambini di 3 anni in un edificio di 300 anni è una cosa che non va in linea con la pedagogia moderna delle scuole d'infanzia.

L'amministrazione valuterà per l'edificio esistente se c'è la possibilità e la convenienza per fare un restauro e rifunzionalizzarlo con altri scopi oppure se alienarlo e trovare altre soluzioni. Mi sembra che in questo caso si è cercato di tenere un equilibrio che difficilmente è possibile ottenere.

Pettinato: Come mai l'edificio è stato posizionato così verso la ferrovia invece di tenerlo più in alto in modo che ci sia uno sbocco migliore con la viabilità?

Per quanto riguarda la tematica dei contenitori esistenti bisogna prestare molta attenzione, per edifici vincolati dalla Soprintendenza gli usi possono essere anche di uso museale, biblioteche, luoghi in cui fruiscono molte persone anche con disabilità. Il tema fondante è il trasferimento di questi bambini che effettivamente diventa un problema importante ma il riuso dei contenitori storici è fondamentale non perdere la memoria l'uso e la storia di questi edifici.

Perini: Concorda con la consigliera Strocchi sfido chiunque portare i bambini in una struttura che possa diventare pericolosa. Ha ragione però anche Calistri. Sono rimasto soddisfatto dalla nuova legge della regione che dà delle agevolazioni per i nidi. Per la struttura che rimane lì (ristrutturata nel 2007), bisogna pensare ad un progetto adeguato, in modo che l'edificio non vada in malora. Vorrei quindi un progetto definito anche per questa struttura.

Strocchi: La struttura è stata mantenuta continuamente perché fosse adeguata per ospitare un asilo, ormai però la situazione sta diventando critica e i costi per gli interventi di adeguamento sono ormai molto sostenuti e non più adeguabili.

Leonelli: La scelta della collocazione della scuola è stata dettata dalla mediazione fra la viabilità e la ferrovia, in base alla zonizzazione acustica abbiamo posizionato la scuola sufficientemente lontano dalla viabilità e dalla rotonda (che hanno un traffico pesante) e che fosse possibile accedervi da entrambi i lati dalla viabilità locale, in modo tale anche da poter diversificare gli accessi delle utenze, da una parte quello del pubblico, e dall'altro quello dei fornitori. Attualmente sono due vie cieche e in una vi è un piccolo parcheggio.

Calistri: L'edificio attualmente utilizzato come scuola materna ha una metratura superiore ai 1000 mq, di cui però solo una parte è sfruttata. I restanti 600 mq sono ora inutilizzati, vorrei sapere per quale motivo non è stata presa in considerazione l'utilizzo di questa parte di edificio per spostarvi la materna nell'attesa della ristrutturazione del restante parte di immobile.

Leonelli: È stato attivato un canale con la Soprintendenza per vedere quali fossero gli interventi compatibili con l'edificio, di fatto i limiti posti dalla Soprintendenza sono abbastanza stringenti.

La parte di edificio attualmente non utilizzata dalla scuola è stata ristrutturata a metà del Novecento per realizzare degli alloggi utilizzati sia dal Comune che anche dalle precedenti maestranze. Trasformare degli alloggi in scuola non è cosa banale, soprattutto perché richiede degli interventi sulle strutture murarie importanti, eseguire delle demolizioni di murature, a ridosso di un edificio scolastico in esercizio, con una cantierizzazione complicata, e un unico accesso all'area dalla strada Provinciale, non la ritengo la soluzione più idonea. Non posso dire che non sia possibile, perché ristrutturare è sempre possibile, ma non posso dire neanche che sia saggio e poco impattante per l'utenza. Demolire dei solai in uno stabile adiacente ad una scuola separata da un muro di appena 30 cm richiederebbe in ogni modo per motivi di sicurezza lo spostamento dei bambini in altra sede.

Turchetti: Vorrei che i tecnici non si soffermassero alla tipologia del verde delle tavole di RUE, mi piacerebbe che si parlasse della riqualificazione del verde, con la piantumazione di nuovi alberi, con la riqualificazione, piuttosto che pensare al fatto che quel verde diventa dotazione.

Ancisi: Io sono stato al Mordani (scuola moto vecchia) dovrà essere buttata giù anche quella visto che non è in linea con la pedagogia moderna?

Turchetti: Sul Mordani si sta facendo un miglioramento sismico molto importante.

Maiolini: Non sono d'accordo con quanto detto dall'Arch. Focaccia, ci sono dei regolamenti delle leggi il fatto che non si applicano sempre alla stessa maniera ci sta e mi va bene, però le leggi dettano dei principi auspico che si cerchi sempre di andare dove il regolamento ci vuole portare, perché regolamento è frutto di un cambiamento epocale.

Presidente: In questa aula ci possiamo ascoltare e sentire tutti e dire quello che vogliamo e come la pensiamo nel rispetto delle posizioni degli altri. Adesso vorrei chiudere questa polemica che mi sembra che sia andata anche oltre al necessario.

Del Conte: Per rispondere a Calistri e Maiolini abbiamo sotto gli occhi il COS 22 di San Michele che non è stato inserito nel 2° POC ed è quindi decaduto e da zona residenziale in espansione torna ad essere territorio agricolo. Stessa cosa accade anche più a nord per un ambito di carattere produttivo di grandi dimensioni. Direi quindi che su San Michele la riduzione del consumo di suolo è stata veramente molto elevata forse paragonabile alle dimensioni del paese.

Per rispondere al consigliere Perini che ha sollevato tanti dubbi e perplessità su quello che accadrà all'edificio che si abbandona, sostengo che per l'attuale edificio andranno fatte valutazioni dettagliate, sia per quanto riguardano gli usi possibili (anche in base alle future esigenze comunali), sia per la messa in sicurezza dell'edificio in funzione a ciò che conterrà. Il progetto deve essere formulato in base alle effettive necessità, perché intervenire su un edificio così vincolato non è facile.

Presidente: Sentiti gli interventi di tutti i Consiglieri che hanno chiesto la parola, la CCAT è chiamata a votare.

La CCAT APPROVA a Maggioranza costruzione nuova scuola dell'infanzia a S. Michele in variante al RUE;

gruppo	favorevole	contrario	astenuito	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano					x
Gruppo Ama Ravenna				x	
Gruppo Cambierà				x	
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Lista per Ravenna *					
Gruppo Forza Italia				x	
Gruppo La Pigna					x
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Misto				x	
Gruppo art. 1 MDP					x

* Ancisi al momento della votazione dice: non pregiudizievolemente contrario.

Punto 4 dell'ordine del giorno: esame delibera di Consiglio comunale di "recepimento della deliberazione n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione";

Il Presidente lascia la parola all'Ass. Federica Del Conte per l'illustrazione dell'argomento.

Del Conte: Oggi vi presentiamo la Delibera degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria del Costo di Costruzione così come prevede la DAL 186 del 2018. La Regione ha predisposto un documento TIPO nel quale viene lasciato un margine di scelta in modo che i Comuni possono definire e/o favorire certi aspetti rispetto ad altri. Noi abbiamo cercato con questo nuovo regolamento di applicare al massimo ogni tipo di riduzione, volta a promuovere la rigenerazione, la riqualificazione urbana, i riusi. Ci poniamo l'obiettivo di approvare e recepire e questa Delibera entro settembre in modo che entri in vigore e applicata da ottobre, onde evitare che decada. Se tale Delibera non sarà approvata entro il 30 settembre entrerà in vigore quella proposta dalla Regione e non vi saranno pertanto le agevolazioni che abbiamo proposto noi per tali temi. Questa Delibera sarà in vigore dal 30 settembre 2019 fino all'adozione del PUG.

Tardi esce alle 17:15

Temmi: Faccio una premessa per illustrare quello che l'ing. Ferretti della Regione ci ha spiegato sulla filosofia che ha ispirato questa nuova delibera volta all'adeguamento economico dei valori del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Tali delibere erano ferme al 1999-2000, solamente il valore del costo di costruzione era stato aggiornato annualmente in base agli indici ISTAT del costo della vita, il valore degli oneri di urbanizzazione si sarebbero dovuti aggiornare almeno ogni cinque anni, ma questo non è mai avvenuto. Sono quindi 19 anni che i prezzi sono rimasti invariati, mentre tutto il resto è aumentato. Il contributo sul costo di costruzione applicato fin dalla Legge 10 del 1977, detta Bucalossi, che era basato sul costo medio delle opere dei fabbricati di costruzione popolare, ora viene basato sulle medie dei costi OMI, definiti dall'Agenzia delle Entrate che riguardano i prezzi di vendita. Ravenna essendo suddivisa in 20 microzone, ha 20 diversi valori base di costo di costruzione.

L'onere base del costo di costruzione viene conteggiato partendo dalla media dei costi di costruzione dei prezzi di vendita dei fabbricati civili con l'aggiunta di vari parametri e coefficienti, questo perché, essendo il contributo una tassa, deve essere proporzionale al valore degli immobili. Ravenna a differenza di Cervia (che ha un territorio prevalentemente costiero), ha dei valori molto differenti in base alla localizzazione degli interventi nel territorio. I valori della costa e del centro sono piuttosto elevati mentre quelli del forese sono più modesti. Quindi i valori dei costi base sono aumentati del 50% in alcune zone, in altre quasi quadruplicati. Anche il costo di urbanizzazione primaria secondaria è aumentato quasi del doppio, la Regione ha però permesso per i primi 5 anni di applicare una riduzione. Nella delibera che vi illustriamo oggi, sono indicati tutti questi aspetti e valori economici. La delibera è costituita da un atto di coordinamento come definito ai sensi dell'articolo 12 della legge 15 dalla Regione con le modifiche apportate dal Comune e da alcuni allegati che riportano le scelte fatte dal nostro Comune con le relative motivazioni.

Fabbi illustra la documentazione precedentemente inviata ai consiglieri e allegata al presente verbale: Come già specificato dal collega la Regione ha predisposto il testo base della Delibera lasciando al Comune 22 punti di possibile intervento, il testo quindi risulta già abbastanza definito.

La documentazione presentata oggi è suddivisa in: testo della **bozza di Delibera** nella quale sono individuate punto per punto le modifiche scelte dal Comune e le relative motivazione, **allegato 1 - Quadro Sinottico** delle determinazioni Comunali dove sono spiegati nel dettaglio i 22 punti sui quali la Regione ha dato facoltà al Comune di intervenire, la scelta fatta, cioè se si sono apportate modifiche o se si è accolta la proposta della Regione e le relative motivazioni, **allegato 2, che è il testo della Delibera Regionale** con incorporate le scelte Comunali.

Testo della Delibera:

I valori base degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) passano da 35€ circa al mq vigenti oggi a 85€ a mq, l'urbanizzazione secondaria (U2) da 56€ circa a mq di oggi a 110€ a mq per gran parte delle funzioni (residenziali e commerciali), per le funzioni produttive la Regione ha fissato indicativamente in 24€ a mq per U1 e 7€ a mq U2 rispetto a quelli attuali che sono circa della metà. Il comune sui valori base aveva la possibilità di aumentarli o diminuirli del 15%, in questo caso ha deciso di diminuirli del 15% che è il massimo possibile; c'è però un'ulteriore nota da fare in relazione all'aumento degli oneri base: nel caso si intervenga al di fuori dal territorio urbanizzato, cioè dove vi è quindi un nuovo consumo di suolo, si applica il valore base moltiplicato x1. Nel caso invece si intervenga nel territorio già urbanizzato l'onere base va moltiplicato x 0,55, quindi si riduce, questo vuole dire che i valori di U1 e U2 con la riduzione del 15% applicata all'onere base e il coefficiente 0,55 nel territorio urbanizzato equivalgono pressoché a quelli applicati oggi.

Per quanto riguarda invece il contributo sul costo di costruzione, non vi è più un costo base fissato dalla Regione, ma si fa riferimento di volta in volta ai valori OMI ricavabili dall'Agenzia delle Entrate. Tali valori saranno quindi variabili sia temporalmente, essendo gli OMI aggiornati semestralmente a seconda del mercato edilizio, che in base alle località in cui si trovano gli interventi. Nel centro urbano e nel litorale ci sono valori molto più alti rispetto a quelli del forese.

Fabbi prosegue illustrando l'ALLEGATO 1 Quadro Sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione e **l'ALLEGATO A testo della Delibera** che specifica le motivazioni di adozione o no delle scelte fatte dal Comune.

- Il testo della delibera prosegue specificando quali sono gli elaborati ora Vigenti che a seguito di queste modifiche vengono abrogati e/o modificati come ad esempio alcuni allegati al RUE 5.1 o l'allegato POC 12 che contiene la convenzione tipo. Essendo cambiato tutto il sistema di scomputo degli oneri a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione abbiamo dovuto modificare anche questa parte adeguandola ai criteri stabiliti dalla Regione.

- Il comune ha inoltre deciso di modificare ai fini dell'applicazione della disciplina del contributo di costruzione il perimetro del territorio urbanizzato, l'attuale perimetrazione risale a delibere piuttosto vecchie. Tale perimetro sarà approvato in Giunta comunale prima dell'approvazione di questa delibera.
- Viene confermata fino all'adozione del PUG l'attuale metodologia di calcolo di eventuale monetizzazione nel caso in cui i privati non si riescano a ricavare completamente gli standard.
- La Regione prevede un'applicazione di oneri ridotti nel caso di attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, per non lasciare dubbi interpretativi da parte dei tecnici esterni si è adottata una Tabella delle attività (**ALLEGATO 5**).

Temmy: Sono stati abrogati solo gli allegati A1 A2 A3 e A7 del RUE 5.1 e non gli allegati A4 A5 A6 che sono le bozze della Convenzione e Atto d'Obbligo in caso di realizzazione di edilizia convenzionata in applicazione della legge 10/77.

Presidente: Sentita l'illustrazione dell'ufficio, il presidente lascia la parola ai Consiglieri.

Calistri: Mi scuso per quanto detto prima all'assessore riconferma però di non essere in accordo con lei su quanto detto. Noi tecnici aspettavamo da tempo questa delibera perché le tariffe erano ferme da molti anni fa. Dalla spiegazione fatta si evince che il Comune di Ravenna ha scelto per quasi tutti i 22 punti modificabili di apportare delle riduzioni rispetto a quanto posto dalla Regione. Nel testo vi è scritto riduzione del 70% non vorrei che si traesse in inganno perché vi è una riduzione del 70% rispetto ai valori maggiorati proposti dalla regione e non una ulteriore riduzione, per cui alla fine si andranno a pagare circa la medesima cifra che si paga oggi.

Vorrei che nella delibera fosse specificato meglio quale è il valore di riferimento da prendere in considerazione per il conteggio del costo di costruzione. Perché i valori catastali variano molto in base alla tipologia di edificio che si costruisce.

Tema di far scontare al lottizzante negli oneri U2 una eventuale costo alto delle U1. Mi chiedo come controllerà il comune queste dichiarazioni fatte da parte del direttore dei lavori del lottizzante?

Per gli alberghi: allacciandosi al calcolo che fanno le agenzie delle entrate per le attività alberghiere, questo potrebbe essere un riferimento catastale per gli alberghi invece di prendere in considerazione questa agenzia di statistica.

Pettinato: Non ho potuto valutare il materiale che è stato inviato e non so se le valutazioni che sono state fatte per le nuove costruzioni, siano equiparabile a quelle attuali, per quanto riguarda le attività ricettive sappiamo che gli alberghi non vengono ne costruiti ne ristrutturati, valuterò il calcolo per capire se poi invece ci sia un'inversione di tendenza ulteriore al non ristrutturare al non costruire.

Per quanto riguarda lo scomputo delle opere di urbanizzazione vorrei sapere se tutta la rendicontazione sarà fatta dal direttore dei lavori attraverso i libretti e le dichiarazioni asseverate e se lo scomputo avverrà per una quota in totale?

Iemmi: Per quanto riguarda il calcolo dei Valori OMI si farà riferimento **all'ALLEGATO 2 punto 5 tabella 2** nella quale vi sono i coefficienti di raffronto differenti delle tipologie edilizie specificate nella tabella B che si suddividono in abitazioni civili, ville, villini, abitazione popolare ecc. La difficoltà c'è nella nuove costruzioni, ma il progettista saprà già che tipologia edilizia andrà a costruire. Una volta terminato il progetto al momento dell'accatastamento si faranno le opportune valutazioni e se il classamento risulterà diverso da quanto dichiarato si farà un conguaglio. Ho fatto qualche proiezione sulla nuova costruzione in base ai valori attuali: il valore del costo base A dai vigenti 562,65 €/mq, in base ai valori OMI attuali, per le zone B1 (San Rocco, San Biagio, San Vittore, zona stadio, ospedale, tribunale) passerebbe a 1024 €/mq circa; nella zona C1 (semicentrale) passerebbe dai 562,65 €/mq ai 1.000 €/mq circa ecc.... questo per la nuova costruzione. Per le ristrutturazioni verranno applicate delle riduzioni fino al 50% sui costi di costruzione. Quindi nell'intero territorio vi potranno essere sia aumenti che diminuzioni dei costi di costruzione.

Ancarani esce alle 17:44

Fabbi: In risposta all'arch. Pettinato sulla domanda sullo scomputo totale o parziale, lo scomputo degli oneri di Urbanizzazione, se la somma di U1 e U2 è superiore al costo, una parte di U2 viene pagata, il costo contabilizzato viene scomputato tutto. Per quanto riguarda i controlli sui costi dichiarati, l'amministrazione deve anche in qualche modo fidarsi di quanto dichiarato dal progettista perché la falsa dichiarazione costituisce un reato, nella delibera sono indicati adempimenti che il direttore lavori deve fare nel corso dei lavori ed il Comune ha da tempo attivato il collaudo in corso d'opera per le verifiche, si può anche stabilire che vengano fatti dei controlli a campione.

Per il tema degli alberghi in effetti non abbiamo trovato molti dati a livello catastale per cui l'unica scelta che l'amministrazione si è sentita di fare è quella proposta dalla Regione, anche per una certezza e semplicità di calcolo rivolta anche ai professionisti che devono stimare quando realizzano un progetto. Per casi particolari comunque, la delibera dà la possibilità al professionista di fare delle stime asseverate caso per caso.

Ancisi: Dubito vista la complessità dell'argomento si possa concludere l'argomento domani. Poi vorrei sapere visto che si tratta di materia urbanistica se questi argomenti non debbano essere prima adottati, e se non sia il caso di sentire le associazioni di categoria. Vedo un punto del testo che si decide di diminuire del 15 % (valore massimo consentito dalla DAL), questo valore si somma agli altri casi in cui vi sono delle diminuzioni o sarà il valore massimo? lo chiedo in particolar modo per le zone del forese, per le residenze per anziani, per l'edilizia residenziale sociale. Poi per quanto riguarda il concetto di frazione, una divisione così capitaria, in tutte le frazioni si applica una riduzione del 30% tranne che nei nuovi lidi. E difficile equiparare Casal Borsetti o Lido di Dante con Lido di Savio o Marina di Ravenna. Queste non sono zone omogenee. Mi pare di capire che si possa differenziare con altri criteri.

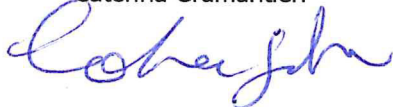
Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, invita i consiglieri a continuare l'argomento nella seduta del 19/07/2019 e dichiara chiusa la seduta alle ore **18:03**

Approvato in data:

08/09/2019

La Segretaria

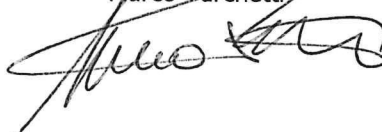
Caterina Gramantieri



Il Presidente della

Commissione Consiliare n. 3















Marco Turchetti





SCALA 1:5000

RUE – COMUNE DI RAVENNA

-  SR1 – Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola
 -  Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali – 3.3 Era Irregolare
 -  Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali
4.1 Terre Vecchie del Montone
 -  Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali
4.2 Terre Vecchie del Lamone
 -  Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Connessione secondaria di progetto
 -  Sistema della mobilità, Linea ferroviaria e stazioni di progetto, Linea ferroviaria
 -  Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Viali alberati, filari e siepi
 -  Sistema della mobilità, Linea ferroviaria e stazioni, Linee e raccordi ferroviari e relative pertinenze
 -  Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Viabilità storica
 -  -30 ML- Sistema della mobilità, Linea ferroviaria e stazioni, Fascia di rispetto alla ferrovia
 -  -30 ML- Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50m.....)
-
-  Metanodotti in progetto
 -  Metanodotti da porre f.e.
 -  Metanodotti esistenti

Elaborato gestionale

2° POC

POC
Piano Operativo Comunale
PRG 2003
PSC
POC
RUE

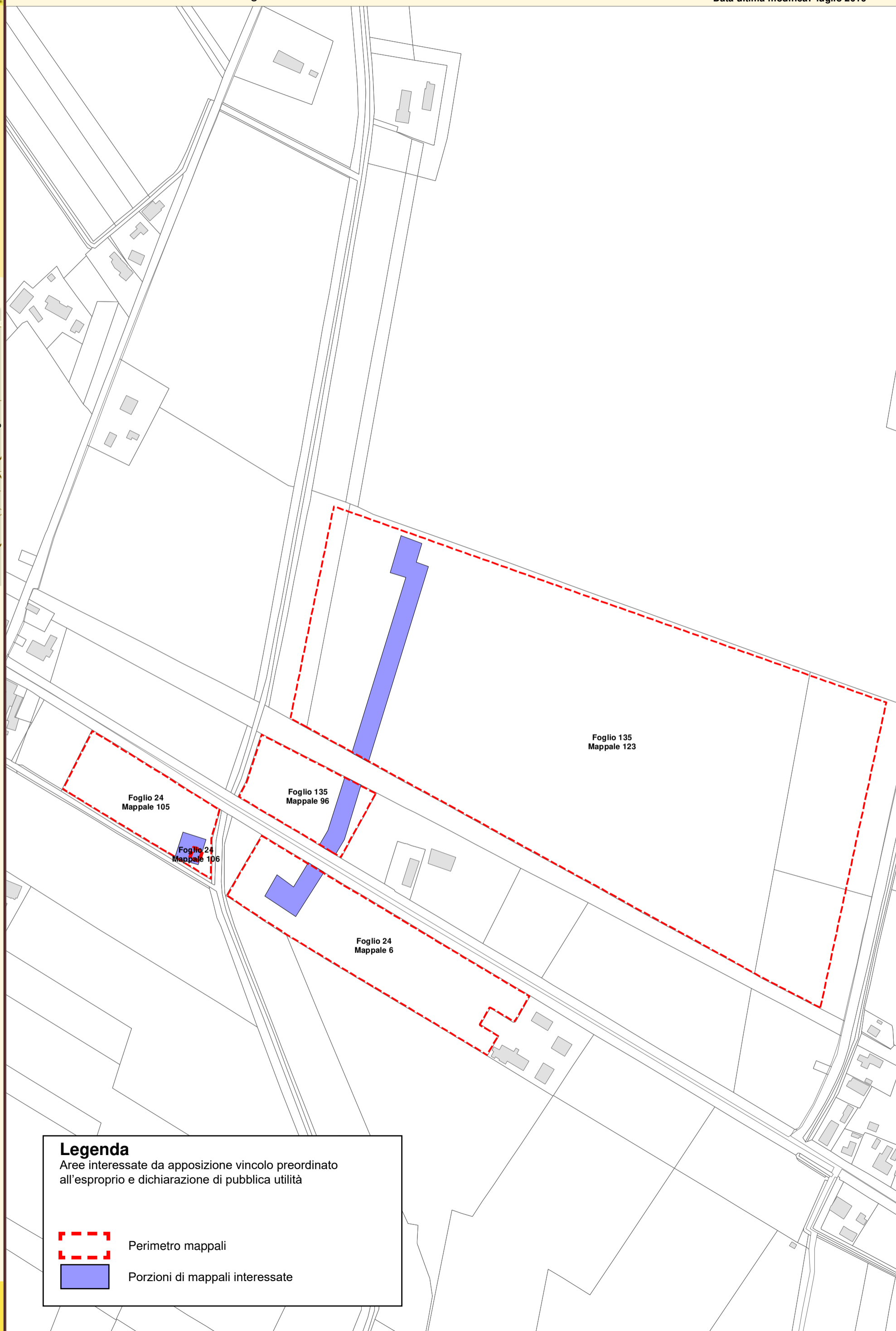
POC.13

Ricognizione Vincoli Espropriativi e
Dichiarazioni di Pubblica Utilità



ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 82544/105	del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 308	del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	N. 135845/87	del 19/07/2018
PUBBLICATO	B.U.R.	N. 272	del 22/08/2018

Modificato con:
Delibera di C.C. N. 84947/66 del 30/04/2019

NOTA: le numerazioni delle schede RPU mancanti sono state eliminate a seguito di realizzazione delle opere in oggetto o scadenza dei termini di legge.



Legenda
Aree interessate da apposizione vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità

-  Perimetro mappali
-  Porzioni di mappali interessate

OGGETTO: Valutazione in merito alla VARIANTE all'elaborato POC.13 “Ricognizione vincoli espropriativi e dichiarazioni di pubblica utilità” del POC ai sensi dell’art. 3 della L.R.10/1993 finalizzata al rilascio dell’Autorizzazione unica alla costruzione e all’esercizio del “Metanodotto Ravenna-Bologna DN 400 (16”) – Variante DN 500 (20”) per rifacimento attraversamento linea FS Ferrara – Rimini al Km 63+749, MOP 24 BAR e relative dismissioni in Comune di Ravenna”

Relatore l’Assessora all’Urbanistica, Edilizia Privata, Rigenerazione Urbana Federica Del Conte

La Giunta Comunale sottopone all’esame del Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione:

Premesso che:

- con PEC pervenuta per conoscenza al Comune di Ravenna in data 12/06/2019 e assunta agli atti con PG 113559, ARPAE SAC Ravenna ha comunicato a SNAM RETE GAS S.P.A. l'avvio del procedimento amministrativo per il rilascio dell'autorizzazione unica alla costruzione e all'esercizio del *Metanodotto Ravenna-Bologna DN 400 (16”) – Variante DN 500 (20”) per rifacimento attraversamento linea FS Ferrara – Rimini al Km 63+749, MOP 24 BAR e relative dismissioni*, nel Comune di Ravenna, che risulta non previsto negli strumenti urbanistici e per il quale è stata richiesta la dichiarazione di pubblica utilità. L'intervento costituisce pertanto variante agli strumenti urbanistici comunali;

- con medesima PEC PG 113559 di cui sopra, ARPAE SAC di Ravenna ha comunicato la data di pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito sul BURERT del 26/06/2019, che il termine per la presentazione delle osservazioni è il 25/08/2019, ovvero 60 giorni dalla pubblicazione nel BURERT e che il procedimento amministrativo dovrà concludersi entro il 05/12/2019, ovvero 6 mesi dalla data di ricevimento dell'istanza completa;

- con PEC pervenuta al Comune di Ravenna in data 14/06/2019 e assunta agli atti con PG 115753, ARPAE SAC Ravenna ha indetto la Conferenza dei Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14 c.2 della L. n. 241/1990 e s.m.i., da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona, ex art. 14-bis della L. 241/1990 e s.m.i.. Ha inoltre comunicato che, ai sensi dell'art. 14-bis c.2 della L. 241/1990, il termine per richiedere integrazioni documentali o chiarimenti da parte delle amministrazioni coinvolte è fissato in 15 giorni dalla suddetta comunicazione, che il termine perentorio entro il quale devono essere rese le determinazioni è fissato in 90 giorni e che, qualora necessaria, la data per la riunione della Conferenza in modalità sincrona si svolgerà entro 10 giorni dalla scadenza del suddetto termine di 90 giorni;

- l'avviso di deposito è stato pubblicato sul BURERT n. 203 del 26/06/2019, nonché, dalla medesima data e per 20 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio del Comune di Ravenna e all'Albo Pretorio della Provincia di Ravenna;

Considerato che:

- il progetto, relativo ai Metanodotti Ravenna – Bologna d. 16" (UNI) e Fusignano – Castenaso DN 400 (16"), oltre all'adeguamento interno dell'impianto stesso (con dimensioni planimetriche attuali da mantenere) ha lo scopo di rifare integralmente l'attraversamento della linea ferroviaria Ferrara – Rimini (alla progressiva Km 63 +749,85) e della SS 16 Adriatica (alla progressiva Km 143+140,50), con sostituzione delle attuali tubazioni in intersezione da dismettere e recuperare e il collegamento del gasdotto Fusignano – Castenaso DN 400 al tratto in variante DN 500 sul Ravenna- Bologna.

Esso consiste nella realizzazione di una variante unica DN 500 (20"), con conseguente adattamento dei doppi impianti monte/valle esistenti ed ai contestuali ricollegamenti alle rispettive condotte in esercizio. Il suddetto intervento, a carattere definitivo, prelude alla futura realizzazione del nuovo gasdotto Ravenna – Bologna DN 500 (20") in fase di progettazione, che andrà a sostituire gli attuali impianti paralleli in esercizio. Il gasdotto è costituito da una tubazione interrata con una copertura minima di 0,90 m (come previsto dal D.M. 17/05/2008), del diametro nominale di 500 mm (20") e lunghezza di 370,00 m, con tubi in acciaio saldati in testa. Esso è corredato dai relativi accessori, quali armadietti per apparecchiature di controllo per la protezione catodica e cartelli segnalatori. L'opera interessa il Comune di Ravenna, in località Camerlona, 300 m a sud-est dell'incrocio fra la SS n. 16 e la SP n.30, nei pressi del ristorante "Acqua e Vino", sito in fregio alla statale stessa, per un tratto di 370 m e complessivamente n. 10 ditte catastali corrispondenti a n. 5 proprietari;

- l'intervento, ai sensi del RUE vigente, ricade:
 - in parte all'interno di *Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Connessione secondaria di progetto* regolamentato dall'art. IV.1.2 c.3 dell'elaborato RUE5;
 - in parte all'interno di *Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Viali alberati, filari e siepi* regolamentato dall'Art. IV.1.2 c3 dell'elaborato RUE5;
 - in parte all'interno di *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 3.3 Ersa irregolare* regolamentato dall'Art. IV.1.4 c2 dell'elaborato RUE5;
 - in parte all'interno di *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 4.2 Terre Vecchie del Lamone* regolamentato dall'Art. IV.1.4 c2 dell'elaborato RUE5;
 - in parte all'interno di *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 4.1 Terre Vecchie del Montone* regolamentato dall'Art. IV.1.4 c2 dell'elaborato RUE5;
 - in parte all'interno di *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Emergenze e reti del paesaggio, Viabilità storica* regolamentato dall'Art. IV.1.6 c1 dell'elaborato RUE5;
 - in parte all'interno di *Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50ml.....)* regolamentato dall'Art. IV.2.3 c4 dell'elaborato RUE5;
 - in parte all'interno di *Sistema della mobilità, Linea ferroviaria e stazioni, Linee e raccordi ferroviari e relative pertinenze* regolamentato dall'Art. IV.2.5 c1 dell'elaborato RUE5;
 - in parte all'interno di *Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola* regolamentato dall'Art. VI.2.3 dell'elaborato RUE5

- detto nuovo tratto di metanodotto non è previsto negli strumenti urbanistici del Comune di Ravenna;

- la realizzazione di detto impianto necessita dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle seguenti particelle catastali: Sezione B Foglio 135 mappali 92, 96, 112, 123,124, 125, 127; Foglio 24 Mappali 6, 105, 106;

- l'autorizzazione di ARPAE SAC comporterà, ai sensi dell'art. 4 bis della L.R. 10/1993, dichiarazione di pubblica utilità e inamovibilità.

Ritenuto opportuno dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile stante l'urgenza di definire con tempestività i rapporti derivanti dal presente provvedimento,

Tutto ciò premesso e considerato;

Si propone al Consiglio Comunale

1) di esprimere parere favorevole alla variante urbanistica finalizzata al rilascio dell'autorizzazione, unica, relativa alla costruzione e all'esercizio del *Metanodotto Ravenna-Bologna DN 400 (16") – Variante DN 500 (20") per rifacimento attraversamento linea FS Ferrara – Rimini al Km 63+749, MOP 24 BAR e relative dismissioni*, nel Comune di Ravenna nelle risultanze del seguente elaborato, denominato **Allegato A**, facente parte integrante e sostanziale della presente delibera:

- **Allegato A** - scheda POC 13: ambito *Metanodotto Ravenna-Bologna DN 400 (16") – Variante DN 500 (20")*

2) di dare atto che l'autorizzazione che verrà rilasciata da ARPAE SAC di Ravenna, di cui al punto 1), avrà efficacia di variante urbanistica e comporterà la modifica del PRG 2003 nei seguenti elaborati:

- POC 13 "Ricognizione vincoli espropriativi e dichiarazioni di pubblica utilità"

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Viste:

- Legge Regionale n. 24 del 21.12.2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" art. 4 c.4 lettera e);
- Legge Regionale n. 20 del 24.03.2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni
- DPR n. 327/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"
- Legge Regionale n. 3 del 21.04.1999 "Riforma del sistema regionale e locale" e successive modificazioni ed integrazioni;

- Visto che il Comune di Ravenna è dotato di strumentazione urbanistica ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.:

- PSC APPROVATO con delibera di C.C. n. 21669/25 del 27/02/2007;
- RUE APPROVATO con delibera di C.C. n. 77035/133 del 28/07/09;
- POC 2010-2015 APPROVATO con delibera di C.C. n. 77035/133 del 28/07/2009;
- 2° POC ADOTTATO con delibera C.C. n. 182544/105 del 31/10/2017;

- Visti i pareri:

- della CCAT espresso in data ...

- Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica e di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, in ottemperanza all'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000;

- Richiamata la propria competenza ai sensi dell'art.42 comma 2), del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Udita l'esposizione del relatore

DELIBERA

1) Per i motivi e i fini di cui in premessa, di esprimersi favorevolmente al rilascio dell'autorizzazione unica, ai sensi dell'art. 52-quater del DPR n. 327/2001 e s.m.i., relativa alla costruzione e all'esercizio del *Metanodotto Ravenna-Bologna DN 400 (16") – Variante DN 500 (20") per rifacimento attraversamento linea FS Ferrara – Rimini al Km 63+749, MOP 24 BAR e relative dismissioni*, con contestuale approvazione della Variante all'elaborato POC 13 del POC

nelle risultanze di quanto riportato nel seguente elaborato, denominato Allegato A, facente parte integrante e sostanziale del presente atto:

- **Allegato A** - scheda POC 13: ambito *Metanodotto Ravenna-Bologna DN 400 (16") – Variante DN 500 (20")*

2) Di trasmettere copia della presente delibera ad ARPAE - SAC di Ravenna e per conoscenza alla Provincia di Ravenna;

3) Di dare atto che:

- l'autorizzazione che verrà rilasciata da ARPAE SAC di Ravenna, di cui al punto 1), avrà efficacia di variante urbanistica e comporterà la modifica del PRG 2003 nei seguenti elaborati:

- POC 13 "Ricognizione vincoli espropriativi e dichiarazioni di pubblica utilità"

- ARPAE SAC provvederà alla pubblicazione prevista dall'art. 39 del D. Lgs. 33/2013 nell'apposita sezione del proprio sito;

- la presente delibera non comporta oneri finanziari/impegni di spesa a carico dell'Amministrazione comunale.

Il Presidente apre la discussione:

OMISSIS

Ultimata la quale, come evincesi dal verbale di seduta cui si fa espresso rinvio, nessuno più avendo chiesto la parola, si passa alla votazione in forma palese col seguente risultato:

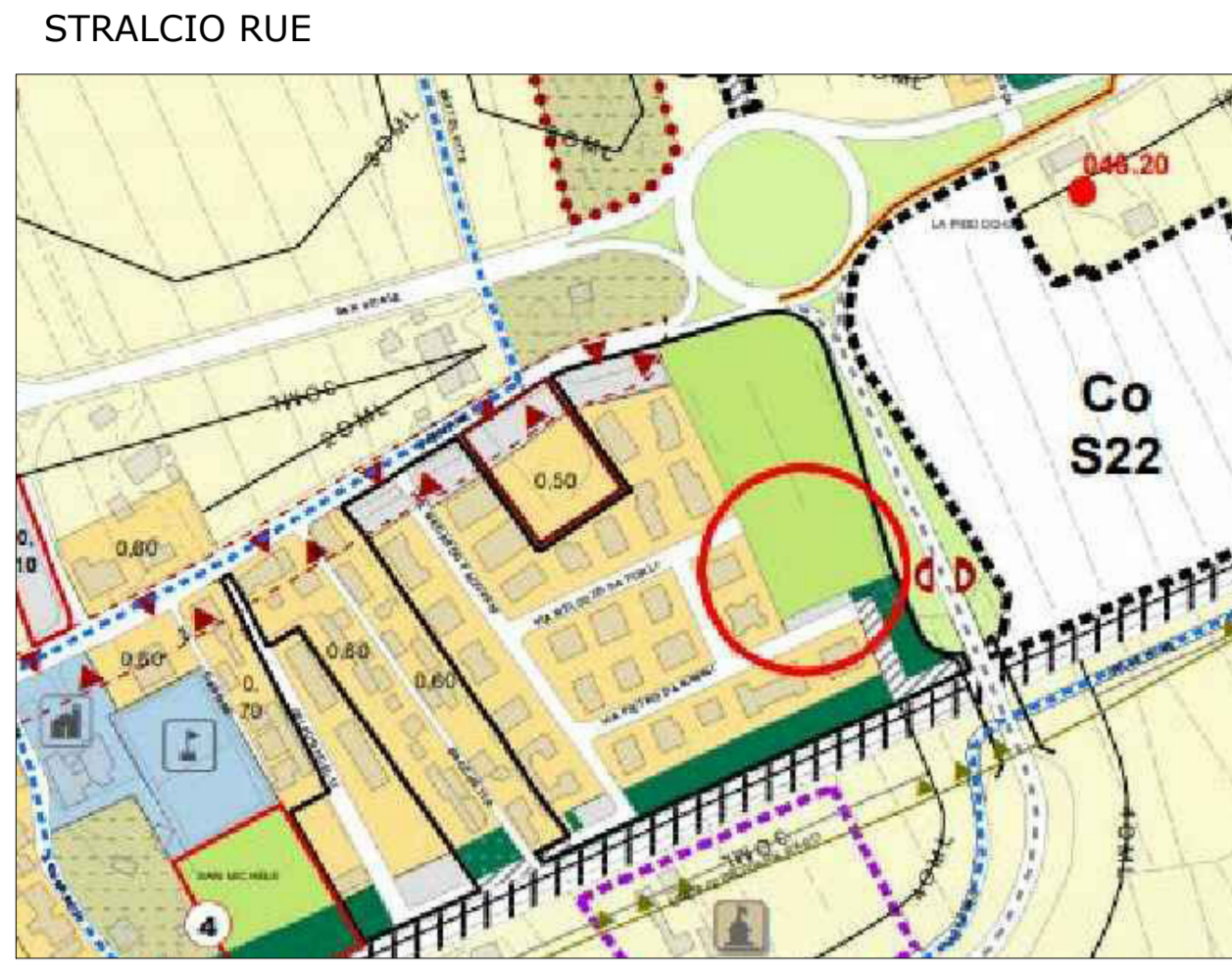
Consiglieri presenti	astenuti	votanti
voti favorevoli	voti contrari	

Indi il presidente proclama l'esito della votazione per effetto della quale la presente proposta di deliberazione è approvata.

Il Presidente, data l'urgenza di provvedere, propone all'Assemblea di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000 e l'Assemblea con votazione palese approva la proposta con il seguente risultato:

Consiglieri presenti	astenuti	votanti
voti favorevoli	voti contrari	

Il Presidente proclama la immediata eseguibilità della deliberazione.



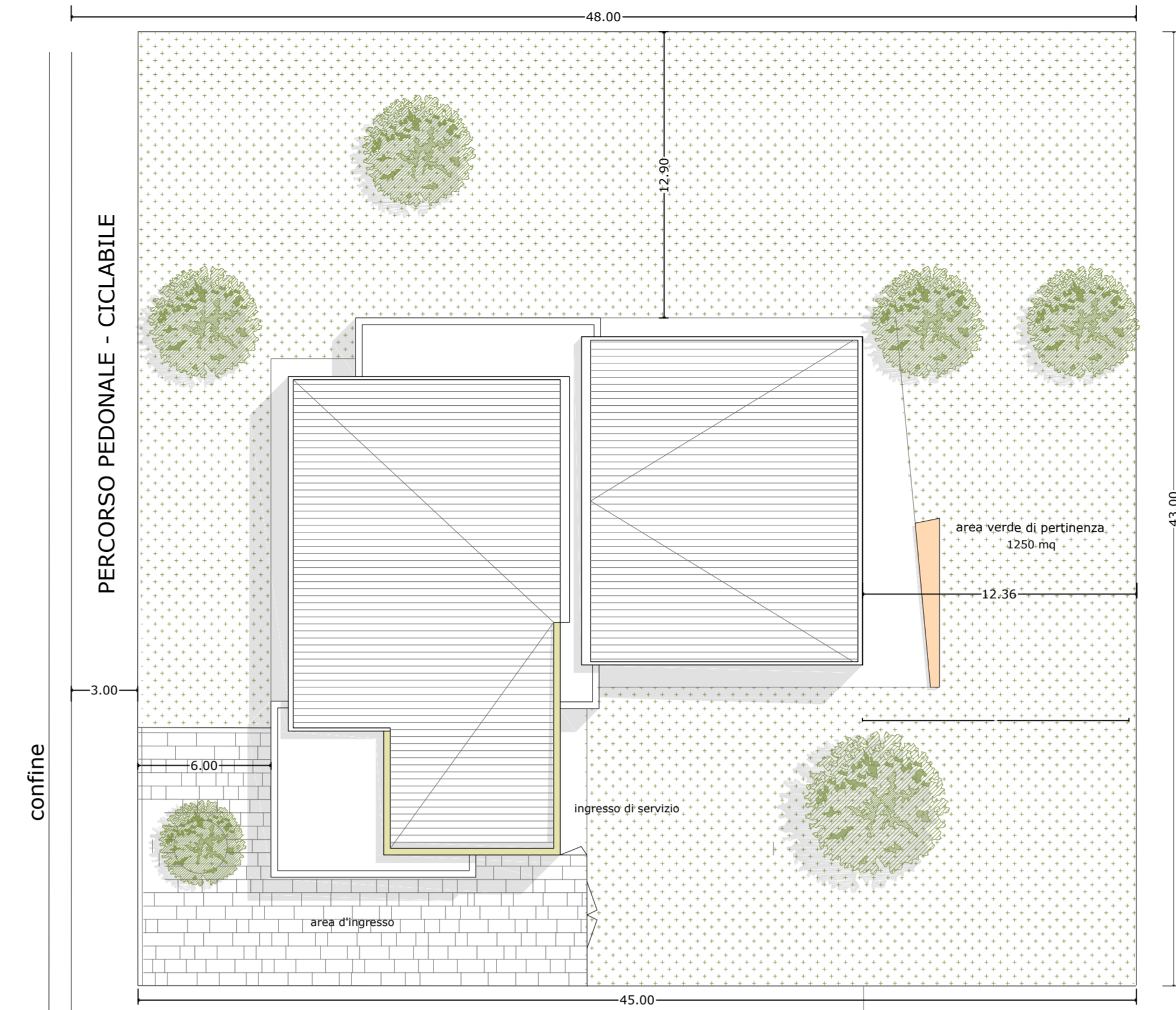
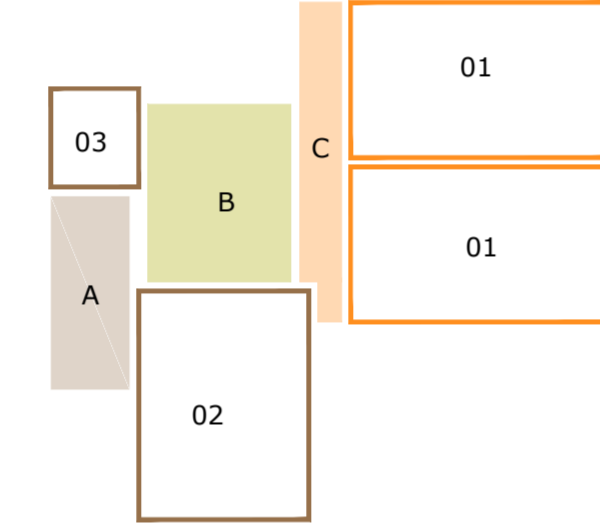
nuova area scolastica
percorso pedonale/
ciclabile

Layout di progetto

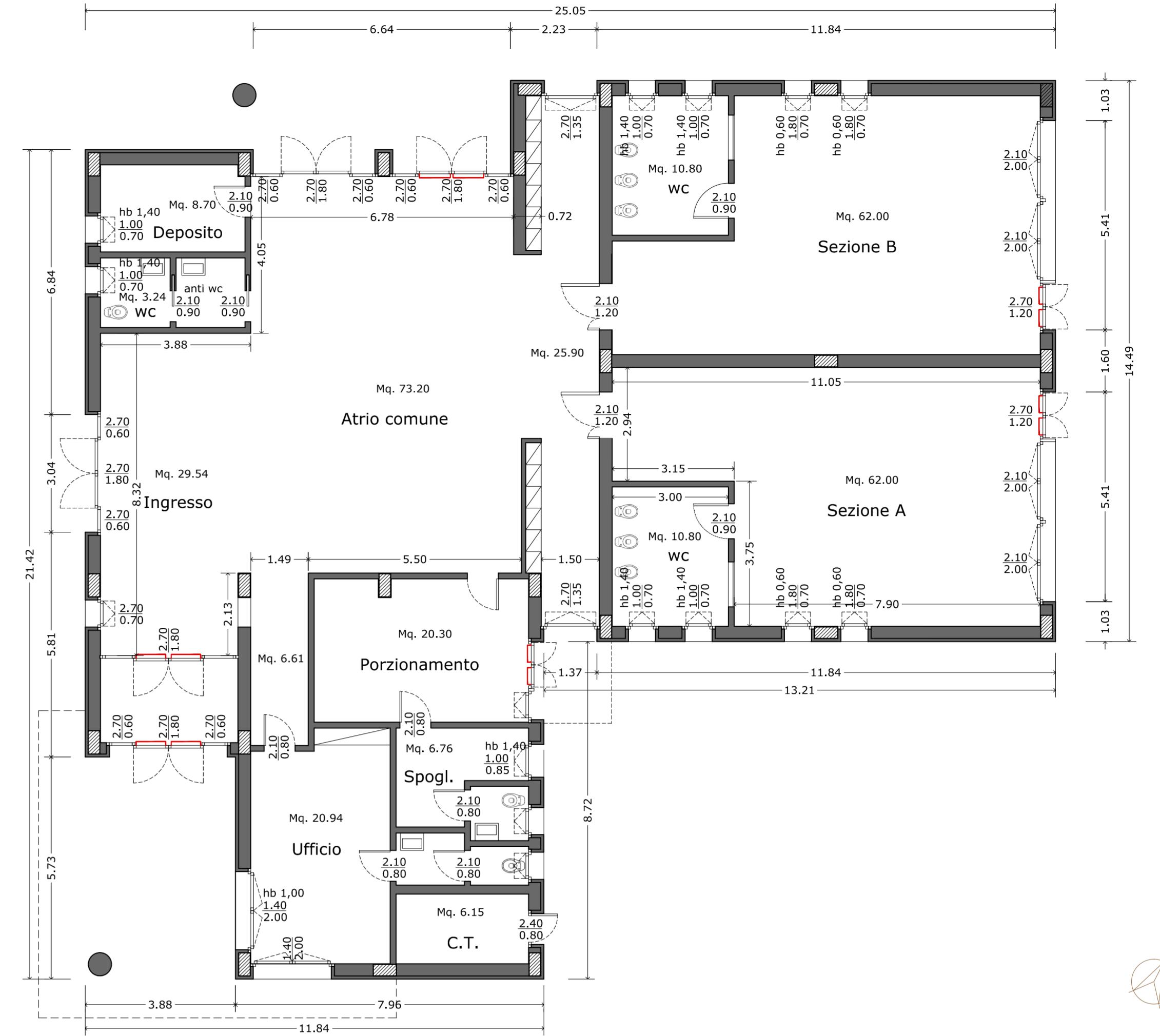
- 01 Sezioni
- 02 Ambienti di servizio
- 03 Servizi aula comune

Spazi comuni

- A Ingresso
- B Aula comune
- C Distributivo sezioni



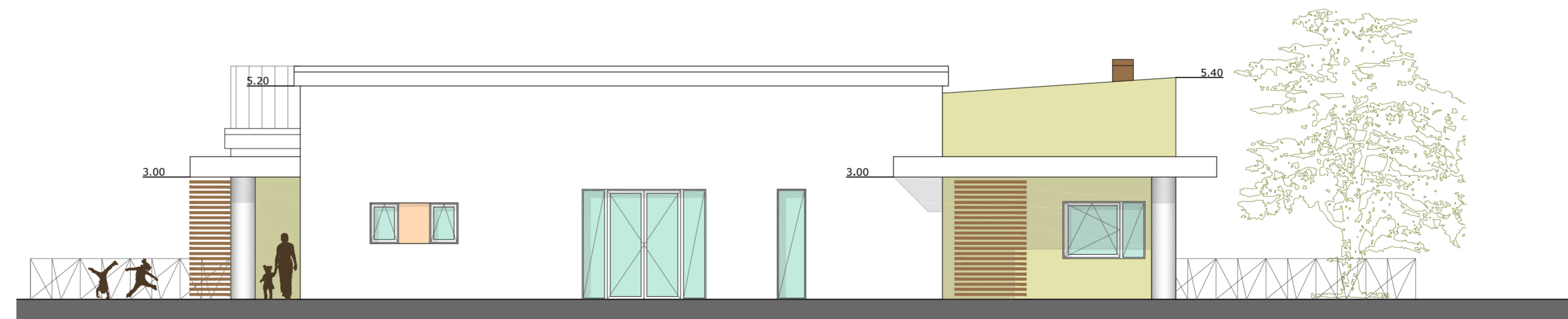
VIA PIETRO DA RIMINI



Prospecto sud-est



Prospecto nord-est



Prospecto sud-ovest



Prospecto nord-ovest

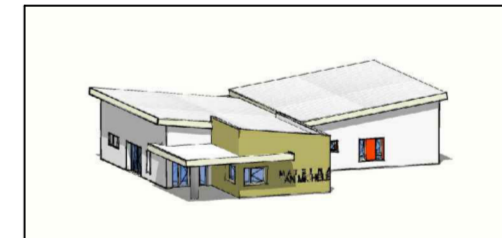
Schemi prospettici



COMUNE DI RAVENNA
AREA INFRASTRUTTURE CIVILI
SERVIZIO EDILIZIA

SCUOLA DELL'INFANZIA "M.G. ZACCAGNINI"
Via Pietro da Rimini - San Michele (RA)

NUOVA COSTRUZIONE
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA
in VARIANTE AL RUE



Segretario generale : Dot. PAOLO NERI	Assessore ai LL. PP. ROBERTO GIOVANNI FAGNANI	Sindaco MICHELE DE PASCALE
Capo Servizio: Ing. CLAUDIO BONDI	Capo Area: Ing. MASSIMO CAMPRINI	
Firme:		
RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:	ing. Luca Leonelli	_____
PROGETTISTA COORDINATORE:	ing. Angela Marchetti	_____
PROGETTISTA OPERE EDILI:	ing. Alessandra Leda	_____
PROGETTISTA OPERE STRUTTURALI:	ing. Alessandra Leda	_____

00	Emissione	A. Leda	A. Leda	L. Leonelli	02/05/2019
Rev.	Descrizione:	Redatto:	Controllato:	Approvato:	Data:

PLANIMETRIE - PROSPETTI - SCHEMI PROSPETTICI

Codice Intervento: 2019/97	Codice Edificio: G105	Codice Fase: P	Codice Elaborato: P1
Scala:	File:	Data: 02/05/2019	Revisione: R0



COMUNE DI RAVENNA

AREA INFRASTRUTTURE CIVILI

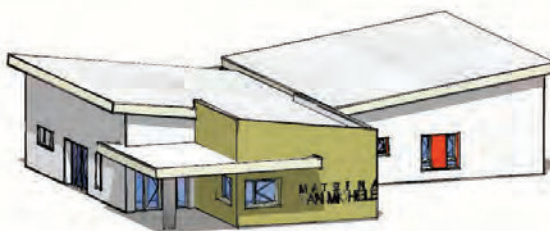
SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA



SCUOLA DELL'INFANZIA "M.G. Zaccagnini"
Via Pietro da Rimini - San Michele (RA)

NUOVA COSTRUZIONE

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA



Segretario Generale DOTT. PAOLO NERI		Assessore ai LL.PP.: ROBERTO GIOVANNI FAGNANI		Sindaco MICHELE DE PASCALE	
Capo Servizio: Ing. CLAUDIO BONDI			Capo Area: Ing. MASSIMO CAMPRINI		
Firme:					
RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: Ing. Luca Leonelli					
PROGETTISTA COORDINATORE: Ing. Angela Marchetti					
PROGETTISTA OPERE EDILI: Ing. Alessandra Leda Ing. Angela Marchetti					
PROGETTISTA OPERE STRUTTURALI: Ing. Alessandra Leda					
0	EMISSIONE	A. Mrchetti		L. Leonelli	
Rev.	Descrizione	Redatto:	Controllato:	Approvato:	Data:

ELABORATO:

Relazione Tecnica Generale - Quadro Economico

Codice Intervento: 2019/97	Codice Edificio: G105	Codice Fase: P	Codice Elaborato: RTG
Scala: ==	File: G105-2019_	Data: 02/05/2019	Revisione: R0

INDICE

1 PREMESSA	2
2 PROPOSTA DI INTERVENTO	7
3 STIMA DEI COSTI	9

1 PREMESSA

La presente relazione viene redatta al fine di analizzare lo stato attuale dell'edificio scolastico che attualmente ospita la scuola dell'infanzia "M. G. Zaccagnini" di San Michele, e valutare da un punto di vista tecnico-economico l'eventuale realizzazione di un nuovo edificio scolastico nel centro abitato della località in oggetto.

Attualmente l'attività scolastica si svolge all'interno di una struttura che si può considerare suddivisa in 3 zone: l'ala nord, dove ha sede la scuola, l'ala ovest e l'ala est che risultano invece in disuso da un decennio.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra su una superficie totale pari a circa 1120 mq di cui 560 mq ad uso scolastico. Gli spazi ad uso della scuola sono superiori a quelli effettivamente necessari in quanto i piccoli utenti sono distribuiti su 2 sezioni ubicate a piano terra. Il secondo piano non è accessibile ai diversamente abili.

Alla struttura si accede da un vicolo ghiaiato che affaccia direttamente su via Faentina. La zona sul fronte dell'edificio è stata adibita a posteggio, oltre il quale, è presente un'area demaniale adibita a cimitero militare in memoria dei dispersi. L'area sul retro dell'edificio è stata invece chiusa per motivi di sicurezza. L'area gioco esterna risulta pertanto notevolmente ridotta.



Foto 1 – Ingresso lotto



Foto 2 – Area lotto



Foto 3 – Area esterna

Nel corso degli anni sono giunte numerose segnalazioni e richieste per la messa in sicurezza dell'area esterna e dell'edificio scolastico e sono anche stati eseguiti alcuni lavori

tra cui il rifacimento del tetto, limitatamente alla scuola. Il resto dell'edificio non è stato oggetto di manutenzione risultando ad oggi in stato di abbandono (vd. Foto di seguito).



Foto 4 – Facciata di ingresso edificio scolastico



Foto 5 – Lato interno ala ovest



Foto 6 – Lato interno collegamento ala ovest ed est

La messa in sicurezza dell'edificio esistente è conseguibile solo intervenendo sull'intera struttura con un onere significativo per l'Amministrazione. Inoltre, pur intervenendo sull'edificio, non si risolverebbero alcune carenze insite nell'ubicazione dell'edificio stesso.

Dal punto di vista tecnico-economico, le spese per l'adeguamento sismico, la riqualificazione edilizia, l'abbattimento delle barriere architettoniche e il recupero degli edifici non scolastici sono nettamente superiori ai costi per la costruzione di una nuova scuola materna a 2 sezioni. L'attuale proprietà potrebbe poi essere messa in vendita. La costruzione di un nuovo edificio permetterebbe anche un abbattimento dei costi di gestione.

La nuova scuola potrebbe sorgere in via Pietro da Rimini, come completamento di una zona residenziale.

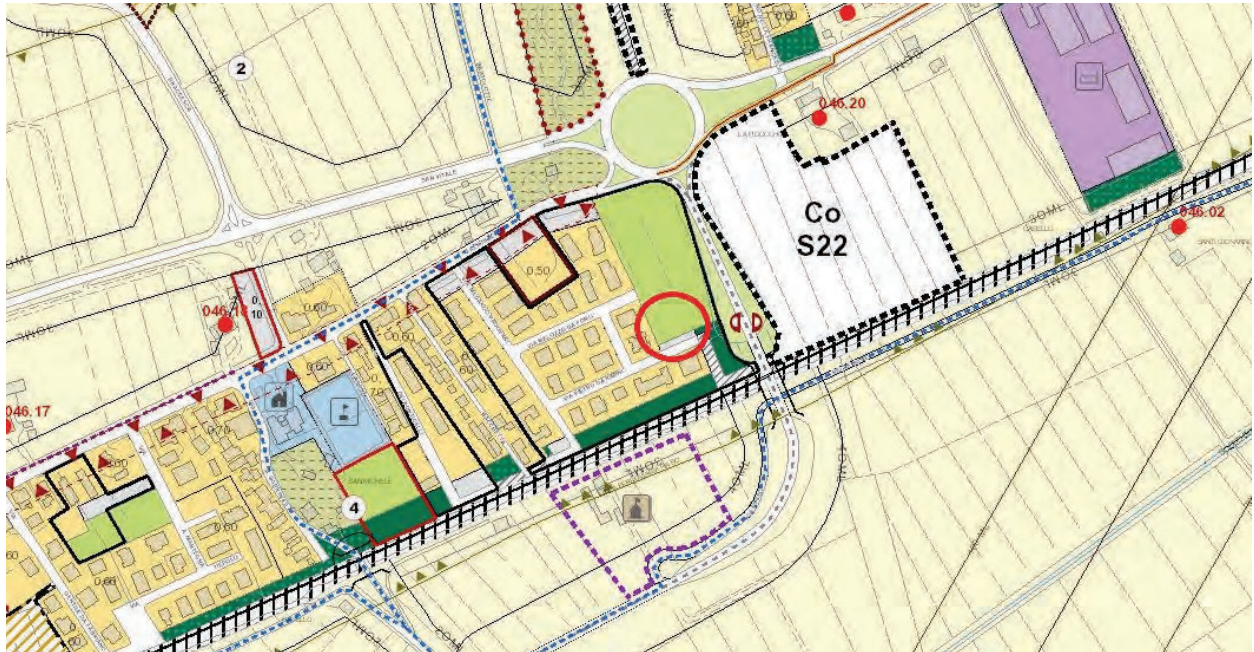
2 PROPOSTA DI INTERVENTO E INQUADRAMENTO URBANISTICO

Da un'analisi effettuata nella località San Michele, un'area nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale che risponderebbe ai requisiti previsti per una scuola per l'infanzia, è situata nella zona più a est del centro abitato della frazione, a completamento della zona residenziale di via Pietro da Rimini, porzione dell'area individuata catastalmente al Fg. 120 sez. A mapp. 340. Realizzare una scuola materna a due sezioni richiederebbe circa 1800 mq.

Tale area è attualmente classificata nello strumento urbanistico RUE come "Sistema delle dotazioni territoriali, "Attrezzature e spazi pubblici, Verde pubblico, Verde di quartiere", pertanto dovrà essere effettuata una variante allo strumento urbanistico secondo le modalità previste dalla L.R.20/2000 e s.m.i.. per trasformarla in area per "Sistema delle dotazioni territoriali, Attrezzature e spazi pubblici, Attrezzature pubbliche, Locali, Servizi educativi, scolastici e formativi".



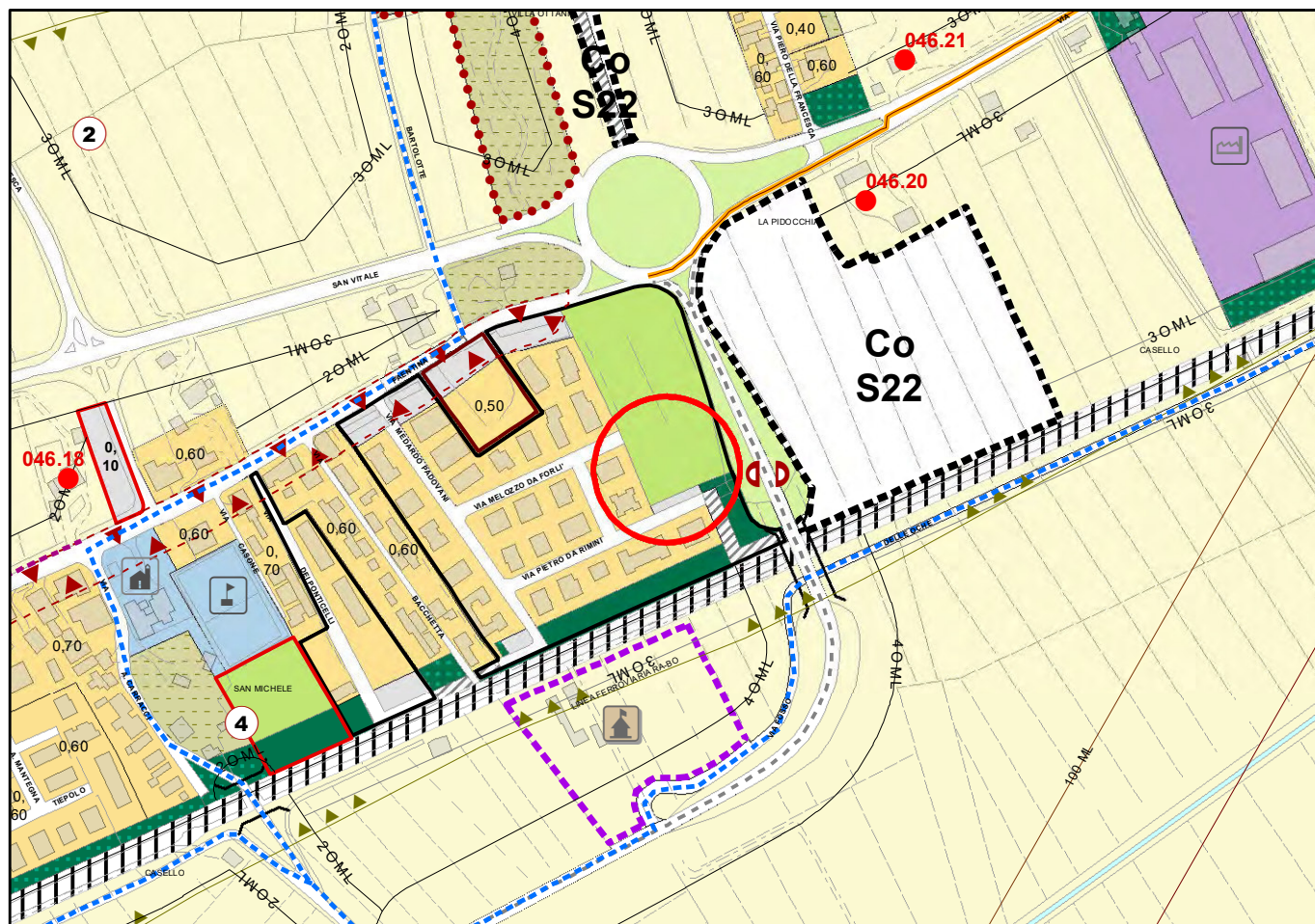
Stralcio del RUE



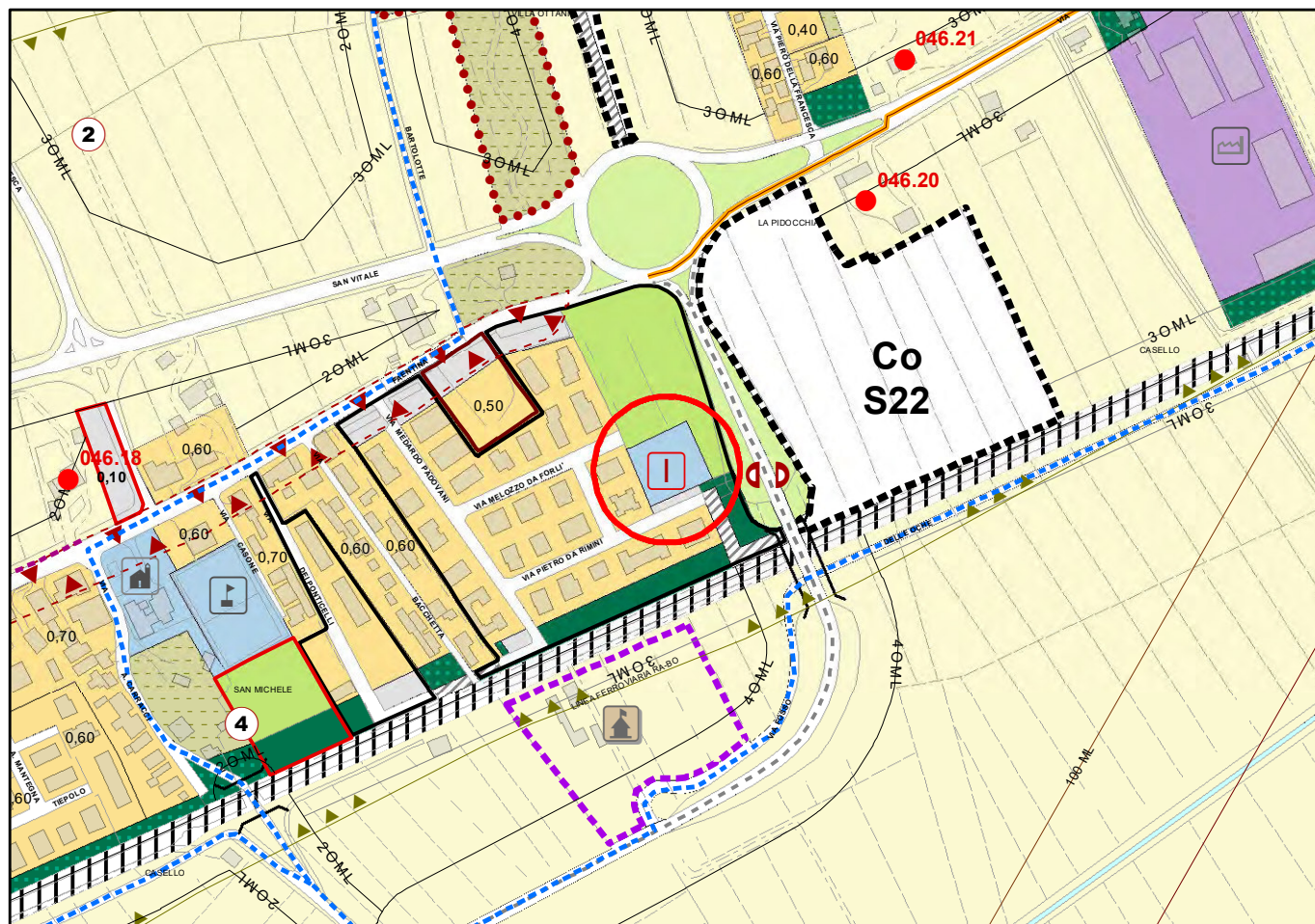
SCUOLA DELL'INFANZIA "M.G. ZACCAGNINI" - San Michele (RA)

STRALCIO RUE VIGENTE

Scala 1:5000



STRALCIO RUE PROPOSTA DI VARIANTE





Estratto piano di zonizzazione acustica





L'edificio sarà in grado di ospitare due ampie sezioni, ciascuna di circa 60 mq, con servizi igienici interni per i piccoli utenti, un salone di circa 70 mq, un locale porzionamento, sala insegnanti, ripostiglio e relativi servizi igienici oltre ad una piccola centrale termica. Complessivamente, l'edificio avrà una superficie in pianta di circa 420 mq. Le sezioni e il salone avranno un'uscita diretta verso l'area cortilizia, mentre i locali porzionamento e centrale termica avranno un accesso laterale indipendente rispetto l'area giochi. L'ingresso dell'edificio affaccerà direttamente sul parcheggio esistente.

L'ubicazione dell'edificio all'interno del lotto e il posizionamento dei vari locali al suo interno permetterà in caso di necessità di ampliare nel tempo l'edificio aggiungendo una o più sezioni sul lato est del parco, limitandone ulteriormente l'estensione.

Il D.M. 18/12/1975, linea guida di riferimento, individua le seguenti superfici minime per i vari locali di una scuola dell'infanzia a due sezioni:

AULE : 2
ALUNNI: 54

LOCALE	INDICI STANDARD MINIMI D.M. 18/12/75		TOT.	SUPERFICIE PREVISTE A PROGETTO	
	SUP. PROCAPITE	SUP. PREVISTE			
SPAZI PER ATTIVITA' ORDINATE					
A tavolino	1,80	97		124	
Speciali	0,40	22			
			119		124
SPAZI PER ATTIVITA' LIBERE	0,90		49	75	75
SPAZI PER ATTIVITA' PRATICHE					
spogliatoio	0,50	27		56	
servizi igienici	0,67	36			
deposito	0,13	7			
			70		56
SPAZI PER LA MENSA	0,40		22	La refezione avviene in aula	0
ASSISTENZA					
Stanza assistente	0,17	9		105	
spogliatoio e s. igienici insegnanti	0,07	4			
lavanderia	0,04	2			
Connettivo	1,04	56			
Cucina		50			
			121		105
SUPERFICIE TOTALE NETTA			380		360
SUPERFICIE TOTALE LORDA			-		420
SUPERFICIE LOTTO			1848		1848

3 STIMA DEI COSTI

Per quanto concerne l'edificio in cui attualmente si svolge l'attività scolastica, sarà cura del Servizio patrimonio stimare l'immobile per la sua vendita. Si riportano i dati catastali relativi:

Catasto Fabbricati

Foglio 136 Particella 21 sub3 cat.B/5 classe 2 consistenza 2376 mc

Catasto terreni

Foglio 136 particella 21 ente urbano sup 2350 mq

Per la realizzazione della nuova scuola dell'infanzia si può stimare invece il seguente importo delle opere:

A) IMPORTO ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI	
A MISURA	€ 640.000,00
IN ECONOMIA	€ 23.200,00
SUB TOTALE EURO	€ 663.200,00
B) IMPORTO COSTI DELLA SICUREZZA - NON SOGGETTI A RIBASSO	
A MISURA	€ 19.200,00
TOTALE EURO	€ 19.200,00
TOTALE PARZIALE A) + B)	€ 682.400,00
C) SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
1. Imprevisti ed imprevedibili	€ 25.613,34
2. Spese assicurative, tecniche e di carattere strumentale in relazione all'intervento	€ 10.098,66
3. Fondo per le funzioni tecniche e l'innovazione calcolato nella misura massima lorda sulla base di gara ex art.113, c.2 D.Lgs n.50/16, comprensiva della quota da destinare ad avanzo vincolato (20% del totale)	€ 13.648,00
4. I.V.A. al 10% ed eventuali altre imposte	€ 68.240,00
TOTALE PARZIALE EURO	€ 117.600,00
TOTALE COMPLESSIVO A) + B) + C)	€ 800.000,00

ESTRATTO CATASTALE

N=13600

I Particella: 340



Vis. tel. esente per fini istituzionali

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DI RECEPIMENTO DELLA DAL n. 186/2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il Consiglio Comunale

PREMESSO che con deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186 (in seguito denominata "DAL n.186/2018"), è stata approvata la riforma della disciplina sul contributo di costruzione in coerenza e coordinamento con la nuova legge urbanistica regionale (L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") e con la legge edilizia regionale (L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia");

RILEVATO che, a norma del punto 6.3.1. della DAL n.186/2018, i Comuni sono tenuti al recepimento della nuova disciplina sul contributo di costruzione entro **il termine del 30 settembre 2019**, scaduto il quale la medesima disciplina opera direttamente;

DATO ATTO che la nuova disciplina fornisce numerosi spazi di flessibilità ai Comuni nell'applicazione del contributo di costruzione, così da meglio adattare le singole voci alle specificità del territorio locale. In particolare, la DAL n. 186/2018 prevede che i Comuni possano pronunciarsi motivatamente in ordine alla:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero alla scelta della I classe (per Comuni confinanti con i capoluoghi);
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2, fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche;
- eventuale percentuale di riduzione dell'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 sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico;
- riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato;
- riduzioni di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4 dell'Allegato A della DAL n.186/2018;
- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenziali delle confessioni religiose;
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S;
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S;
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale;

- eventuale corresponsione del contributo straordinario per gli interventi, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diretti alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale;
- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999;
- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc....);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%;
- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2, con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera;
- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomuto;

CONSIDERATO che, secondo il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui all'art. 48 della LR 24/2017, i Comuni con l'atto di recepimento della DAL n. 186/2018 non devono riprodurre l'intero testo del medesimo provvedimento ma assumere solo le determinazioni in merito ai punti appena elencati, affidati alla loro autonomia;

RICHIAMATA la delibera di Giunta Regionale n. 624 del 29 aprile 2019 recante "Atto di coordinamento tecnico in merito allo schema di delibera comunale di recepimento della delibera dell'Assemblea legislativa n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione";

RITENUTO, pertanto, di procedere al recepimento della DAL n.186/2018 ed alla assunzione delle determinazioni comunali in merito ai punti sopra riportati, indicando sinteticamente le ragioni delle scelte effettuate secondo quanto di seguito specificato:

- in merito al **punto 1.2.3.** della DAL n.186/2018 (relativo all'eventuale **scelta comunale di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore**, per i Comuni diversi dai capoluoghi ovvero alla scelta della classe I, per Comuni confinanti con i capoluoghi), si ritiene di:

- confermare le determinazioni della DAL n.186/2018, che ha attribuito al Comune di Ravenna la 1^a Classe;

per le ragioni di seguito indicate: in quanto capoluogo di Provincia

- in merito al **punto 1.2.11.** (relativo alla possibilità **di variare i valori unitari di U1 e U2** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di:

- variare i valori unitari U1 e/o U2 della Tabella B di seguito riportata e, conseguentemente, ricalcolare i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 riportata in fondo all'**Allegato 1** e al punto 2 dell'**Allegato 2**,

per le ragioni di seguito indicate: diminuzione del 15% per favorire e stimolare il rilancio del settore produttivo edilizio.

Tabella B - Valori unitari U1 e U2 modificati

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	72,25	93,50	167,75
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale			
Funzione produttiva	20,40	5,95	26,35
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale			

Nota: in applicazione della variazione consentita al punto 1.2.11 della DAL n. 186/2018 è stata applicata la riduzione massima del 15% ai valori unitari indicati nella suddetta DAL

- in merito al **punto 1.3.1.** (relativo alla 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 sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico), si ritiene di:

 - ridurre il valore AI per tutte le attività sportive all'aperto in cui l'area destinata a tali attività sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico riduzione del 50% del valore AI.

per le ragioni di seguito indicate: incentivare la realizzazione, la riqualificazione e il recupero di impianti sportivi all'aperto.
- in merito ai **punti 1.4.1., 3.10. e 5.3.12.** (relativi alla 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), si ritiene di:

 - stabilire le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione:
 - per il punto 1.4.1** riguardante gli oneri di U1 e U2:
 - interventi di Ristrutturazione urbana ed edilizia e per quelli di addensamento o sostituzione urbana: - **70%**;
 - interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione: - **100%**;
 - per il punto 3.10** riguardante i contributi Td e Ts: - **70%**
 - per il punto 5.3.12** riguardante la QCC:
 - interventi di ristrutturazione edilizia: - **50%**;
 - i restanti interventi di ristrutturazione urbanistica, addensamento o sostituzione urbana e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione: - **70%**.

per le ragioni di seguito indicate: promuovere il riuso e la rigenerazione urbana, favorendo gli interventi di ristrutturazione e recupero dell'esistente premiando soprattutto la ristrutturazione urbanistica e gli interventi di addensamento e sostituzione urbana, stimolando anche gli interventi di recupero o riuso ritenuti particolarmente efficaci per attivare la rigenerazione urbana.

- in merito al **punto 1.4.2.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% di U1 e U2 per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:

- stabilire la riduzione del 30% dei valori unitari U1 e/o U2 di tutte le frazioni ad esclusione del capoluogo e dei nove lidi (Casalborsetti, Marina Romea, Porto Corsini, Marina di Ravenna, Punta Marina Terme, Lido Adriano, Lido di Dante, Lido di Classe e Lido di Savio)

per le ragioni di seguito indicate: per contrastare lo spopolamento dei centri minori e fragili, ma anche per compensare il fatto che gli insediamenti nei centri del forese sono paragonabili ad altri piccoli comuni presenti in regione che fruiscono di valori OMI più bassi.

- in merito al **punto 1.4.3.** (relativo alla possibilità di ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a **residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative**), si ritiene di:

- stabilire la seguente percentuale di riduzioni del valore unitario U2: - **50%**

per le ragioni di seguito indicate: per promuovere la realizzazione e la riqualificazione di strutture sanitarie ed educative e dei servizi per l'assistenza e il sostegno alle categorie sociali più deboli.

- in merito al **punto 1.4.4.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi di **edilizia residenziale sociale**, 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) si ritiene di:

- stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e/o U2: - **20%** per entrambi.

per le ragioni di seguito indicate: allo scopo di favorire la realizzazione di interventi che diano risposta al disagio abitativo delle categorie sociali deboli.

- in merito al **punto 1.4.5.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e 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"), si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione;

per le ragioni di seguito indicate: non si riscontra al momento un'esigenza specifica, la tematica verrà esaminata e valutata nell'ambito dell'eventuale redazione del Programma Comunale che individua le aree idonee alla collocazione delle microaree, ai sensi del c.2 dell'art. 3 della L.R. 11/2015.

- in merito al **punto 1.4.6.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate**), si ritiene di:

- stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e/o U2: - **20%** per entrambe.

per le ragioni di seguito indicate: promuovere l'insediamento di aree ecologicamente attrezzate e la riconversione di ambiti specializzati per attività produttive che dotino tali aree di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

- in merito al **punto 1.4.7.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di **tettoie destinate a depositi** di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive), si ritiene di:

- stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e/o U2: - **30%** per entrambe

per le ragioni di seguito indicate: in considerazione del fatto che dette tettoie sono funzionali, e talvolta necessarie, per il rispetto di normative e requisiti igienico-sanitari ed ambientali, al fine di contenere la dispersione di inquinanti negli ambiti produttivi.

- in merito al **punto 1.4.8.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, per l'attuazione delle **ulteriori misure di qualità edilizia** definite dal PUG ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi 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), si ritiene di:

- non applicare ulteriori riduzioni;

per le ragioni di seguito indicate: la definizione di ulteriori riduzioni per l'attuazione di "ulteriori misure di qualità edilizia" si rimanda alla redazione del PUG, nell'ambito del quale verranno eventualmente valutate le azioni da incentivare, la tipologia di incentivo da applicare e stabiliti i relativi criteri di misurazione.

- in merito al **punto 1.6.3.** (relativo alla possibilità di **aumentare o ridurre la percentuale del 7%** destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze), si ritiene di:

- confermare la quota del 7% fissata dalla DAL N.186/2018;

per le ragioni di seguito indicate: nell'ambito dell'obiettivo generale volto a promuovere la rigenerazione urbana e la riqualificazione dell'ambiente costruito, secondo criteri di sostenibilità e per accrescerne la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi alla popolazione, si ritiene di promuovere il riuso e la rigenerazione anche degli edifici di culto e delle relative pertinenze, quali attrezzature e spazi collettivi a servizio della popolazione, confermando la quota fissata dalla DAL n. 168/2018.

- in merito al **punto 3.7.** (relativo alla possibilità di **variazione di valori unitari di Td e Ts** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di:

- stabilire le seguenti % di riduzione/aumento di Td e/o Ts: - **15%** per entrambi

per le ragioni di seguito indicate: promuovere l'insediamento e la riqualificazione di attività produttive nel territorio comunale

- inoltre, in relazione alla possibilità di **introdurre ulteriori coefficienti** per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S, si ritiene di:
 - non introdurre ulteriori coefficienti;

per le ragioni di seguito indicate: semplificazione del calcolo avendo già prevista la massima riduzione possibile

- in merito al **punto 3.8.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% dei valori base Td e Ts per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:
 - non apportare variazioni relative alle Frazioni;

per le ragioni di seguito indicate: semplificazione ed uniformità del calcolo avendo già prevista la massima riduzione possibile per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione.

- in merito al **punto 4.2.** (relativo alla possibilità di prevedere la corresponsione del **contributo straordinario (CS) per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato** se finalizzati alla realizzazione di **strutture di vendita di rilievo sovracomunale**), si ritiene di:
 - prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale

per le ragioni di seguito indicate: all'interno del T.U. tali strutture determinano un forte aumento del carico urbanistico, il cui "costo sociale" deve necessariamente essere compensato dalla corresponsione del contributo straordinario, quale forma di redistribuzione di parte del maggior valore economico generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, deroga o mutamento d'uso.

- in merito al punto **5.1.5.** relativo all'indicazione del **costo medio della camera** in strutture alberghiere:
- si definisce il seguente costo medio della camera: Euro 83,27 in base al prezzo medio di una camera nel bacino di utenza analizzato per il territorio di Ravenna, come rilevabile dalle tabelle di "Italia Hotel Monitor – trademark italia – Febbraio 2019"
- si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provvederà con determinazione del servizio SUE, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018;
- in merito al **punto 5.2.1.** (relativo alla 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 n.186/2018, **nel caso in cui il valore "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), si ritiene di:
 - non applicare alcuna riduzione;

per le ragioni di seguito indicate: in quanto, visti i valori OMI riferiti al 2° semestre 2018, la media del valore "A" è pari a 982,61 Euro/mq, e quindi inferiore al valore A minimo sopra indicato.

- In merito al **punto 5.5.2.** (relativo alla possibilità di stabilire la **quota del costo di costruzione per le attività commerciali, turistico ricettive, direzionali** o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%), si ritiene di:
 - fissare le seguenti percentuali:
 - 5 % per la funzione turistico-ricettiva
 - 7 % per la funzione commerciale
 - 10 % per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale

per le ragioni di seguito indicate: confermare le percentuali previste per le medesime attività dalla precedente delibera comunale relativa al calcolo della quota del costo di costruzione

- in merito al **punto 6.1.6.** (relativo alla modalità di **rendicontazione delle spese sostenute** delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo), si ritiene di:
 - stabilire le seguenti modalità di rendicontazione: La spesa da sostenere, individuata in via preliminare nella convenzione urbanistica, sarà verificata in prima istanza al rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante presentazione del computo metrico estimativo firmato dal tecnico progettista, che ne attesta la corrispondenza e coerenza con le opere indicate nel progetto esecutivo.
 - Alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegata copia conforme del contratto d'appalto stipulato con la impresa esecutrice, riportante l'importo complessivo dei lavori oggetto del contratto.
 - Il Direttore dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà eseguire il controllo della spesa legata all'esecuzione dell'opera o dei lavori, attraverso la compilazione con precisione e tempestività dei seguenti documenti contabili: giornale dei lavori, libretti di misura delle lavorazioni, registro di contabilità, stato di avanzamento lavori, conto finale dei lavori.
 - Tali documenti dovranno essere redatti con le modalità indicate all'art. 14 del D.M. 07/03/2018 n. 49; il giornale dei lavori, i libretti di misura delle lavorazioni, il registro di contabilità, dovranno essere costantemente aggiornati ed inviati in copia alla struttura di collaudo in c/o incaricata dal Comune con cadenza bimestrale dalla data di inizio lavori.
 - In caso di modifiche o altri interventi in corso d'opera, sia richiesti dagli Servizi Comunali/Gestore reti che derivanti da decisioni della DL, si dovrà procedere con preventiva annotazione nel giornale dei lavori e la struttura incaricata del collaudo dovrà determinare, in contraddittorio con il soggetto attuatore, se l'eventuale costo aggiuntivo sia da imputare a miglioramenti necessari, quindi da aggiungere allo scomputo, o sia da considerare dovuto ad interventi correttivi di opere non a regola d'arte, quindi da non considerare ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione. In maniera analoga si procederà per eventuali interventi richiesti dalla struttura di collaudo fra la comunicazione di fine lavori e l'emissione del certificato di collaudo.

- Alla comunicazione di fine lavori dovranno essere allegati i suddetti documenti aggiornati mentre il conto finale dei lavori e le fatture quietanziate, o analogo forma di attestazione dell'avvenuto pagamento, dovranno essere consegnati al Comune entro 60 giorni dall'emissione del certificato di collaudo provvisorio. Tali consegne dovranno essere accompagnate da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del DPR 445/2000, che asseveri l'autenticità dei suddetti documenti e la veridicità del loro contenuto.
- La modalità di rendicontazione di cui sopra potrà essere ulteriormente precisata negli aspetti di dettaglio nella convenzione per l'attuazione dei PUA/Accordi Operativi.

per le ragioni di seguito indicate: stabilire regole chiare e tutelanti per la gestione delle procedure di scomputo totale o parziale del contributo di costruzione a fronte della realizzazione diretta delle infrastrutture e attrezzature per l'urbanizzazione degli insediamenti da parte del soggetto attuatore.

• In merito ai **punti 6.2.1. e 6.2.2.** (relativi alle **modalità di versamento della quota del contributo di costruzione**), si ritiene di:

- ammettere la corresponsione di una quota pari al 50% del contributo di costruzione dovuto in corso d'opera, a condizione che una quota pari al 50% del relativo contributo sia **corrisposta al momento del ritiro del PdC o della presentazione di SCIA**, subordinatamente alla prestazione delle seguenti garanzie reali o personali: presentazione di apposita fideiussione bancaria o assicurativa con importo maggiorato del 40% rispetto alla quota che non viene versata.
- Si stabilisce altresì che la suddetta quota residua sia versata in unica soluzione senza interessi, entro la data di fine dei lavori o, comunque, entro la data di scadenza del titolo originario. Tale termine rimane valido anche in caso di proroghe della data di fine lavori del titolo originario.
- Le somme dovute in caso di CILA onerosa devono essere versate in unica soluzione al momento di presentazione della stessa.

per le ragioni di seguito indicate: certezza contabile delle somme da introitare

DATO ATTO che, nell'osservanza di quanto previsto dall'atto di coordinamento regionale:

- le determinazioni appena specificate sono sintetizzate nell'**Allegato 1** parte integrante del presente provvedimento, recante "Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione", per consentirne una più agevole e univoca lettura;
- si è provveduto a predisporre il "Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento", costituente l'**Allegato 2** parte integrante del presente provvedimento;

DATO ATTO altresì che il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia, degli allegati A, A1, A2, A3 e A7 inseriti nel RUE 5.1 approvato nell'ambito della delibera di variante e adeguamento del RUE C.C. 13370/13 del 30/01/14 e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali; rimangono quindi in vigore gli allegati A4 (bozza di convenzione tipo L. 10/77 e s.m.i.) e A4 bis, A5 (bozza di atto unilaterale

d'obbligo L. 10/77 e s.m.i), A6 (schema di atto unilaterale d'obbligo per il vincolo del podere art. 36 c.5 L.R. 24/17 e s.m.i.) Al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, contiene la ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate dalla nuova disciplina del contributo di costruzione;

RITENUTO nelle more dell'adozione del Piano Urbanistico Generale (PUG) di procedere, attraverso la predisposizione di un apposito elaborato cartografico costituente l'adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato ai criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 ai soli fini dell'applicazione della disciplina del contributo di costruzione, in attuazione di quanto previsto al punto 6.3.2. della DAL n.186/2018, approvato separatamente con delibera di Giunta;

RITENUTO di confermare, nelle more dell'adozione del PUG, l'attuale metodologia di calcolo della monetizzazione delle dotazioni territoriali per cui, tramite richiesta al Servizio Patrimonio, verrà stabilito, per ogni singolo caso, il valore in Euro al mq di dotazione territoriale necessaria all'intervento da effettuare sulla base: 1) delle microzone censuarie stabilite con Delibera C.C. n. 26450/103 del 28/06/1999; 2) del Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1° gennaio 2009 emanato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26/01/2009, tutt'ora in vigore e soggetta ad aggiornamenti; 3) del valore parametrico della dotazione territoriale da realizzare ricavato dalla Determinazione Dirigenziale del Servizio Patrimonio attualmente in uso e da aggiornarsi di anno in anno.

RITENUTO altresì di approvare, nelle more di eventuali disposizioni regionali, l'**Allegato 5** alla presente delibera consiliare riportante la Tabella delle attività di artigianato di servizio ed in particolare di quelle individuate di servizio alla casa o alla persone, necessarie per la corretta applicazione della Tabella B punto 1.2.6 e della Tabella 2 dell'Allegato 2 ;

RITENUTO infine, ai sensi dell'art. 11 c.3 dell'elaborato POC5 del POC vigente, di modificare il testo della convenzione tipo da stipularsi per i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), inserita nell'elaborato POC 12, quale necessario adeguamento ai nuovi criteri di scomputo degli oneri di urbanizzazione stabiliti dall'articolo 6.1.2 e seguenti della DAL 186/2018 a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore privato;

RICHIAMATI i seguenti provvedimenti normativi:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326";
- Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

ACQUISITO il parere espresso dalla Commissione Consiliare nella seduta del

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio comunale interessato, allegato alla presente proposta di provvedimento e reso ai sensi dell'art.49 del decreto legislativo n. 267/2000

DATO ATTO che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 267/2000;

D E L I B E R A

- 1) di recepire la deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186, deliberando per le motivazioni indicate in premessa sui possibili profili di modifica della disciplina del contributo di costruzione previsti nel medesimo provvedimento regionale, secondo quanto illustrato:
 - a) nell'allegato **Allegato 1**, recante "**Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione**" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
 - b) nell'allegato **Allegato 2**, recante "**Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento**", che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di dare atto che il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia, degli allegati A, A1, A2, A3 e A7 inseriti nel RUE 5.1 approvato nell'ambito della delibera di variante e adeguamento del RUE C.C. 13370/13 del 30/01/14 e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali; rimangono quindi in vigore gli allegati A4 (bozza di convenzione tipo L. 10/77 e s.m.i.) e A4 bis, A5 (bozza di atto unilaterale d'obbligo L. 10/77 e s.m.i.), A6 (schema di atto unilaterale d'obbligo per il vincolo del potere art. 36 c.5 L.R. 24/17 e s.m.i.)
- 3) di approvare, al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, recante la "**Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione**";
- 4) di confermare, lo "**Adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato ai criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017**" ai sensi del punto 6.3.2. della DAL n. 186/2017, approvato separatamente dalla Giunta, dando atto che detta perimetrazione ha efficacia ai soli fini dell'applicazione della nuova disciplina del contributo di costruzione recepita dal presente atto, fino all'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG);
- 5) di confermare, nelle more dell'adozione del PUG, l'attuale metodologia di calcolo della monetizzazione delle dotazioni territoriali per cui, tramite richiesta al Servizio Patrimonio, verrà stabilito, per ogni singolo caso, il valore in Euro al mq di dotazione territoriale necessaria all'intervento da effettuare sulla base: 1) delle microzone censuarie stabilite con Delibera C.C. n. 26450/103 del 28/06/1999; 2) del Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1° gennaio 2009 emanato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26/01/2009, tutt'ora in vigore e soggetta ad aggiornamenti; 3) del valore parametrico della dotazione territoriale da realizzare ricavato dalla Determinazione Dirigenziale del Servizio Patrimonio attualmente in uso e da aggiornarsi di anno in anno.

- 6) di approvare, nelle more di eventuali disposizioni regionali, l'**Allegato 5** alla presente delibera consiliare riportante la Tabella delle attività di artigianato di servizio ed in particolare di quelle individuate di servizio alla casa o alla persone, necessarie per la corretta applicazione della Tabella B punto 1.2.6 e della Tabella 2 dell'Allegato 2 ;
- 7) di approvare, ai sensi dell'art. 11 c.3 dell'elaborato POC5 del POC vigente, le modifiche apportate al testo della convenzione tipo da stipularsi per i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), inserita nell'elaborato POC 12, quale necessario adeguamento ai nuovi criteri di scomputo degli oneri di urbanizzazione stabiliti dall'articolo 6.1.2 e seguenti della DAL 186/2018 a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore privato;
- 8) di dare atto che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;
- 9) di pubblicare integralmente la presente delibera sul sito istituzionale del Comune ai fini della sua efficacia, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”);
- 10) di trasmettere copia integrale della presente deliberazione alla Regione Emilia-Romagna, che provvederà all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione;
- 11) .di dare atto che la presente delibera entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso, a condizione che alla medesima data si sia provveduto alla pubblicazione integrale della medesima deliberazione sul sito istituzionale del Comune di cui al precedente punto XYZ

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)	X 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) <i>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</i>	<input type="checkbox"/> Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n.186/2018	X 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 <i>Nota: in applicazione della variazione consentita al punto 1.2.11 della DAL n. 186/2018 è stata applicata la riduzione massima del 15% ai valori unitari indicati nella suddetta DAL</i>

	<i>comunali</i>						
1.3.1.	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.	<input type="checkbox"/> Non si apportano riduzioni della AI	<p>X Si elencano le attività sportive per le quale si stabilisce la riduzione della AI:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Attività sportiva</th> <th>Percentuale di riduzione di AI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>tutte le attività sportive all'aperto in cui l'area destinata a tali attività sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>	Attività sportiva	Percentuale di riduzione di AI	tutte le attività sportive all'aperto in cui l'area destinata a tali attività sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico	50%
Attività sportiva	Percentuale di riduzione di AI						
tutte le attività sportive all'aperto in cui l'area destinata a tali attività sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico	50%						
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><i>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.</i></p>	<input type="checkbox"/> Non si applicano riduzioni del contributo di costruzione	<p>X Si stabiliscono le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione:</p> <p>1.4.1 Oneri di U1 e U2</p> <p>-70% per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica ed edilizia e per quelli di addensamento o sostituzione urbana;</p> <p>-100% per gli interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione</p> <p>3.10 Contributi Td e Ts: -70%</p> <p>5.3.12 QCC:</p> <p>-50% per interventi di ristrutturazione edilizia</p> <p>-70% per i restanti interventi di ristrutturazione urbanistica, addensamento o sostituzione urbana e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione</p>				
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><i>La riduzione può essere condotta per una sola componente (U1 o U2) o per entrambe.</i></p>	<input type="checkbox"/> Non si apportano variazioni relative alle Frazioni	<p>X Si stabilisce la riduzione del 30% dei valori unitari U1 e/o U2 per per tutte le frazioni ad esclusione del capoluogo e dei nove lidi (Casalborsetti, Marina Romea, Porto Corsini, Marina di Ravenna, Punta Marina Terme, Lido Adriano, Lido di Dante, Lido di Classe e Lido di Savio)</p>				
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	<p>X Si stabilisce la seguente riduzione di U2:</p> <p>U2 - 50 %</p>				

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	X Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 - 20.% ; U2 - 20.%
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).	X 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	X Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 - 20.% U2 - 20.%
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	X Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 - 30.% U2 - 30.%
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.	X 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:
1.6.3. bis.	Possibilità di aumentare o ridurre la percentuale del 7% destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose, per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze.	X 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	<p>X Si stabiliscono le seguenti % di riduzione/aumento di Td e/o Ts:</p> <p>Td : -15 %; pertanto Td = 3,40 euro</p> <p>Ts : -15 %; pertanto Ts = 2,55 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>	<p>X Non si introducono ulteriori coefficienti</p>	<input type="checkbox"/> Si introducono i seguenti coefficienti delle quote D ed S, rispetto alle seguenti attività:
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>	<p>X Non si apportano variazioni relative alle Frazioni</p>	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali di riduzione dei valori unitari di Td e Ts per le Frazioni:
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	<p>X Si prevede la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale</p>
5.1.5	<p>Indicazione del prezzo medio della camera in strutture alberghiere nel territorio comunale.</p>	<p>-</p>	<p>X Si definisce il seguente prezzo medio della camera in base al prezzo medio di una camera nel bacino di utenza del territorio di Ravenna rilevabile dalle tabelle di "Italia Hotel Monitor – trademark italia – Febbraio 2019": euro 83,27</p> <p>X Si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provvederà con determinazione del Servizio SUE, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018</p>

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 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),</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione</p>	<p><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:</p> <table border="1" data-bbox="1256 236 2145 639"> <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> <p><i>In merito a tale facoltà, il Comune non può applicare alcuna riduzione al valore "A" in quanto, visti i valori OMI riferiti al 2° semestre 2018, la media del valore "A" è pari a 982,61 Euro/mq, e quindi inferiore al valore A minimo indicato in tabella.</i></p>	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	<p>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%.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non si modifica la percentuale del 10 % fissata dalla DAL n.186/2018</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali:</p> <table border="1" data-bbox="1256 935 2145 1098"> <tbody> <tr> <td>• Funzione turistico ricettiva</td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td>• Funzione commerciale</td> <td>7 %</td> </tr> <tr> <td>• Funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale</td> <td>10 %</td> </tr> </tbody> </table>	• Funzione turistico ricettiva	5 %	• Funzione commerciale	7 %	• Funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale	10 %														
• Funzione turistico ricettiva	5 %																						
• Funzione commerciale	7 %																						
• Funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale	10 %																						
6.1.6.	<p>Possibilità di stabilire modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, diverse da quelle individuate dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale (presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate);</p>	<p><input type="checkbox"/> Non si modificano le modalità di rendicontazione stabilite dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo:</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><i>La spesa da sostenere, individuata in via preliminare nella convenzione urbanistica, sarà verificata in prima istanza al rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante presentazione del computo metrico estimativo firmato dal tecnico progettista, che ne attesta la corrispondenza e coerenza con le opere indicate nel progetto esecutivo.</i></p> <p><i>Alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegata copia conforme</i></p> </div>																				

			<p>del contratto d'appalto stipulato con la impresa esecutrice, riportante l'importo complessivo dei lavori oggetto del contratto.</p> <p>Il Direttore dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà eseguire il controllo della spesa legata all'esecuzione dell'opera o dei lavori, attraverso la compilazione con precisione e tempestività dei seguenti documenti contabili:</p> <p>giornale dei lavori, libretti di misura delle lavorazioni, registro di contabilità, stato di avanzamento lavori, conto finale dei lavori.</p> <p>Tali documenti dovranno essere redatti con le modalità indicate all'art. 14 del D.M. 07/03/2018 n. 49; il giornale dei lavori, i libretti di misura delle lavorazioni, il registro di contabilità, dovranno essere costantemente aggiornati ed inviati in copia alla struttura di collaudo in c/o incaricata dal Comune con cadenza bimestrale dalla data di inizio lavori.</p> <p>In caso di modifiche o altri interventi in corso d'opera, sia richiesti dagli Servizi Comunali/Gestore reti che derivanti da decisioni della DL, si dovrà procedere con preventiva annotazione nel giornale dei lavori e la struttura incaricata del collaudo dovrà determinare, in contraddittorio con il soggetto attuatore, se l'eventuale costo aggiuntivo sia da imputare a miglioramenti necessari, quindi da aggiungere allo scomputo, o sia da considerare dovuto ad interventi correttivi di opere non a regola d'arte, quindi da non considerare ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione. In maniera analoga si procederà per eventuali interventi richiesti dalla struttura di collaudo fra la comunicazione di fine lavori e l'emissione del certificato di collaudo.</p> <p>Alla comunicazione di fine lavori dovranno essere allegati i suddetti documenti aggiornati mentre il conto finale dei lavori e le fatture quietanziate, o analoga forma di attestazione dell'avvenuto pagamento, dovranno essere consegnati al Comune entro 60 giorni dall'emissione del certificato di collaudo provvisorio. Tali consegne dovranno essere accompagnate da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del DPR 445/2000, che asseveri l'autenticità dei suddetti documenti e la veridicità del loro contenuto.</p> <p>La modalità di rendicontazione di cui sopra potrà essere ulteriormente precisata negli aspetti di dettaglio nella convenzione per l'attuazione dei PUA/Accordi Operativi.</p>
--	--	--	---

<p>6.2.1 6.2.2</p>	<p>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.</p>	<p><input type="checkbox"/> Non si riconoscono modalità di pagamento dilazionato del contributo di costruzione</p>	<p>X -Si ammette la corresponsione di una quota pari al 50% del contributo di costruzione in corso d'opera, a condizione che una quota pari al 50% del relativo contributo sia corrisposta al momento del ritiro del PdC o della presentazione di SCIA, subordinatamente alla prestazione delle seguenti garanzie reali o personali: presentazione di apposita fideiussione bancaria o assicurativa con importo maggiorato del 40% rispetto alla quota che non viene versata.</p> <p>-Si stabilisce altresì che la suddetta quota residua sia versata in unica soluzione senza interessi, entro la data di fine dei lavori o, comunque, entro la data di scadenza del titolo originario. Tale termine rimane valido anche in caso di proroghe della data di fine lavori del titolo originario.</p> <p>-Le somme dovute in caso di CILA onerosa devono essere versate in unica soluzione al momento di presentazione della stessa.</p>
------------------------	--	--	---

Tabella parametrica di U1 e U2 stabilita dal Comune

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	RE – Ristrutturazione senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio				
1ª classe	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58		
			U2	€ 93,50		€ 65,45		€ 9,35			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58		
			U2	€ 93,50		€ 65,45		€ 9,35			
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 39,74	€ 91,16	€ 32,51	€ 74,59	€ 7,23	€ 16,58		
			U2	€ 51,43		€ 42,08		€ 9,35			
	Edilizia commerciale al dettaglio e 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	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 49,73	€ 14,45	€ 33,15
			U2	€ 93,50		€ 93,50		€ 28,05		€ 18,70	
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 49,73	€ 14,45	€ 33,15
			U2	€ 93,50		€ 93,50		€ 28,05		€ 18,70	
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 36,13	€ 82,88	€ 21,68	€ 49,73	€ 14,45	€ 33,15
			U2	€ 56,10		€ 46,75		€ 28,05		€ 18,70	
Edilizia produttiva, commerciale, all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al T.U.	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91			
		U2	€ 5,95		€ 5,95		€ 1,79				
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91			
		U2	€ 5,95		€ 5,95		€ 1,79				
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 10,20	€ 13,18	€ 6,12	€ 7,91			
		U2	€ 3,57		€ 2,98		€ 1,79				

Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento

Indice

1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

- 1.1. Definizione delle opere di urbanizzazione
- 1.2. Parametrazioni ed incidenza di U1 e U2
- 1.3. Applicazione dell'onere
- 1.4. Riduzioni di U1 e U2
- 1.5. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributi U1 e U2
- 1.6. Quota destinata agli Enti esponenziali delle confessioni religiose

2 - TABELLA PARAMETRICA DI U1 E U2

3 - CONTRIBUTI "D" E "S"

4 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

- 5.1. Determinazione del costo di costruzione convenzionale
 - 5.2. Riduzioni del valore "A" per interventi di edilizia residenziale
 - 5.3. Indicazioni per il calcolo
 - 5.4. Calcolo QCC per interventi di edilizia residenziale
 - 5.5. Calcolo QCC per opere o impianti non destinati alla residenza
- SCHEDA A Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza
- SCHEDA B Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza
- SCHEDA C Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva
- SCHEDA D Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva

6 - SCOMPUTI, VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE

- 6.1. Scomputo del contributo di costruzione
- 6.2. Versamento del contributo di costruzione
- 6.3. Adempimenti comunali e norme transitorie
- 6.4. Aggiornamento del contributo di costruzione
- 6.5. Criteri generali per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali
- 6.6. Ulteriori disposizioni

7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL'EDIFICATO SPARSO O DISCONTINUO E NELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DI COMPLETAMENTO

1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.1. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 30 della Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (in attuazione degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), le opere di urbanizzazione sono costituite dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dalle attrezzature e gli spazi collettivi, definiti come segue:

- le **infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**, di seguito "U1" (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione primaria), ovvero gli impianti, gli spazi aperti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti e l'innalzamento della resilienza urbana. Esse riguardano in particolare:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
- le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale;

- le **attrezzature e gli spazi collettivi**, di seguito "U2" (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione secondaria), ovvero impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Esse riguardano in particolare:

- l'istruzione;
- l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- la pubblica amministrazione, la pubblica sicurezza e la protezione civile;
- le attività culturali, associative e politiche;
- il culto;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- gli altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- i parcheggi pubblici e i sistemi di trasporto diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

1.2. PARAMETRAZIONI ED INCIDENZA DI U1 E U2

1.2.1. La tabella di parametrizzazione e incidenza degli oneri per tutte le categorie funzionali è definita in funzione della classe del Comune, del tipo di intervento e della sua localizzazione urbanistica.

I Comuni sono suddivisi nelle **quattro classi** definite anche in funzione degli abitanti anagrafici:

- I Classe - Comuni capoluogo e Comuni con un numero di abitanti pari o superiore a 50.000;
- II Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 50.000 e pari o superiore a 15.000;
- III Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 15.000 e pari o superiore a 5.000;
- IV Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 5.000.

É previsto l'incremento di una classe per i Comuni confinanti con i capoluoghi di Provincia e al Comune capoluogo della Città metropolitana di Bologna, per quelli territorialmente interessati dalla **Via Emilia** o localizzati lungo la **costa "fronte mare"**. Nel caso di più fattispecie si sommano gli incrementi.

1.2.2. A partire dalla II classe è applicata una riduzione incrementale degli importi base del 20% tra le classi, quindi le percentuali da applicare agli importi base successivamente determinati sono le seguenti:

Tabella A – Percentuale degli oneri in funzione della classe del Comune

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

1.2.3. Con delibera del Consiglio comunale, sulla base dei trend demografici e produttivi, i Comuni diversi dai capoluoghi, possono deliberare l'appartenenza alla classe immediatamente inferiore o superiore, ovvero i Comuni confinanti con i capoluoghi possono deliberare l'appartenenza alla I classe. In presenza di una modifica del numero degli abitanti anagrafici che determina il passaggio di classe, i Comuni provvedono ad adeguare la delibera entro il 31 gennaio dell'anno successivo.

I Comuni nati da processi di fusione, con la medesima deliberazione, possono posticipare fino ad un massimo di cinque anni dalla data di avvio del nuovo Comune, il passaggio alla diversa classe eventualmente previsto per il nuovo Comune.

In merito alla possibilità di apportare le menzionate modifiche, il Comune determina di

- confermare le determinazioni della DAL n. 186/2018.

1.2.4. La parametrizzazione degli oneri è basata sulle seguenti **localizzazioni urbanistiche** dell'intervento edilizio:

- aree esterne al territorio urbanizzato (T.U.)
- aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione
- aree interne al T.U.

1.2.5. Applicando ai valori unitari definiti alla successiva Tabella B, le percentuali in funzione della classe del Comune (Tabella A) e i parametri relativi al tipo di intervento e alla sua localizzazione urbanistica, contenuti nella successiva Tabella C, si ottengono gli oneri di urbanizzazione, per unità di superficie, da utilizzarsi per ogni intervento oneroso di trasformazione edilizia.

1.2.6. I valori unitari da utilizzare per il calcolo degli oneri U1 e U2 sono i seguenti:

Tabella B - Valori unitari U1 e U2

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	72,25	93,50	167,75
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale			
Funzione produttiva	20,40	5,95	26,35
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale			

Nota: in applicazione della variazione consnetita al punto 1.2.11 della DAL n. 186/2018 è stata applicata la riduzione massima del 15% ai valori unitari indicati nella suddetta DAL

tabella C - Rapporti di incidenza di U1 e U2 in funzione delle categorie funzionali, del tipo di intervento edilizio e della sua localizzazione urbanistica

Funzioni residenziale/turistico-ricettivo/direzionale

Tipo di intervento/localizzazione urbanistica		Aree esterne al T.U.	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	Territorio Urbanizzato (T.U.)
NC - Nuova costruzione	U1	1	1	0,55
RU - Ristrutturazione urbanistica	U2	1	1	0,55

RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	U1	0,7	0,7	0,45
	U2	0,7	0,7	0,45
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1	0,1	0,1	0,1
	U2	0,1	0,1	0,1

Funzioni produttiva/commerciale/rurale (svolto da non aventi titolo)

Tipo di intervento/localizzazione urbanistica		Aree esterne al T.U.	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	Territorio Urbanizzato (T.U.)
NC - Nuova costruzione	U1	1	1	0,6
RU - Ristrutturazione urbanistica	U2	1	1	0,6
RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	U1	1	1	0,5
	U2	1	1	0,5
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1	0,3	0,3	0,3
	U2	0,3	0,3	0,3

1.2.7. La quota 0,3 della precedente Tabella C per funzioni produttive/commerciali/rurali è ridotta a 0,2 in caso di **esercizi di vicinato** (ovvero di esercizi commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale, che abbia una superficie di vendita non superiore a 150 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei Comuni con oltre 10.000 abitanti) e in caso di **artigianato di servizio** (alla casa e alla persona).

1.2.8. Per le **attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati** (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle B e C riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.

1.2.9. Gli oneri da applicare alle **funzioni svolte all'aperto** sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella B.

1.2.10. Il valore unitario previsto nella Tabella B per la **"funzione rurale"** si applica agli usi agricoli svolti da soggetti non rientranti tra quelli esonerati dal pagamento del contributo di costruzione.

1.2.11. Con delibera del Consiglio comunale, i **Comuni possono motivatamente modulare i valori unitari** definiti con la presente delibera regionale, sulla base delle politiche insediative locali e dei servizi presenti nelle diverse parti del territorio, variando l'entità del valore di base fino ad un massimo del **15%**.

1.3. APPLICAZIONE DELL'ONERE

1.3.1. Le unità di superficie per l'applicazione degli U1 e degli U2 sono di seguito determinate in funzione delle categorie funzionali e delle destinazioni d'uso.

L'unità di superficie è il mq di **Superficie utile (SU)** per:

- Funzione residenziale,
- Funzione direzionale,
- Funzione produttiva, limitatamente all'artigianato di servizio alla casa e alla persona,
- Funzione commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio.

L'unità di superficie è il mq di **Superficie lorda (SL)** per:

- Funzione turistico-ricettiva,
- Funzione produttiva, con esclusione delle funzioni artigianali di servizio alla casa e alla persona,
- Funzione commerciale, con esclusione del commercio al dettaglio,
- Funzione rurale.

L'unità di superficie è il mq di superficie derivante dal rapporto **Volume utile (VU)/6** per:

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

L'unità di superficie è l'**Area dell'insediamento all'aperto (AI)** per:

- 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.

L'unità di superficie AI è data dalla superficie all'aperto utilizzata per lo svolgimento dell'attività turistica, commerciale, produttiva, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori. Limitatamente alle attività sportive è concessa ai Comuni la facoltà di **ridurre fino al 50% la superficie AI** qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (es. piste da sci, campi da golf, ecc.).

In merito a tale possibilità il Comune:

- stabilisce di ridurre del 50% il valore AI per tutte le attività sportive all'aperto in cui l'area destinata a tali attività sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico.

Per i significati delle voci e delle abbreviazioni utilizzate nel presente atto si deve fare riferimento alle definizioni tecniche uniformi regionali.

1.3.2. Ai sensi degli artt. 28 e 30 della L.R. n.15/2013, per incremento di carico urbanistico (CU) si intende:

- un **aumento delle superfici utili**;

- un **mutamento della destinazione d'uso** degli immobili, qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate che richieda maggiori oneri e/o una maggior quota di dotazioni territoriali, o all'interno della medesima categoria funzionale, nel passaggio ad un uso che richieda maggiori dotazioni territoriali:
 - a) residenziale,
 - b) turistico ricettiva,
 - c) produttiva,
 - d) direzionale,
 - e) commerciale,
 - f) rurale;
- un **aumento delle unità immobiliari** non rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n.15/2013.

Non è considerato aumento di superficie utile la maggiore SU che derivi dalla eliminazione totale o parziale di pareti interne dell'edificio o dell'unità immobiliare.

1.3.3. Negli interventi di **ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di CU**, la superficie cui applicare gli U1 e U2 è quella riferita alla superficie oggetto della ristrutturazione. Non sono dovuti oneri qualora le opere siano relative alle sole **modifiche dei prospetti**. Non sono dovuti oneri qualora l'**aumento delle unità immobiliari** realizzate con opere di intervento di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n.15/2013, sia accompagnato anche da opere relative alle modifiche del sistema di aperture dell'edificio strettamente necessarie a garantire i requisiti tecnici e funzionali delle nuove unità immobiliari.

1.3.4. Nei **mutamenti della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU**, è corrisposta al Comune la differenza tra gli oneri di urbanizzazione, previsti nelle nuove costruzioni, per la nuova destinazione dell'immobile e quelli, più bassi, relativi alla destinazione d'uso vigente al momento della presentazione del titolo edilizio, moltiplicati per la superficie interessata dal mutamento della destinazione d'uso.

1.3.5. Per interventi di **ristrutturazione edilizia (RE) con aumento di CU** si applicano le seguenti modalità di calcolo di U1 e U2:

- a) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **incremento di Superficie utile**, la superficie cui applicare gli U1 e U2 è solo quella riferita all'aumento;
- b) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **aumento delle unità immobiliari**, la superficie cui applicare gli U1 e U2 è quella relativa alla/e unità immobiliare minore/minori;
- c) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **mutamento della destinazione d'uso**, l'onere è calcolato sommando la quota del mutamento della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU di cui al precedente punto 1.3.4. a quella della RE senza aumento di CU per la SU interessata dalle opere di ristrutturazione. Tale somma in ogni caso non può superare quella dovuta per RE con aumento di CU.

1.3.6. Negli interventi di **restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC)** che prevedano un mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di CU, si

applica la quota del mutamento della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU di cui al precedente punto 1.3.4.; se l'aumento del CU sia derivante da aumento di superficie calpestabile, si applica l'onere della RE con aumento di CU per la superficie in aumento.

1.3.7. Negli interventi di **manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU** derivante da aumento di superficie calpestabile, si applica l'onere della RE con aumento di CU per la superficie in aumento.

Tabella D – Sintesi degli interventi sul patrimonio esistente comportanti aumento di CU

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 (punto 1.3.5., a)
• aumento delle unità immobiliari	“RE con aumento di CU” sulla/e unità più piccola/e (punto 1.3.5., b)
• mutamento della destinazione d'uso	“NC” funzione di progetto – “NC” funz. esistente (punto 1.3.4) + “RE senza aumento di CU” sulla superficie interessata dalle opere (1.3.5., c)
RS-RRC con aumento di CU derivante da:	
• mutamento della destinazione d'uso	“NC” funzione di progetto – “NC” funz. esistente (punto 1.3.4)
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
MS con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.7)

1.3.8. Qualora la trasformazione edilizia sia costituita dalla **somma di più interventi**, nel titolo edilizio sono specificate le superfici di ciascun intervento oneroso con i relativi importi di U1 e U2. Gli oneri sono calcolati sommando le tariffe corrispondenti alle sole parti oggetto di interventi onerosi sulla base dei valori indicati nelle tabelle parametriche.

1.3.9. Nel caso di interventi unitari che comportino **destinazioni d'uso multiple**, il titolo edilizio è unico, in esso sono specificate, per ciascuna unità immobiliare, la destinazione d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione.

1.3.10. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i casi di cui all'art. 28, comma 7, della L.R. n.15/2013 ovvero il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati nonché il cambio d'uso di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del D.lgs n. 228/2001, purché contenuta entro il limite del 25 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 metri quadrati.

1.3.11. I casi di **riduzione ed esonero** dal versamento del contributo di costruzione sono disciplinati dall'art. 32 della L.R. n.15/2013.

1.3.12. In caso di sanatoria di abuso edilizio rientrante nei casi di riduzione o esonero, si applicano gli U1/U2 della funzione prevalente in termini di maggiore SU.

1.4. RIDUZIONI DI U1 E U2

1.4.1. All'interno del territorio urbanizzato, **U1 e U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento**, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. Per i medesimi interventi i Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare.

In merito a tale facoltà il Comune stabilisce le seguenti ulteriori riduzioni di U1 e/o U2:

- - 70% per gli interventi di Ristrutturazione urbana ed edilizia e per quelli di addensamento o sostituzione urbana;
- - 100% per gli interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione

1.4.2. Il Comune può ridurre fino ad un massimo del 30% i valori di U1 e U2, per talune **Frazioni** del proprio territorio.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce la riduzione del 30% dei valori unitari U1 e/o U2 per per tutte le frazioni ad esclusione del capoluogo e dei nove lidi (Casalborsetti, Marina Romea, Porto Corsini, Marina di Ravenna, Punta Marina Terme, Lido Adriano, Lido di Dante, Lido di Classe e Lido di Savio)

1.4.3. Per gli interventi relativi a **residenze per anziani** e a **strutture socio-assistenziali-sanitarie ed educative** gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) possono essere ridotti fino ad un massimo del 50%.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce la seguente percentuale di riduzioni del valore unitario U2: - 50%

1.4.4. Per gli interventi di **edilizia residenziale sociale (ERS)**, di cui al D.l. 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, i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti riduzioni dei valori unitari: U1 - 20%; U2 - 20%.

1.4.5. 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), i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non applicare alcuna riduzione.

1.4.6. Per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate** gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2) possono essere ridotti del 20%.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti riduzioni dei valori unitari: U1 - 20%; U2 - 20%

1.4.7. Per le **tettoie destinate a depositi** di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive, i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 30%.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti riduzioni dei valori unitari: U1 - 30%; U2 - 30%

1.4.8. U1 e U2 possono essere ridotti fino ad un massimo del 30% per l'attuazione delle **ulteriori misure di qualità edilizia** definite dal Piano Urbanistico Generale (PUG) ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi 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.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non applicare ulteriori riduzioni.

4.9. Salvo quanto previsto al punto 1.4.1., le restanti riduzioni di U1 e U2 contenute nel presente paragrafo **sono cumulabili** fino ad un massimo del 70% dell'onere stesso.

1.4.10. Tutte le variazioni di cui al presente paragrafo sono deliberate dal Consiglio comunale in sede di recepimento del presente atto. Con tale provvedimento il Comune assicura il coordinamento della disciplina degli oneri con il sistema di incentivi previsto dal PUG.

1.5. REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI U1 E U2

1.5.1. Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o al riuso e alla rigenerazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:

- a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle **aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali**, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in conformità alla L.R. n. 24/2017;
- b) di provvedere alla **realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti**, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
- c) di provvedere alla **realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche ed ambientali** prescritte dal piano, ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 24/2017;
- d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la **corresponsione del contributo di costruzione** salvo quanto disposto dal successivo punto 1.5.3.

Gli obblighi di cui al presente punto sono stabiliti:

- dal PUG per gli interventi diretti convenzionati;
- dalla convenzione urbanistica per gli interventi soggetti ad Accordi operativi (AO) ovvero a Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP).

1.5.2. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso apposita convenzione urbanistica, può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali e le altre opere indicate al precedente punto 1.5.1. lett. c).

1.5.3. La realizzazione delle opere di cui al punto 1.5.2. comporta lo **scomputo** dei contributi concessori dovuti secondo quanto previsto nel successivo punto 6.1. del presente atto e l'acquisizione delle medesime opere al patrimonio indisponibile del Comune.

1.5.4. La convenzione urbanistica può prevedere idonee **forme di gestione delle dotazioni territoriali** affidate ai soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare in qualunque momento la destinazione d'uso pubblico degli immobili e di risolvere la convenzione di gestione.

1.5.5. Per gli interventi all'interno di **PEEP e PIP** ovvero di altre forme di trasformazione urbana di iniziativa pubblica, U1 e U2 sono stabiliti dal Comune in rapporto ai costi sostenuti di urbanizzazione.

1.5.6. Gli interventi edilizi, oltre alla corresponsione delle quote di U1 e U2, dovranno garantire la realizzazione delle **misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali** stabilite dal PUG, quale condizione necessaria per la sostenibilità dell'intervento. Tali dotazioni non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate ad esclusione di quanto previsto al punto successivo.

1.5.7. Il Comune può riservarsi di **procedere all'attuazione diretta** delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, previa stipula di apposita convenzione che preveda la corresponsione al Comune dell'intero costo dell'intervento da parte del soggetto attuatore o del titolare del titolo abilitativo.

1.5.8. Per l'attuazione di **lotti ineditati facenti parte di preesistenti comparti** subordinati a piani attuativi, in presenza di convenzione urbanistica scaduta, gli oneri da versare sono quelli stabiliti dalla convenzione stessa previo aggiornamento degli importi ai valori vigenti alla data di presentazione del titolo.

1.6. QUOTA DESTINATA AGLI ENTI ESPONENZIALI DELLE CONFESIONI RELIGIOSE

1.6.1. Una quota pari al **7% dei proventi degli U2** è destinata dai Comuni agli Enti esponenziali delle confessioni religiose, individuate in considerazione della consistenza ed incidenza sociale delle stesse, mediante rimborso delle spese documentate relative ad interventi di riuso e rigenerazione urbana (art. 7, comma 4, lettere a), b) e c), della L.R. n. 24/2017) che interessino edifici di culto e le relative pertinenze, con particolare riferimento agli edifici tutelati ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e agli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

1.6.2. Nella nozione di **pertinenze di edifici di culto** sono compresi anche le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività

culturali, ricreative e sportive, purché le attività non siano qualificate come aventi rilevanza economica ovvero siano gestite da soggetti senza fini di lucro.

1.6.3. I Comuni, nell'ambito della delibera consiliare di recepimento del presente atto possono **aumentare o ridurre** la percentuale di cui al punto 1.6.1.

In merito a tale facoltà il Comune

- conferma la quota del 7% fissata dalla DAL n. 186/2018.

1.6.4. L'assegnazione delle risorse è subordinata all'impegno, assunto dai beneficiari con **atto unilaterale d'obbligo**, al mantenimento per un periodo non inferiore a dieci anni della destinazione d'uso degli immobili interessati a edifici di culto o a pertinenza degli stessi.

2 – Tabella parametrica di U1 e U2 stabilita dal Comune

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	RE – Ristrutturazione senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio				
1ª classe	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58		
			U2	€ 93,50		€ 65,45		€ 9,35			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58		
			U2	€ 93,50		€ 65,45		€ 9,35			
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 39,74	€ 91,16	€ 32,51	€ 74,59	€ 7,23	€ 16,58		
			U2	€ 51,43		€ 42,08		€ 9,35			
	Edilizia commerciale al dettaglio e 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	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 49,73	€ 14,45	€ 33,15
			U2	€ 93,50		€ 93,50		€ 28,05		€ 18,70	
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 49,73	€ 14,45	€ 33,15
			U2	€ 93,50		€ 93,50		€ 28,05		€ 18,70	
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 36,13	€ 82,88	€ 21,68	€ 49,73	€ 14,45	€ 33,15
			U2	€ 56,10		€ 46,75		€ 28,05		€ 18,70	
Edilizia produttiva, commerciale, all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al T.U.	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91			
		U2	€ 5,95		€ 5,95		€ 1,79				
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91			
		U2	€ 5,95		€ 5,95		€ 1,79				
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 10,20	€ 13,18	€ 6,12	€ 7,91			
		U2	€ 3,57		€ 2,98		€ 1,79				

3 - CONTRIBUTI "D" E "S"

3.1. I contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S" sono definiti dall'art. 34, comma 1, della L.R. n. 15/2013 (in attuazione dell'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001).

3.2. I contributi "D" ed "S" sono da corrispondere per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione aventi **destinazione produttiva o rurale se svolti da non aventi titolo**. I contributi D ed S sono **cumulabili**.

3.3. L'unità di superficie per la determinazione di D ed S è la **Superficie lorda (SL)**.

3.4. "D" è il contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento ed è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato. Il contributo "D" si calcola applicando la seguente formula $D = T_d \times K_d \times SL$, dove:

T_d è la tariffa base è quantificata pari a 4,00 € per mq di SL,

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

- $K_d = 1,5$ per attività industriali 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",
- $K_d = 1$ per tutte le altre attività.

3.5 "S" è il contributo da corrispondere a titolo di sistemazione dei luoghi ove ne siano alterare le caratteristiche. Il contributo S si calcola applicando la seguente formula $S = T_s \times K_s \times SL$, dove:

T_s è la tariffa base è quantificata 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.

3.6. I valori base T_d e T_s sono definiti in funzione delle classi dei Comuni. A partire dalla II classe è applicata una riduzione incrementale degli importi base del 20% tra le classi, quindi le percentuali da applicare agli importi base precedentemente determinati sono le seguenti:

Tabella E – Percentuale delle tariffe base T_d e T_s in funzione della classe del Comune

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

3.7. I Comuni con delibera del Consiglio definiscono la propria tariffa anche apportando un aumento o una diminuzione massimi del **15%** alle tariffe base T_d e T_s sopra definite e possono

aggiungere ulteriori coefficienti (es. numero addetti, classi di superfici, ecc.) per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio.

In merito a tali facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti percentuali di riduzione di Td e/o Ts:

Td: - 15% Ts: - 15%

e pertanto le tariffe base in € per mq di SL sono le seguenti: **Td = 3,40 ; Ts = 2,55**

3.8. Per talune **Frazioni** del proprio territorio il Comune può ridurre i valori di Td e Ts fino ad un massimo del **30%**.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di non apportare variazioni relative alle Frazioni.

3.9. Sono **esentate dal pagamento** dei contributi D e S:

- le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona definite dagli strumenti urbanistici comunali;
- le attività estrattive.

3.10. All'interno del territorio urbanizzato, **D e S sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento** rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. Per i medesimi interventi i Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti ulteriori riduzioni di Td e Ts: - 70%

4 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

4.1. Il contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) è dovuto per i **nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato** (T.U.) definito dal PUG ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017(art. 8, comma 1, lettera a), e comma 4, della L.R. n. 24/2017).

Il CS non è dovuto in caso di realizzazione delle **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n.11/2015.

4.2. I Comuni possono 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**.

In merito a tale facoltà il Comune

- determina di prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale.

4.3. Fuori dai casi di cui al punto 4.2., il CS **non si applica agli interventi realizzati all'interno del territorio** urbanizzato come perimetrato dal PUG.

4.4. Nelle more dell'adozione del PUG il CS è applicato anche all'interno del T.U. esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU.

4.5. Il contributo straordinario è fissato nella misura pari al **50%** del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

4.6. L'MVGT è riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Nel caso di trasformazioni senza elementi di eccezionalità di progetto e funzioni, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

Maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) = (V post – V ante)

dove:

- V post: rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali 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: rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate 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 edificabili ai fini IMU.

4.7. Nei casi in cui, per la **complessità della trasformazione proposta**, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria il contributo straordinario è calcolato attraverso il **metodo analitico** del valore della trasformazione come di seguito determinato:

l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vm_post) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm_ante) meno i costi della trasformazione (K):

$$MVGT = Vm_post - Vm_ante - K$$

dove:

- Vm_post, Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;
- Vm_ante, Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento.

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili.

Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'area di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da **specificità non standardizzabili**, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).

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.

- K, costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

- 1) costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate;

Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.

- 2) spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
- 3) contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;
- 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, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);
- 6) costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006;
- 7) spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2)¹;
- 8) oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;
- 9) oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post);
- 10) profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post).

4.8. L'unità di superficie per la determinazione di CS è la **Superficie totale** (ST); nel caso della funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera è assunto anche il parametro del "numero delle camere" della struttura.

4.9. Il CS è calcolato, sulla base della proposta progettuale presentata dal soggetto attuatore, dal Comune che può stabilirne altresì l'eventuale **rateizzazione**, in analogia alle modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione.

1 La percentuale forfettaria del 10% è finalizzata esclusivamente alla stima del CS e non condiziona la determinazione del compenso professionale del progettista.

5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

La quota del costo di costruzione (QCC) è **dovuta per i seguenti interventi edilizi**: nuova costruzione; ristrutturazione edilizia ed urbanistica; restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, limitatamente ai casi di mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di carico urbanistico (5.3.7.); mutamento di destinazione d'uso senza opere comportante incremento di carico urbanistico (5.3.5.).

La QCC è **dovuta per le seguenti destinazioni**: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale; la QCC **non è dovuta** per le funzioni produttiva e rurale.

5.1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE CONVENZIONALE

5.1.1. Ai fini della determinazione della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC), il costo convenzionale, denominato "A", è uguale a:

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

dove per "Media Valori OMI" si intende: la media dei due valori (minimo e massimo) più recenti forniti dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (AdE), relativi alla zona OMI nella quale si realizza l'intervento (zona di seguito denominata "zona OMI luogo dell'intervento"), corrispondenti alla stessa destinazione d'uso e tipologia edilizia dell'intervento da realizzare e allo stato conservativo "ottimo".

5.1.2. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempli lo stato conservativo "ottimo"** o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa allo stato "normale" o, in assenza, allo stato "scadente", rispettivamente moltiplicata per i coefficienti indicati in Tabella 1.

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

5.1.3. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempli la tipologia edilizia d'interesse** o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa ad una delle tipologie edilizie presenti in banca dati moltiplicata per l'opportuno coefficiente indicato in Tabella 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

5.1.4. Nel caso in cui la zona OMI luogo **dell'intervento non contempra la funzione non residenziale** d'interesse o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" presente in banca dati moltiplicata per l'opportuno coefficiente indicato nella Tabella 3.

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

5.1.5. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempra la funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera** o tale dato non sia comunque disponibile presso AdE, ai fini della determinazione del costo convenzionale "A", si applica la seguente formula:

$$A = \frac{Nc \times o \times Pc \times 1.000}{SC} \times 0,475$$

dove:

Nc = numero delle camere;

o = tasso di occupazione media annua comunale fornito dal Servizio statistica regionale;

Pc = € 83,27 in base al prezzo medio di una camera nel bacino di utenza analizzato per il territorio di Ravenna come rilevabile dalle tabelle di "Italia Hotel Monitor – trademark italia – Febbraio 2019"

Ai successivi aggiornamenti triennali si provvederà con determinazione del Servizio SUE, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018

Nel caso in cui il valore "o" non è disponibile si fa riferimento a quelli disponibili in forma aggregata nella provincia di interesse.

5.1.6. Per **insediamenti di particolare rilevanza e specificità funzionale**, il costo convenzionale "A" è calcolato attraverso la stima asseverata dal professionista del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, diviso per i mq di SC dell'intervento e moltiplicato per il fattore 0,475.

5.1.7. Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate, gestore della Banca Dati OMI, sia impossibilitata a fornire i dati necessari per il calcolo del valore "A", dovranno essere assunti i dati relativi **alle zone prossime aventi le stesse caratteristiche** di quella oggetto d'intervento.

5.1.8. Per le zone della Banca Dati OMI prive dei valori immobiliari in conseguenza del **sisma 2012**, si procede alla determinazione della QCC con le modalità di calcolo previgenti contenute nella DCR 1108/1999.

5.2. RIDUZIONI DEL VALORE "A" PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

5.2.1. Per i primi cinque anni dall'entrata in vigore della presente deliberazione, nel caso in cui il **costo convenzionale A medio** (costituito dalla media dei valori "A" di tutte le zone OMI del territorio comunale, relativi alle tipologie residenziali) **superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999 nell'anno 2018** (corrispondente al valore arrotondato di 1.050,00 euro), il Consiglio comunale può definire, per le diverse fasce individuate nella Tabella 4, percentuali di riduzione progressive del costo convenzionale "A", entro i limiti massimi di cui alla medesima Tabella 4.

In merito a tale facoltà il Comune

- **determina di non applicare alcuna riduzione al valore "A" in quanto visti i valori OMI riferiti al 2° semestre 2018 la media del valore "A" è pari a 982,61 Euro/mq, e quindi inferiore al valore A minimo indicato in tabella.**

5.2.2. Nelle diverse zone OMI luogo dell'intervento, il valore "A", per effetto della riduzione stabilita dal Consiglio comunale, non può comunque risultare inferiore al "Valore A minimo" riportato nella quarta colonna della Tabella 4 (pari alla soglia minima di ciascuna fascia).

5.2.3. La disciplina di riduzione di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.2. non trova applicazione nelle diverse zone OMI luogo dell'intervento in cui il valore "A" risulti inferiore a 1.050,00 euro.

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

5.3. INDICAZIONI PER IL CALCOLO DEL QCC

5.3.1. L'unità di superficie per la determinazione del QCC è la **Superficie complessiva (SC)**.

5.3.2. Nel caso di interventi unitari che prevedano **destinazioni d'uso multiple** sono specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi della QCC.

5.3.3. Per i titoli edilizi che riguardano **più tipi di intervento** su un complesso edilizio esistente sono specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi della QCC.

5.3.4. Nel caso di **ampliamento** di edifici esistenti, la QCC è relativa alla sola superficie dell'ampliamento.

5.3.5. La QCC è dovuta anche in caso di **mutamento di destinazione d'uso, senza opere**, se comporta aumento di carico urbanistico. In tal caso il valore A è calcolato utilizzando le Schede A e C dei punti 5.4.1. e 5.5.3. come differenza tra la Media dei valori OMI della destinazione di progetto e quella della destinazione vigente all'atto della presentazione del titolo edilizio:

$$A = (\text{Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia di progetto} - \text{Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia vigenti}) \times 0,475$$

5.3.6. In caso di **interventi edilizi che comportino anche il mutamento di destinazione d'uso**, la QCC non può in ogni caso essere inferiore a quella dovuta in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di cui al precedente punto 5.3.5.

5.3.7. Negli interventi di restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC) che prevedano un **mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di CU**, si applica la QCC dovuta in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di cui al precedente punto 5.3.5.

5.3.8. Non è dovuta la QCC in caso di interventi di restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC) e manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU **derivante da aumento di superficie calpestabile**.

5.3.9. L'incidenza delle **opere di finitura** è assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali. Il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) per immobili esistenti non può mai superare quello della nuova costruzione.

5.3.10. Non è dovuta la QCC in caso interventi di **Edilizia Residenziale Sociale (ERS)** ai sensi del DI 22/4/2008 comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata, anche relativi ad edifici esistenti. La convenzione di cui all'art. 33 della L.R. n. 15/2013 (in attuazione dell'art.17 del D.P.R. n. 380/2001) è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

5.3.11. Non è dovuta la QCC in caso di realizzazione di soluzioni insediative di interesse pubblico rappresentate dalle **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n.11/2015.

5.3.12. All'interno del territorio urbanizzato, **la QCC è ridotta in misura non inferiore al 35 per cento** rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. Per i medesimi interventi i Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare.

In merito a tale facoltà il Comune

- stabilisce le seguenti ulteriori riduzioni della QCC:
- per interventi di ristrutturazione edilizia: - 50%
- per i restanti interventi di ristrutturazione urbanistica , addensamento o sostituzione urbana e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione: - 70%

5.4. CALCOLO QCC PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

5.4.1. Per interventi di **nuova costruzione** e per interventi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** di edilizia residenziale il valore QCC, è determinato in funzione della Superficie utile (SU) dell'intervento e del rapporto R tra la Superficie accessoria (SA) e la SU, con l'ausilio della:

SCHEDA A - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza.

5.4.2. Per gli **interventi** su **edifici residenziali esistenti** il valore QCC è determinato in proporzione all'incidenza totale dei lavori da eseguire, con l'ausilio della:

SCHEDA B - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza.

5.5. CALCOLO QCC PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

5.5.1. La quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC) **non si applica alla funzione produttiva.**

5.5.2. Per le attività **commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale** la QCC è funzione di una percentuale stabilita dal Comune in misura **non superiore al 10%**, assunta in relazione ai diversi tipi di attività. In caso di mancata determinazione da parte del Comune è assunta la percentuale del 10%.

Il Comune stabilisce le seguenti percentuali:

- 7% per la funzione commerciale
- 5% per la funzione turistico-ricettiva
- 10% per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale.

5.5.3. Per interventi di **nuova costruzione** e per interventi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** destinati ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, il valore QCC è determinato con l'ausilio della:

SCHEDA C - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categorie funzionali: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale.

5.5.4. Per gli interventi su **strutture esistenti** destinate ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, la QCC è **ridotta al 50%**. Il valore QCC è determinato in proporzione all'incidenza totale dei lavori da eseguire, con l'ausilio della:

SCHEDA D - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale.

SCHEDA A - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. **Categoria funzionale: residenza**

1) Calcolare gli incrementi **i1** e **i2** seguendo le Tabelle 1 e 2

Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1

Classi di Superfici(mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superficie	
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6) = (4) * (5)	
≤ 95				0		
> 95 ≤ 110				5		
> 110 ≤ 130				15		
> 130 ≤ 160				30		
> 160				50		
		Totale SU			Somma incrementi	i1= ... %

Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2

Tot. SU= ... mq	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente	
Tot. SA= ... mq				
R = (SA: SU) * 100= ... (%)				
	≤ 50	[]	0	
	> 50 ≤ 75	[]	10	
	> 75 ≤ 100	[]	20	
	> 100	[]	30	i2= ... %

2) Calcolare l'incremento **i** e la maggiorazione **M**

Tabella 3 - CALCOLO INCREMENTO I E MAGGIORAZIONE M

i = i1 + i2	i = ... %	Classe edificio =	...	Maggiorazione M ^(*) =	... %
-------------	-----------	-------------------	-----	----------------------------------	-------

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni

% 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 50%:	Classe XI - M=50
% di i da 25 a 30 inclusa:	Classe VI - M=25		

3) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

$$A = \dots\dots\dots \text{€}/\text{mq}$$

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato **B**

$$B = A * (1 + M/100) = \dots\dots\dots \text{€}/\text{mq}$$

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **M** è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio

5) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = (B * P) * SC = \dots\dots\dots \text{€}$$

dove:

- **B** è il costo di costruzione unitario maggiorato
- **P** è la percentuale in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B (vedi Tabella 4 seguente)
- **SC** è la superficie complessiva

NB: Nel caso in cui (B * P) < 25 €/mq allora (B * P) è da considerarsi pari a 25 €/mq

Tabella 4 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B

Classi di valori imponibili "B" (€/mq)	%
< 500	5
501 - 1.000	6
1.001 - 1.500	7
1.501 - 2.000	8
2.001 - 2.500	9
2.501 - 3.000	10
3.001 - 3.500	11
3.501 - 4.000	12
4.001 - 4.500	13
> 4.500	14

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

SCHEDA B – Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza

1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire (i) seguendo la Tabella 5

Tabella 5 – Stima dell'incidenza delle opere

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire		Stima della incidenza dei lavori (%)									
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Fondazioni	5%										
Travi-Pilastr	20%										
Tamponamenti											
Muri portanti											
Solai, balconi	10%										
Tramezzi interni	5%										
Coperture	10%										
Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)						Totale (i1) =					
Incidenza delle opere di finitura (i2)						(i2) = (i1) =					
						(i) = (i1) + (i2) =					

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

$$A = \dots\dots\dots \text{ €/mq}$$

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * P * SC * (i) = \dots\dots\dots \text{ €}$$

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **P** è la percentuale in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A (vedi Tabella 6 seguente)
- **SC** è la superficie complessiva
- **(i)** è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

NB: Nel caso in cui $(A * P) < 25 \text{ €/mq}$ allora $(A * P)$ è da considerarsi pari a 25 €/mq

Tabella 6 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A

Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	%
< 500	5
501 - 1.000	6
1.001 - 1.500	7
1.501 - 2.000	8
2.001 - 2.500	9
2.501 - 3.000	10
3.001 - 3.500	11
3.501 - 4.000	12
4.001 - 4.500	13
> 4.500	14

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

SCHEDA C – Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. **Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale**

1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

$$A = \dots\dots \text{ €/mq}$$

2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * SC * \dots \% = \dots \text{ €}$$

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **SC** è la superficie complessiva
- **...%** è la percentuale determinata dal Comune (vedi punto 5.5.2 della DAL) oppure si assume uguale al 10%

SCHEDA D – Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. **Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale**

1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire (**i**) seguendo la Tabella 5

Tabella 5 – Stima dell'incidenza delle opere

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire		Stima della incidenza dei lavori (%)									
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Fondazioni	5%										
Travi-Pilastr Tamponamenti Muri portanti	20%										
Solai, balconi	10%										
Tramezzi interni	5%										
Coperture	10%										
Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)		Totale (i1) =									
Incidenza delle opere di finitura (i2)		(i2) = (i1) =									
Incidenza totale dei lavori da eseguire (i)		(i) = (i1) + (i2) =									

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

$$A = \dots\dots \text{ €/mq}$$

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * SC * (i) * 0,5 * \dots \% = \dots \text{ €}$$

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **SC** è la superficie complessiva
- **(i)** è l'incidenza totale dei lavori da eseguire
- **0,5** (vedi punto 5.5.4. della DAL)
- **...%** è la percentuale determinata dal Comune (vedi punto 5.5.2 della DAL) oppure si assume uguale a 10%

6 - SCOMPUTI, VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE

6.1. SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6.1.1. Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, alla destinazione d'uso e alla sua localizzazione, è dato dalla somma di una o più delle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (U1 e U2),
- contributi D ed S,
- contributo straordinario (CS),
- quota sul costo di costruzione (QCC).

6.1.2. Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, **il soggetto attuatore può realizzare** direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). In merito alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, trova applicazione quanto previsto al punto 1.5.6.

6.1.3. Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno **scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S**. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo.

6.1.4. Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

6.1.5. Le convenzioni urbanistiche possono prevedere lo scomputo dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, fino al 50 per cento dei costi sostenuti per lo svolgimento del **concorso di architettura o del processo di progettazione partecipata**.

6.1.6. Il Comune accerta, **salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto**, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di **specificata rendicontazione** dei costi sostenuti. In caso di impresa esecutrice coincidente con il soggetto attuatore dovranno essere documentati i costi di produzione edilizia sostenuti. Il Comune definisce le modalità di rendicontazione e la documentazione di spesa che dovrà essere allegata a fine lavori.

In merito al punto 6.1.6. (relativo alla modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione), il Comune stabilisce le seguenti modalità di rendicontazione:

La spesa da sostenere, individuata in via preliminare nella convenzione urbanistica, sarà verificata in prima istanza al rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante presentazione del computo metrico estimativo firmato dal tecnico progettista, che ne attesta la corrispondenza e coerenza con le opere indicate nel progetto esecutivo.

Alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegata copia conforme del contratto d'appalto stipulato con la impresa esecutrice, riportante l'importo complessivo dei lavori oggetto del contratto.

Il Direttore dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà eseguire il controllo della spesa legata all'esecuzione dell'opera o dei lavori, attraverso la compilazione con precisione e tempestività dei seguenti documenti contabili:

giornale dei lavori, libretti di misura delle lavorazioni, registro di contabilità, stato di avanzamento lavori, conto finale dei lavori.

Tali documenti dovranno essere redatti con le modalità indicate all'art. 14 del D.M. 07/03/2018 n. 49; il giornale dei lavori, i libretti di misura delle lavorazioni, il registro di contabilità, dovranno essere costantemente aggiornati ed inviati in copia alla struttura di collaudo in c/o incaricata dal Comune con cadenza bimestrale dalla data di inizio lavori.

In caso di modifiche o altri interventi in corso d'opera, sia richiesti dagli Servizi Comunali/Gestore reti che derivanti da decisioni della DL, si dovrà procedere con preventiva annotazione nel giornale dei lavori e la struttura incaricata del collaudo dovrà determinare, in contraddittorio con il soggetto attuatore, se l'eventuale costo aggiuntivo sia da imputare a miglioramenti necessari, quindi da aggiungere allo scomputo, o sia da considerare dovuto ad interventi correttivi di opere non a regola d'arte, quindi da non considerare ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione. In maniera analoga si procederà per eventuali interventi richiesti dalla struttura di collaudo fra la comunicazione di fine lavori e l'emissione del certificato di collaudo.

Alla comunicazione di fine lavori dovranno essere allegati i suddetti documenti aggiornati mentre il conto finale dei lavori e le fatture quietanziate, o analoga forma di attestazione dell'avvenuto pagamento, dovranno essere consegnati al Comune entro 60 giorni dall'emissione del certificato di collaudo provvisorio. Tali consegne dovranno essere accompagnate da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del DPR 445/2000, che asseveri l'autenticità dei suddetti documenti e la veridicità del loro contenuto.

La modalità di rendicontazione di cui sopra potrà essere ulteriormente precisata negli aspetti di dettaglio nella convenzione per l'attuazione dei PUA/Accordi Operativi.

6.1.7. Oltre alla corresponsione del contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia e dal presente provvedimento e al pagamento di eventuali bolli e diritti di segreteria, **non è dovuto alcun ulteriore corrispettivo monetario** a favore dei Comuni ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio.

6.2. VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6.2.1. Il contributo di costruzione è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire o con le diverse modalità stabilite con delibera consiliare, ovvero contestualmente alla presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o della Comunicazione di inizio lavoro asseverata (CILA), ovvero prima dell'inizio dei lavori, in caso di SCIA e di CILA con inizio lavori differito.

6.2.2. I Comuni, nella deliberazione comunale di recepimento del presente atto, possono stabilire che una quota non superiore al 50% del relativo contributo sia corrisposta in corso d'opera, subordinatamente alla prestazione di garanzie reali o personali da stabilirsi nella stessa deliberazione, con l'osservanza, in ogni caso, delle seguenti disposizioni:

a) il debito residuo può essere frazionato in più rate senza interessi, l'ultima delle quali deve avere scadenza entro il termine assegnato per l'ultimazione dei lavori e, comunque, entro tre

anni dalla data di rilascio del permesso o della presentazione della SCIA o della CILA. **Le scadenze saranno aggiornate in caso di proroga del titolo edilizio;**

b) in caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. n. 23/2004.

In merito alle facoltà di cui ai punti 6.2.1. e 6.2.2., il Comune stabilisce che una quota pari al 50% del relativo contributo sia **corrisposta al momento del ritiro del PdC o della presentazione di SCIA**, subordinatamente alla prestazione delle seguenti garanzie reali o personali: presentazione di apposita fideiussione bancaria o assicurativa con importo maggiorato del 40% rispetto alla quota che non viene versata.

Il Comune stabilisce altresì che la suddetta quota residua sia versata in unica soluzione senza interessi, entro la data di fine lavori o, comunque, entro la data di scadenza del titolo originario. Tale termine rimane valido anche in caso di proroghe della data di fine lavori del titolo originario.

Le somme dovute in caso di CILA onerosa devono essere versate in unica soluzione al momento di presentazione della stessa.

6.2.3. Per le **varianti in corso d'opera** i Comuni, a fine lavori ovvero in sede di controllo della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA), verificano il calcolo del contributo di costruzione sulla base delle modifiche eseguite. L'esito della verifica può comportare il conguaglio del contributo stesso. In caso di variazioni essenziali la verifica del calcolo del contributo di costruzione è condotta sulla base dei valori vigenti alla data della presentazione della variante; in caso di variante non essenziale sono presi in esame i valori unitari vigenti all'atto della presentazione della SCIA/CILA o del rilascio del PdC.

6.3. ADEMPIMENTI COMUNALI E NORME TRANSITORIE

6.3.1. I Comuni sono tenuti al recepimento del presente atto **entro il 30 settembre 2019**. La delibera consiliare di recepimento del presente atto è trasmessa alla Regione che provvede all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione. La delibera consiliare entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso.

6.3.2. Sino alla data di adozione del PUG, il Comune assume per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dagli strumenti urbanistici vigenti (in particolare art. 13 L.R. n.47/1978 e art. A-5, comma 6, L.R. n. 20/2000). È fatta salva la possibilità di procedere, con la medesima delibera di recepimento del presente atto all'adeguamento della perimetrazione anche in attuazione dei criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017.

6.3.3. Con le proprie deliberazioni di recepimento del presente atto i Comuni si esprimono motivatamente in particolare in ordine a:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero scelta della I classe (per comuni confinanti con i capoluoghi) (punto 1.2.3);
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito con il presente provvedimento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche (punto 1.2.11.);

- eventuale percentuale di riduzione dell'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 (punto 1.3.1);
- eventuali riduzione di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4, tra cui le riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato (più in particolare per le singole componenti U1 e U2, QCC, D e S si vedano rispettivamente i punti 1.4.1., 5.3.12. e 3.10.);
- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenziali della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose (punto 1.6.3.);
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S (punto 3.7.);
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S (punto 3.7.);
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale (punto 3.8.);
- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999 (punto 5.2.);
- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc....) (punto 5.1.5);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%, (punto 5.5.2);
- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2 con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera (punti 6.2.1 e 6.2.2);
- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo (punto 6.1.6.).

6.3.4. Per gli strumenti attuativi, comunque denominati, approvati e **convenzionati prima dell'entrata in vigore** della presente deliberazione, continua a trovare applicazione la previgente disciplina sul contributo di costruzione, fino al termine di validità della convenzione vigente. In caso di proroga della convenzione, necessaria per il completamento dei medesimi strumenti attuativi, trova applicazione la disciplina della presente deliberazione.

6.3.5. La **previgente disciplina** sul contributo di costruzione si applica altresì alle domande di Permessi di Costruire, alle SCIA e alle CILA presentate entro il 30 settembre, nonché alle loro varianti non essenziali ovvero entro la precedente data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento del presente atto di cui al precedente punto 6.3.1.

6.3.6. In assenza della delibera consiliare di cui al precedente punto 6.3.1., **le presenti disposizioni trovano immediata applicazione** a partire dal 1° ottobre 2019 e fino alla data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento.

6.3.7. I Comuni assicurano in un **unico testo coordinato** l'aggiornamento della disciplina comunale del contributo di costruzione e garantiscono la pubblicazione del testo coordinato sul sito web dell'Amministrazione e sul BURERT con le modalità e l'efficacia di cui al precedente punto 6.3.1.

6.4. AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6.4.1. La Regione provvede ad aggiornare ogni cinque anni le tabelle parametriche degli oneri U1 e U2, le tariffe Td e Ts e, ogni tre anni, i coefficienti di conversione per il calcolo della QCC.

6.4.2. In caso di mancato aggiornamento da parte della Regione, gli importi unitari di U1 e U2 e le tariffe Td e Ts, sono adeguati dai Comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

6.4.3. Il valore del costo convenzionale "A" ai fini del calcolo della QCC non necessita di aggiornamenti in quanto i valori su cui si fonda sono aggiornati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate.

6.4.4. Il Comune aggiorna almeno ogni tre anni il costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ...).

6.5. CRITERI GENERALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI

6.5.1. Qualora il Piano urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera d), della L.R. n. 24/2017, ammetta la monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune fissa i valori della monetizzazione commisurati al valore di mercato delle aree edificabili (o rese edificabili) oggetto dell'intervento urbanistico proposto, ovvero al costo di acquisizione di aree prossime aventi le stesse caratteristiche per dimensione, ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute ovvero a specifici criteri di stima definiti dal Comune.

6.5.2. Nei medesimi casi in cui il PUG ammetta la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali, in luogo della corresponsione dell'eventuale costo parametrico di realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree oggetto di monetizzazione, è dovuto unicamente il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

6.5.3. La Giunta regionale con apposito atto di coordinamento di cui all'articolo 49 della L.R. n. 24/2017 può definire linee guida per assicurare modalità uniformi in materia di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali.

6.6. ULTERIORI DISPOSIZIONI

6.6.1. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2 dell'art. 34 della L.R. n. 15/2013 nonché di quelle realizzate nel **territorio rurale** previste dall'articolo 32 comma 1, lettera b), della medesima legge, sia **modificata nei dieci anni** successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

6.6.2. Qualora nell'arco di tre anni avvengano, sullo stesso immobile, **più interventi non onerosi** tali da configurare nel loro insieme un intervento di ristrutturazione edilizia, il Comune potrà procedere alla richiesta del contributo di costruzione riferito all'insieme degli interventi.

6.6.3. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera g), della L.R. n. 24/2017 (attuativo dell'art. 1, comma 460, Legge 11 dicembre 2016, n. 232), i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle monetizzazioni sono vincolati a **specifici centri di costo** e destinati, esclusivamente e senza vincoli temporali alle opere, interventi e investimenti ivi descritti.

6.6.4. La Giunta regionale svolge il monitoraggio continuo dell'applicazione del presente atto, fornisce supporto ai Comuni nell'interpretazione ed applicazione omogenea delle presenti norme, anche stabilendo forme di collaborazione con Enti e soggetti pubblici comunque operanti nel settore e può apportare correzioni di eventuali errori materiali e miglioramenti testuali che non incidano sui contenuti discrezionali della disciplina del contributo di costruzione.

7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL'EDIFICATO SPARSO DISCONTINUO E NELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DI COMPLETAMENTO

Tutte le modalità di calcolo del contributo di costruzione previste dalla presente deliberazione per gli interventi all'interno del territorio urbanizzato si applicano anche agli interventi considerati ammissibili dal PUG **nell'edificato sparso o discontinuo e nelle relative aree di pertinenza e di completamento** ai sensi dell'articolo 36, comma 4, della L.R. n. 24/2017.

ALLEGATO 5

Per quanto riguarda l'individuazione delle attività classificabili nell'ambito dell'artigianato di servizio, a titolo esemplificativo, di seguito si riportano quelle già individuate nella delibera C.C. 38661/284 del 04/10/1994 aggiornata con Delibera G.C. n. 47642/3118 del 13/12/1994 ed ulteriormente aggiornate e suddivise per le ipotesi di servizi alla casa e alla persona cui alla Tabella B punto 1.2.6 e della Tabella 2 dell'Allegato 2 (per quelle non esattamente precisate si procederà per analogia).

1 – SERVIZI ALLA PERSONA

1. Audioprotesista
2. Barbiere
3. Calzolaio
4. Estetista
5. Fisioterapista
6. Gastronomia e cibi da asporto
7. Laboratorio analisi cliniche
8. Lavanderia – stieria
9. Mani Pedicure
10. Massaggiatore
11. N.C.C.
12. Noleggio cicli e tandem
13. Optometrista
14. Ortopedico
15. Ottico
16. Parrucchiere
17. Pasta fresca
18. Pizzi ricami rammendi
19. Plissettatrice
20. Pompe funebri
21. Servizio da rimessa
22. Servizio pubblico da piazza
23. Stieria
24. Toelettatura animali

2 – SERVIZI ALLA CASA

1. Montaggio scale
2. Applicazione carta parati e moquettes
3. Arrotino
4. Carpentiere edile
5. Cine foto ottica riparazione
6. Eletttricista
7. Gestione ponteggi
8. Imbianchino / stuccatore
9. Installazione idrotermosanitari
10. Laccatura doratura
11. Levigatorista
12. Lucidatura mobili
13. Manutenzione estintori
14. Manutenzione caldaie
15. Manutenzione condizionatori
16. Materassaio (manutenzione)
17. Posatore pavimenti impermeabilizzazioni isolamento
18. Potatore
19. Pulizia uffici e scale
20. Restauratore
21. Riparazione ascensori
22. Riparazione elettrodomestici radio TV antifurto
23. Riparazione materiale elettrico ed elettronico
24. Riparazione orologi
25. Riparazione pianoforti
26. Riparazione strumenti musicali
27. Spurgo fosse biologiche e pozzi neri
28. Tappezziere: riparatore e di servizio
29. Vetraio

3 – SERVIZI ALL'AUTO, AI MOTOCICLI, ALLE BICICLETTE

1. Carburatorista
2. Carrozzaio
3. Elettrauto
4. Gommista
5. Installazione pompe iniettori
6. Lavaggio ingrassaggio auto
7. Meccanico auto camion
8. Meccanico cicli e motocicli
9. Montaggio e riparazione impianti gas auto
10. Montaggio e riparazione tachigrafi e contachilometri
11. Radiatorista
12. Rettificatore freni
13. Riparazione macchine agricole
14. Riparazione rimorchi e carrelli
15. Riparazione roulotte camper
16. Rottamazione di veicoli
17. Vulcanizzatore

4 – TRASPORTO COSE

1. Autotrasporto merci c.t.
2. Carico e scarico con gru
3. Movimento terra, escavazione
4. Trasporto liquami
5. Trasporto container

5 – PRODUZIONE E VARIE

1. Assistenza tecnica navale
2. Assistenza, riparazione, montaggio impianti industriali
3. Boscaiolo
4. Confezione floreale
5. Contoterzisti
6. Elaborazione dati
7. Gestione pesa pubblica
8. Laboratorio analisi chimiche
9. Motoaratura e trebbiatura
10. Orafo incisore
11. Pulizia arenile
12. Rimessa e noleggio natanti
13. Riparazione apparecchi elettromedicali
14. Riparazione armi
15. Riparazione barche da riporto
16. Riparazione bilance
17. Riparazione biliardi
18. Riparazione canotti di gomma
19. Riparazione impianti depurazione
20. Riparazione installazione macchine frigorifere condizionamento
21. Riparazione macchine bar
22. Riparazione macchine d'ufficio
23. Riparazione macchine falegnameria
24. Riparazione macchine lavanderia
25. Riparazione macchine tessili
26. Riparazione motori marini
27. Riparazione pompe acqua
28. Riparazione reti da pesca
29. Riparazione vele
30. Rottamaio
31. Sabbatura verniciatura metalli
32. Saldatore
33. Tranciatura pelli

BOZZA DELLO SCHEMA PER LA REDAZIONE DELLA RELAZIONE DI PUA

(Il presente schema costituisce traccia per la redazione della relazione da allegare ai progetti di PUA, attraverso la descrizione dei punti sotto elencati)

- **UBICAZIONE E TOPONOMASTICA**

[Descrivere l'ubicazione dell'area di intervento e la relativa toponomastica]

- **INQUADRAMENTO CATASTALE**

I terreni compresi nel PUA sono distinti al Catasto di Ravenna, Sez. _____, Foglio _____, Mappali _____.

I terreni hanno superficie complessiva catastale di mq. _____ e superficie complessiva reale di mq. _____.

Si allega copia della mappa catastale e della relativa visura.

Il rilievo strumentale dell'area di intervento è riportato nella Tav.n. _____.

- **INDICAZIONE DELLE PROPRIETA'**

[Indicare i proprietari delle aree di intervento specificando per ciascuno i mappali catastali e la percentuale di area di proprietà rispetto al totale].

- **SERVITU' E VINCOLI REALI**

[Indicare sulle singole proprietà le servitù e i vincoli presenti]

- **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

All'interno del perimetro del PUA, il POC individua le seguenti componenti:

[elencare le componenti di POC comprese nel perimetro indicando per ognuno la superficie rilevata dalle tavole di Piano. Dovrà essere predisposta apposita tavola grafica in cui sia riportato il rilievo geometrico dell'area perimetrata con sovrapposizione delle componenti desunte POC e una tabella con le superfici componente]

- **ANALISI DEL SITO**

[Specificare i dati e gli elementi utili alla redazione del progetto ricavati dall'analisi del sito. In particolare l'ANALISI DEL SITO, riferita all'ambito di PUA, deve mirare alla caratterizzazione del sito oggetto di intervento per quanto riguarda gli "agenti fisici"; per quanto attiene i "fattori ambientali", il progetto di piano deve fare riferimento alle normative vigenti e alla elaborazione degli elaborati specifici, qualora richiesti].

- **RAPPORTO CON IL CONTESTO TERRITORIALE E VINCOLI TERRITORIALI**

[Descrivere la localizzazione dall'area di intervento in rapporto al contesto territoriale esistente indicando la presenza di elementi significativi (Ad esempio: fiume, canale, ferrovia, elettrodotti, strada di scorrimento, descrizione delle alberature, ecc.), in particolare in relazione alla rete ecologica e alle norme e alla guida relativa al paesaggio di cui al Capo III.4 Titolo III del RUE.5 e all'elaborato gestionale RUE.7 e integrate all'art 8 del POC.5.

Indicare quindi la presenza o meno dei seguenti vincoli:

Vincoli ambientali di cui al D.Lgs 42/2004,

Piano Stralcio di Bacino con indicata la disciplina specifica in cui ricade l'ambito,

Fasce di rispetto di elettrodotti, metanodotti, ecc,

Fasce di rispetto ferroviaria, fasce di rispetto arginale, fluviale.

Altri vincoli sovraordinati]

- **RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO**

[Descrivere l'inserimento del nuovo comparto nel tessuto urbano esistente e la modalità di collegamento con le opere di urbanizzazione esistenti, strade e infrastrutture primarie nonché secondarie].

- **LE PRESCRIZIONI DI POC E GLI STANDARD URBANISTICI**

[Descrivere le diverse componenti che il POC individua all'interno del perimetro indicando per la superficie di ognuna, la capacità edificatoria (SC) determinata dal POC, il numero degli abitanti virtuali e le superfici minime richieste per gli standard urbanistici e per la viabilità].

• **SCELTE E ORGANIZZAZIONE DEL PROGETTO**

[Descrivere le scelte progettuali che hanno determinato l'impostazione del progetto urbanistico, indicando gli elementi di coerenza con le prescrizioni normative contenute nell'art.8 del POC.5 relative alla sostenibilità dell'insediamento progettato.]

• **OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI**

- *Indicare le opere di urbanizzazione che il progetto prevede di realizzare e quelle eventualmente già esistenti*
- *Redigere una relazione dettagliata sulla sistemazione del/dei parcheggi pubblici di progetto*
- *Redigere una relazione dettagliata sulla sistemazione delle aree verdi di progetto*
- *Descrizione eventuali altri standard urbanistici previsti dal progetto.*
- *Descrizione delle eventuali opere a scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria*

• **TABELLA COMPARATIVA DEGLI INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO**

DESCRIZIONE	POC	PUA
• STER		
• Strade		
• Parcheggi Pubblici		
• Verde Pubblico		
• SS totale		
• SF		
• SC		

BOZZA DELLO SCHEMA PER LA REDAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DI PUA

(Il presente schema costituisce traccia per la redazione delle Norme di Attuazione da allegare ai Progetti di PUA, attraverso la compilazione degli articoli sotto indicati)

ART.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente PUA (Piano Urbanistico Attuativo) ha per oggetto aree ubicate in _____ in prossimità di via _____ individuata al Catasto di Ravenna, Sezione _____, Foglio _____, mappali _____.

Le aree interessate sono individuate NEL 2° POC nella componente _____.

Il presente PUA opera in attuazione del POC e nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia. Per quanto non riportato nelle presenti norme, sono applicate le norme di POC e di RUE, e inoltre del regolamento igienico sanitario.

(se si tratta di PUA in Variante al POC, specificare gli elementi che costituiscono variante)

ART. 2 – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA

Il PUA si compone degli elaborati:

[elencare i documenti costitutivi del PUA così come prescritti nell'art. 10 del POC 5]

ART.3 – ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

Il PUA è costituito dalle aree individuate nella tavola 3 – Progetto: schema ZONIZZAZIONE, con apposita legenda e distinta con retino e perimetro per le seguenti destinazioni:

1. Area destinata ad edificazione residenziale; superficie fondiaria distinta con _____
2. Area destinata ad edificazione (precisare il tipo di destinazione d'uso in base alle definizioni contenute nelle NTA di POC); superficie fondiaria distinta con _____
3. (precisare eventuali altri tipi di destinazione d'uso in base alle definizioni contenute nelle NTA di POC);
4. Area per standard di parcheggio pubblico; superficie distinta con retino _____
5. Area per standard di verde pubblico; superficie distinta con retino _____
6. Area per standard di _____ (eventuali altre aree destinate a standard diversi)
7. Area per la viabilità di progetto (sedi stradali e marciapiedi); superficie distinta con retino _____

Nella tabella che segue sono riportati i dati dimensionali relativi alla Superficie Territoriale, alla Superficie Fondiaria, alla Superfici Complessive realizzabili suddivise per destinazione d'uso, alla Superficie per Verde Pubblico, alla Superficie per Parcheggi Pubblici, alla Superficie per la viabilità pubblica.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ.
STER	
SF	
SC. residenziale	
SC Non residenziale	
Verde Pubblico	
Parcheggi Pubblici	
Viabilità	

ART. 4 – DISCIPLINA PER LA EDIFICAZIONE DEI LOTTI

Le presenti norme integrano quelle contenute nelle Norme di Attuazione del RUE e/o POC.
L'individuazione dei lotti di intervento edilizio privato è riportata nella tavola 4 – Vincoli e tipologia edilizia.

[L'articolo deve descrivere la disciplina da applicare nella edificazione dei singoli lotti, con riferimento ai tessuti e alle componenti del RUE per le diverse destinazioni d'uso, integrata dai seguenti elementi:

- *Sup. Complessiva realizzabile in ciascun lotto*
- *Sup. Coperta massima*
- *Distanza dai confini, tra edifici, dalla strada e visuale libera*
- *Eventuali allineamenti obbligatori*
- *Altezza degli edifici*
- *Presenza di eventuali servitù*
- *Accessi ai lotti (numero e localizzazione)*
- *Rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art.8 del POC.5.*
- *lotto attuabile con SCIA*

ART. 5 – TIPOLOGIE E PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI EDIFICI

[In coerenza con quanto disciplinato all'art.4 ed indicato nella tavola 4 – Vincoli e tipologia edilizia, descrivere le diverse tipologie previste nei vari lotti o gruppi di lotti indicando i vincoli che ne derivano per la progettazione esecutiva degli edifici.

ART. 6 – VIABILITA', RECINZIONI E ACCESSI CARRAI

[Descrizione delle caratteristiche dimensionali della viabilità e delle opere di urbanizzazione ad essa funzionali alle quali il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere puntualmente riferito, salvo quanto definito all'art. 12 c1 del POC.5]

ART. 7 – VERDE PUBBLICO, VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

[L'articolo dovrà descrivere la sistemazione del verde pubblico, con particolare riferimento alle essenze e alle modalità di piantumazione nonché alle quantità, in relazione anche al vigente regolamento comunale del verde.

Qualora l'intervento complessivo preveda l'abbattimento di alberature, dovrà essere descritto lo stato delle stesse nonché la quantità, con riferimento ad un elaborato grafico "dendrologico" comparato che evidenzia gli abbattimenti e le nuove piantumazioni previste a compensazione degli abbattimenti].

ART. 8 – CONFORMITA' A NORME PARTICOLARI

[Riportare le prescrizioni derivanti dai pareri espressi nel corso dell'istruttoria o contenute in norme di settore aventi incidenza sul PUA in oggetto come, ad esempio, Norme del piano di Bacino, Norme a tutela dell'ingressione marina, etc. Dovranno essere riportati i pareri espressi in sede di Conferenza dei Servizi, limitatamente alle prescrizioni specifiche per la fase attuativa e non recepite negli elaborati di PUA].

ART. 9 – PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dalle NTA del RUE per ciascuna destinazione d'uso prevista all'interno delle costruzioni stesse.

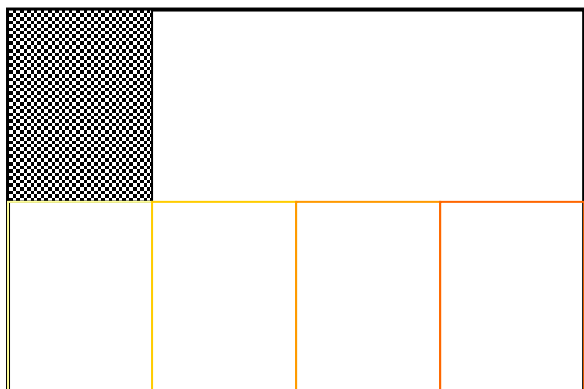
[integrare il presente articolo con disposizioni integrative qualora il PUA presentasse particolarità di rilievo].

ART. 10 – TITOLI ABILITATIVI

Il PUA si attua con successivi titoli abilitativi, ai sensi della normativa vigente al momento della richiesta, con riferimento agli elementi (lotti, macrolotti, opere di urbanizzazione, altro) così come indicati nella tavola 4 (vincoli e tipologie) e disciplinati dalle Norme Tecniche.

(Se ricorre il caso, specificare per quali lotti è ammessa l'edificazione mediante SCIA)

PROGETTO DI PUA ELABORATI

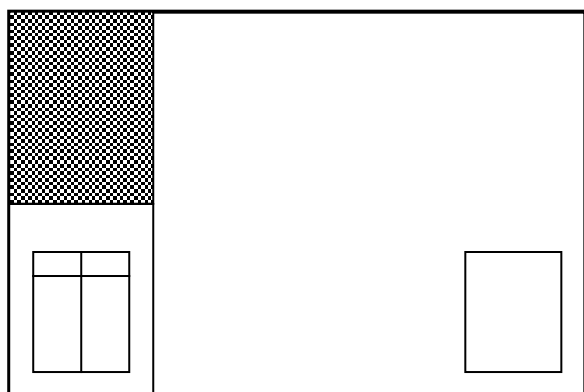


Schema di riferimento urbano del nuovo intervento, su FOTO SATELLITARE DELL'AREA, con evidenziate:

- attrezzature pubbliche esistenti
- sistema della mobilità /accessibilità all'area
- assi commerciali

Stato della pianificazione – perimetrazione di colore ROSSO dell'area di intervento sugli strumenti urbanistici vigenti:
 1 – estratto di mappa catastale (individuazione di tutte le proprietà interessate dal progetto, anche quelle fuori comparto);
 2 – PSC;
 3 – RUE o POC

TAV. 2 STATO DI FATTO



Rilievo dello stato di fatto dell'area di intervento e dell'immediato intorno contenente:

- rilievo con GPS e rappresentazione quotata dell'area, libretto delle misure;
- rilievo altimetrico;
- rilievo dendrologico;

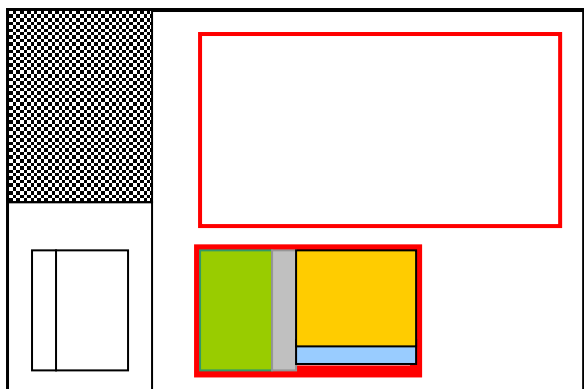
Tabella Dati contenente:

- dati catastali distinti per proprietà;
- dati reali derivanti dal rilievo strumentale dell'area

Il rilievo dell'area con GPS (formato WGS 84) deve essere consegnato anche in formato digitale (coordinate Gauss Boaga Fuso est)

TAV. 3 PROGETTO

Planimetria in scala 1:500 della proposta progettuale



Schema di zonizzazione (1:1000) e relativa tabella dati relativi a:

- SC max realizzabile per ogni lotto edificabile, distinta per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, produttiva);
- quantificazione delle aree standard e di viabilità ;

tabella tipo

PSC/POC VIGENTI*	Progetto di PUA
STER = mq	STER = mq
SC = mq	SC = mq Di cui RES non Res
SF = mq	SF = mq
Abitanti equivalenti:	Abitanti equivalenti:
SS min = mq	SS tot ≥ SS min
	Di cui PK = mq ≥ PK min
	VERDE = mq ≥ VD min
	altro = mq
	VASCA di laminazione = mq

Lo schema di zonizzazione deve essere consegnato ed elaborato secondo i seguenti criteri:
 - le zone sono raggruppate nei seguenti temi (livelli di disegno):

- perimetro PUA
- area edificabile
- verde
- parcheggio
- viabilità

* E' da elaborarsi una tabella per ogni strumento urbanistico approvato e /o adottato

TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

TAV. 4 VINCOLI DI PUA E TIPOLOGIE EDILIZIE

La tavola contiene il progetto di PUA (planimetria scala 1:500, schemi tipologici, skyline) con indicazione degli elementi che si definiscono vincolanti:

- 1 – schema di impianto a terra con accessibilità alle aree private e pubbliche;
- 2 – tipologia edilizia, con riferimento all'art. 17, c4 del POC.5;
- 3 – tipologia della sosta privata, in relazione alla tipologia edilizia;
- 4 - allineamenti obbligatori;
- 5 - altezza massima degli edifici;
- 6 – assi commerciali;
- 7 – percorsi ciclopeditoni;
- 8 – eventuali vincoli e servitù;
- 9 – lotto attuabile con SCIA.

TAV. 5 SISTEMA VIABILITA' - CASSONETTI R.S.U. - Barriere Architettoniche

TAV. 6 SISTEMA DEL VERDE

TAV. 7 Rete Fognatura

TAV. 8 Rete Enel – Telecom

TAV. 9 Rete Acqua e gas

TAV. 10 Rete Pubblica Illuminazione

TAV. 11 PLANIVOLUMETRICO

TAV. 12 RENDERING

RELAZIONE da elaborare sulla base dello schema allegato.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE da elaborare sulla base dello schema allegato.

BOZZA DI CONVENZIONE da elaborare sulla base dello schema-tipo allegato.

Gli elaborati di progetto devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, la numerazione delle tavole, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma digitale e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti a PUA già approvati deve inoltre essere indicato con chiarezza, negli elaborati grafici, i dati di riferimento del PUA originale.

PROPOSTA DI CONVENZIONE GENERALE E/O DI STRALCIO FUNZIONALE PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ davanti a me
_____ Notaio iscritto nel ruolo notarile di _____ tra il Sig.
_____ nato a _____ il _____ nella sua qualità di
Dirigente del Serviziodel Comune di Ravenna, e il Sig. o Sigg.ri _____ nato/i a
_____ il _____ e residente/i a _____ C.F./P.I. _____ in qualità di
proprietari/o nel presente atto in seguito denominato/i il "Soggetto Attuatore", si conviene e si stipula quanto
segue,
per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata ai sensi delle Norme Tecniche di
Attuazione (NTA) del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente,
interessante un'area sita in _____ in prossimità di _____;
(specificare eventuale altra proprietà interessata dal PUA ma che non interviene come Soggetto Attuatore, in
quanto riferita ad aree non suscettibili di opere di urbanizzazione o di vincoli di servitù di qualsiasi tipo legati
all'utilizzazione pubblica)

Premesso

• _____ che _____ la _____ sotto _____ elencata _____ ditta/e:

in qualità di proprietaria/e dei terreni (i documenti attestanti la proprietà dell'area sono allegati all'interno della
pratica urbanistica) siti in _____, distinti nel catasto di Ravenna, Sezione _____, al foglio
n. _____, mappali _____, per una estensione complessiva catastale di
mq. _____ circa, ha presentato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA.) di iniziativa privata, che d'ora
in poi chiameremo anche Piano Urbanistico o PUA, interessante detti terreni;

• _____ che il Piano Urbanistico in argomento interessa un'area destinata dal PSC a
_____, regolamentata dall'art. _____ delle relative N.d.A. e dal 2° POC a
_____, regolamentata dall'art. _____ delle relative NTA;

(inserire se trattasi di stralcio attuativo di comparto concertato ex art.18 della LR 20/2000)

• _____ Che il Piano Urbanistico in argomento costituisce PUA Stralcio, attuativo dell'ambito CoS..., in
conformità ai contenuti del PUA generale approvato con delibera di Giunta Comunale n. _____ del, con
convenzione stipulata in data con atto del Notaio.....;

• _____ che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto Piano Urbanistico è stato
predisposto a firma del _____ residente a _____, via
_____ C.F./P.I. _____ iscritto all'Albo degli _____ n° _____ di
_____ secondo il disposto delle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali, delle condizioni
generali allegate al presente atto, del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio
(RUE) vigente;

• _____ che la/e ditta/e proprietaria/e, in proprio o tramite i loro legali rappresentanti, dichiarano di avere la
piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve
gli obblighi e gli impegni derivanti dalla presente convenzione;

(inserire se trattasi di stralcio attuativo di comparto concertato art.18 e se ricorre il caso)

• _____ che il PUA, ha approfondito gli elementi riguardanti la sostenibilità ambientale (VAS/VALSAT), rispetto
a quanto verificato e approvato col PUA generale. A tal fine, di concerto con la Provincia, sono stati individuati i
seguenti Soggetto ambientalmente competenti: (Arpa, Ausl, Soprintendenza Archeologica, Parco del Delta,
Corpo Forestale dello Stato, altri)

• _____ che il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è stato depositato presso la Segreteria del Comune e
pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ravenna per sessanta giorni interi e consecutivi dal _____ al
_____ ai sensi dell'art.35 della L.R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni;

Tale deposito/pubblicazione, ai sensi dell'art.5 comma 6 della L.R.20/2000, sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale (VAS/VALSAT);

- che, entro la scadenza del termine di deposito, sono pervenute n. _____ osservazioni/non sono pervenute osservazioni;
- che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del _____ n° _____;
- che la Provincia con Atto del Presidente della Provincia n. (...) del (...) si è espressa favorevolmente in merito alla VAS/VALSAT con / senza prescrizioni e contestualmente con / senza rilievi sul PUA .
(descrizione delle eventuali prescrizioni e/o rilievi)
- che la Giunta Comunale, (ha contro dedotto le osservazioni ed opposizioni ed (*) ha approvato ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. il Piano Urbanistico in oggetto con deliberazione n° _____ del _____ esecutiva in termini di legge;
() parte da non inserire qualora non siano state presentate osservazioni e/o opposizioni*
- che l'avviso di approvazione del PUA è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (BURERT) in data _____;
- *(comma da inserire in caso di convenzione stralcio)*
che il Piano urbanistico generale è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del _____;
- che la relativa convenzione generale con atto del Notaio Dott. _____ del _____, è stata registrata e trascritta il _____ n. _____, che il Piano Urbanistico in oggetto ha valore di stralcio funzionale di detto Piano urbanistico generale.
- che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione unitamente al Piano urbanistico;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

ART.1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

1.1 Le premesse formano parte integrante della presente convenzione generale e/o stralcio n. _____, *(da specificare secondo i casi)*.

1.2 I proprietari delle aree disciplinate dal PUA, attuali o futuri, sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo e costituiscono un insieme unitario, denominato, ai fini della presente convenzione, Soggetto Attuatore; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari attuali, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

1.3 Il Soggetto Attuatore, come sopra definito, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART.2 – CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO

2.1 L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ricadente sul terreno sito in Comune di Ravenna di proprietà di _____ censito al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione _____ foglio _____ mappali _____, avente Superficie Territoriale/Fondiaria di mq. _____, approvato con delibera della Giunta Comunale N. _____ del _____, esecutiva a termini di legge, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione generale e/o stralcio funzionale n. _____ ed al Piano Urbanistico, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dagli elaborati sotto indicati redatti conformemente al vigente Piano Operativo Comunale (POC):

- Relazione Tecnica
- Norme di Attuazione

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Stato di fatto – Rilievo strumentale, geometrico altimetrico e dendrologico
- Tav. 3 Progetto – Schema zonizzazione, Tabella dati, stralci attuativi
- Tav. 4 Vincoli di PUA e tipologie edilizie
- Tav. 5 Sistema viabilità – Cassonetti R.S.U. – Barriere Architettoniche
- Tav. 6 Sistema del verde
- Tav. 7 Rete fognaria
- Tav. 8 Rete Enel - Telecom
- Tav. 9 Rete Pubblica Illuminazione
- Tav. 10 Rete acqua e gas
- Tav. 11 Planivolumetrico
- Tav. 12 Rendering

Fanno parte del progetto i seguenti elaborati/relazioni specialistiche, conservati agli atti della pratica: analisi del sito, documento di VAS/VALSAT, relazione geologica-geotecnica, relazione clima acustico, altro.

(comma da inserire solo in caso di istruttoria contestuale del progetto di opere di urbanizzazione)

Fanno parte del progetto, conservati agli atti della pratica, i seguenti elaborati/relazioni relativi al progetto delle opere di urbanizzazione:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Stato di fatto
- Tav. 3 Progetto
- Tav. 4 Sistema Viabilità
- Tav. 5 Rete fognatura
- Tav. 6 Segnaletica
- Tav. 7 Acqua e gas
- Tav. 8 Illuminazione e verde pubblico
- Tav. 9 Telecom
- Tav. 10 rete Enel
- Progetto Illuminotecnica
- Computo metrico estimativo

2.2 *(comma da inserire solo in caso di attuazione di PUA stralcio di PUA generale ex art.18)*

I contenuti del presente PUA stralcio danno attuazione, per le aree interessate, ai contenuti del PUA generale con riferimento ai seguenti elementi: (usi, potenzialità edificatoria, dimensionamento standard, altro). Tali elementi sostituiscono pertanto i contenuti generali precedentemente approvati, ferme restando le condizioni generali di attuabilità del PUA generale.

(comma da inserire solo in caso di attuazione del PUA per più stralci funzionali)

2.3 Qualora il presente piano urbanistico si realizzi per stralci funzionali, i relativi progetti stralcio dovranno essere elaborati coerentemente con l'impianto urbanistico in generale approvato, con contestuale presentazione della convenzione stralcio.

ART.3 - OBBLIGHI DEL “SOGGETTO ATTUATORE”

3.1 Il “Soggetto Attuatore” si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

3.1.1 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona di intervento alla viabilità esterna, alle reti tecnologiche generali esterne e ai pubblici servizi

3.1.2 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria interne all’area di intervento:

- a) Strade e spazi di sosta e parcheggio e spazi destinati ad alloggiamento contenitori per R.S.U. e raccolte differenziate
- b) Fognatura bianca e nera
- c) Pubblica illuminazione
- d) Rete idrica e rete gas metano
- e) Rete di distribuzione dell’energia elettrica
- f) Rete telefonica
- g) Verde pubblico per parchi e giardini e/o verde per attrezzature e servizi pubblici e/o verde di arredo
- h) Altro (*bonifiche, messe in quota dei terreni ...da specificare*)

3.1.3 a realizzare la sistemazione minima indispensabile del verde pubblico, in conto opere di urbanizzazione primaria, risultante dal progetto preliminare allegato al Piano Urbanistico;

(da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto, ad esempio: scolmatore di rete fognaria, cabine decompressione gas, impianti di sollevamento, e similari)

3.1.4 a realizzare in conto delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell’art.III.2.3 c.1 del RUE. 5, le seguenti opere poste fuori comparto ed afferenti le reti in esercizio, secondo le modalità, i tempi e le condizioni definite dagli enti/soggetti competenti.

Nel caso in cui gli interventi di adeguamento delle opere di cui sopra afferiscano a più di un PUA previsto dal POC vigente, il loro costo sarà ripartito tra i vari soggetti attuatori in proporzione alla capacità edificatoria di ogni PUA.

3.1.5 a cedere gratuitamente al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, individuate nell’elaborato grafico ____ allegato al PUA, così come le opere stesse, e precisamente:

- a) strade mq. _____ circa
- b) parcheggi pubblici mq. _____ circa
- c) verde pubblico per parchi e giardini e/o attrezzato e/o arredo e/o per servizi pubblici di quartiere mq. _____ circa
- d) piazzole di alloggiamento contenitori per R.S.U. e raccolte differenziate mq. _____ circa (*specificare se conteggiate in strade, parcheggi o verde*)
- e) Altro (*da specificare*)

Le modalità ed i termini per la cessione delle opere e delle aree, così come quelle per la manutenzione delle opere realizzate, sono definiti nello specifico “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione” approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010.

3.1.6 *(da inserire solo nel caso di cui all’art.8, c6 lettera c)*

a curare, a proprie spese e a tempo indeterminato, la manutenzione ordinaria e straordinaria di parte delle aree/opere di cui al comma precedente come individuate nell’elaborato grafico ____ allegato al PUA, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree, il costo della illuminazione, ecc..

(comma da inserire solo nel caso di S.S. a distanza)

3.1.7 a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a servizi pubblici anche all'esterno del comparto di attuazione, dove previsto dal RUE o dal POC vigenti, sotto forma di standard urbanistico a distanza, e precisamente le aree catastalmente così definite: Fog. _____ mapp. _____ sup. _____, per un totale di superficie catastale di mq. _____.

Il Soggetto cedente garantisce che per le aree sopra descritte non si è verificata la compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali e/o che sulle stesse è avvenuta regolare bonifica per gli usi indicati dal PUA e dagli strumenti urbanistici vigenti.

3.1.8 a garantire che le aree da cedere, di cui all'oggetto sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affitti agricoli, al momento della stipula della presente convenzione.

(comma da inserire solo nel caso di monetizzazione di aree o opere)

3.1.9 a monetizzare, cioè a versare al Comune il pagamento di un importo monetario corrispondente al valore di aree e/o opere di urbanizzazione o aree non cedute o non realizzate, così come meglio specificato all'art.4 della presente convenzione.

3.2 Per la realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 3.1, il "Soggetto Attuatore" si obbliga a presentare una richiesta di permesso di costruire contenente un progetto definitivo-esecutivo, elaborato in base alle prescrizioni contenute nell'art. 23 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., da sottoporre a valutazione ed approvazione da parte dei servizi comunali ed enti competenti sulle opere da realizzare.

3.3 Dato atto che le opere descritte al precedente art. 3.1 rientrano nella definizione di opere di urbanizzazione primaria, di cui al comma 7 dell'art. 16 del DPR 380/2001, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35-36, del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione, la loro esecuzione è totalmente a carico del Soggetto attuatore in applicazione dell'art.16, comma 2-bis del DPR 380/2001

(altri casi da specificare sulla base dei contenuti del progetto, ai sensi del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i.).

3.4 Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare integralmente il "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010, dichiarando di avere piena conoscenza dei suoi contenuti.

(Inserire se ricorre il caso)

3.5 Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare integralmente il progetto delle opere di urbanizzazione relative al presente PUA ed allegato allo stesso, ai sensi dell'art.10, comma 11 del POC.5.

ART.4 – ONERI DOVUTI

4.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore ha assunto l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA a fronte dello scomputo parziale o totale del contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2 (oltre D e S per PUA di insediamenti produttivi), fino alla concorrenza dell'intero importo delle voci suddette, gli oneri di Urbanizzazione primaria.

E' comunque dovuta la quota di onere (U1) afferente alla depurazione, in unica soluzione, al rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati.

(in alternativa, se ricorre il caso di opere di urbanizzazione parzialmente già esistenti)

Premesso che il Soggetto Attuatore ha l'obbligo prioritario di realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti o necessarie all'attuazione del PUA, considerato che allo stato di fatto risultano totalmente e/o parzialmente già esistenti opere di urbanizzazione primaria a servizio diretto del PUA, il "Soggetto Attuatore" dovrà versare al rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovuti per l'area di intervento in oggetto, o calcolata come conguaglio degli oneri relativi alle opere già esistenti, risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche vigenti in riferimento alla percentuale di opere di U1 esistenti, di seguito elencate:

Opere U1 esistenti (elenco)

(da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto relative a più PUA, di cui al precedente punto 3.1.4 – primo intervento)

Considerato che il presente PUA rappresenta la prima urbanizzazione la cui attuazione è comunque subordinata all'esecuzione degli adeguamenti di cui al precedente punto 3.1.4, il Soggetto Attuatore versa l'intero importo necessario a dare copertura finanziaria ai lavori, con scomputo della parte eccedente la propria quota dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

(da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto relative a più PUA, di cui al precedente punto 3.1.4 – interventi successivi al primo)

Considerato che il presente PUA rappresenta la (seconda, terza, ecc.. _ specificare) urbanizzazione la cui attuazione è stata subordinata all'esecuzione degli adeguamenti di cui al precedente punto 3.1.4, il Soggetto Attuatore versa la quota parte del costo complessivo di sua spettanza, a recupero delle somme anticipate dal Comune, aumentata dagli interessi legali per il periodo intercorrente tra lo scomputo avvenuto con il primo intervento (inserire convenzione di PUA titolo/atto di stipula) e la sottoscrizione della presente.

Pertanto il Soggetto Attuatore versa alla cassa comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione l'importo di € _____ . L'importo sopra citato, è stato versato in data _____ ricevuta n° _____.

4.2 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Visto il computo metrico estimativo allegato al PUA, sottoscritto dal progettista che ne ha attestato la corrispondenza e coerenza con le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto, il costo stimato per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (opere + oneri per la sicurezza) è pari a _____ Euro

Pertanto, ai sensi del punto 6 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____, di recepimento della stessa, il Soggetto Attuatore ha diritto allo scomputo dell'importo massimo di Euro _____ dal contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2 (oltre D e S per PUA di insediamenti produttivi) dovuto al rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati e/o aree di intervento previsti dal PUA.

Tale importo è suddiviso per ciascun lotto di intervento previsto dal PUA in proporzione alla capacità edificatoria attribuita ad ognuno di essi, come indicato nella tabella seguente:

Numero/nome lotto	Sc mq.	Euro

Al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate si procederà all'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base della specifica rendicontazione, le cui modalità sono stabilite nella deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ che ha recepito la Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e si obbliga a rispettare integralmente.

Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un importo diverso da quello sopra stabilito si procederà a conguaglio mediante versamento del soggetto attuatore al Comune, in caso di importo inferiore, o rimborso del Comune al soggetto attuatore, in caso di importo superiore.

I rapporti di conguaglio avverranno unicamente tra il Comune ed il soggetto attuatore firmatario della presente, o suo diretto avente causa, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi.

4.3 CONGUAGLIO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA AL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

~~Il Soggetto attuatore si obbliga~~ Gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili, indicati nella tabella del precedente articolo 4.2, intestatari dei titoli abilitativi edilizi, qualora l'importo degli oneri dovuti per il rilascio/presentazione degli stessi, in relazione alle voci U1 e U2, (oltre D e S per insediamenti produttivi), risultasse superiore all'importo indicato nella tabella, sono tenuti a versare la differenza risultante l'onere relativo alle opere di

~~urbanizzazione secondaria dovuto per le aree di intervento al rilascio~~ presentazione dei titoli abilitativi ~~dei singoli edifici sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio~~ presentazione dei titoli stessi. Nessun rimborso sarà dovuto agli intestatari dei suddetti titoli abilitativi qualora gli oneri calcolati al loro rilascio risultasse inferiore ai valori indicati nella tabella di cui al precedente art. 4.2

4.3 ONERI RELATIVI AD ATTIVITA' TECNICHE DI ISTRUTTORIA, VERIFICA E COLLAUDO

Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri per il rimborso delle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale, sia internamente che esternamente, per attività tecniche di istruttoria, verifica e controllo della corretta realizzazione, collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere indicate al precedente art. 3.1, sulla base delle disposizioni contenute nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010.

Tali oneri sono forfettariamente determinati nell'importo pari al 3,5% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione, determinato secondo costi unitari parametrizzati fissati dal suddetto Regolamento e successivi aggiornamenti.

Essi non concorrono all'ammontare della quota degli oneri di urbanizzazione dovuti e dovranno essere versati al Comune di Ravenna in due quote, con le seguenti modalità:

la quota pari all'1,5% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione al momento della stipula della Convenzione;

la restante quota del 2% al rilascio del Permesso di costruire per opere di urbanizzazione.

Pertanto il Soggetto Attuatore versa, contestualmente alla presente scrittura, alla Cassa Comunale l'importo di € _____, così calcolato:

(Opere stradali e sottoservizi) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 1,5% = € _____

(Verde) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 1,5% = € _____

che sommano € _____.

L'importo sopra citato, è stato versato presso la Cassa Comunale in data _____ ricevuta n° _____

4.4 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Come da delibera di approvazione del P.U.A., l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria è convertito nell'obbligo del "Soggetto Attuatore" a realizzare totalmente o in parte opere pubbliche di interesse generale di pertinenza del comparto di intervento, precisamente: (descrizione opera).

Per un valore stimato in € _____.

I costi effettivi di tale opere saranno computati sulla base di progetti esecutivi da elaborarsi da parte del Comune o dal "Soggetto Attuatore", comunque verificati dagli Uffici Comunali e approvati dagli organi comunali competenti. Il costo definitivo delle opere da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione secondaria sarà quello documentato in sede di collaudo mediante rendicontazione eseguita con le stesse modalità indicate al precedente art. 4.2, fermo restando che l'onere di U2 da applicarsi è quello vigente al momento della dichiarazione di fine lavori. Il Soggetto Attuatore dovrà presentare garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa secondo le modalità, i termini e importi stabiliti nel successivo art.6 della presente convenzione.

4.5 CONTRIBUTO STRAORDINARIO

(Inserire se ricorre il caso)

ART.5 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO (E STRALCI FUNZIONALI)

5.1 La validità del piano urbanistico è di dieci anni dalla data della stipula della presente convenzione.

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, secondo quanto definito al successivo art.7, entro i termini di validità del piano urbanistico stesso.

Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel piano urbanistico dovranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto, e comunque non oltre il ventesimo anno dalla firma della convenzione generale.

(in alternativa al punto precedente da inserirsi solo in caso di stralcio funzionale)

5.1 La presente convenzione è relativa allo stralcio funzionale n. _____, come individuato nella tav. n. _____ del piano urbanistico generale approvato con delibera di G.C/C.C n. _____ del _____ e stipulato con atto del Notaio _____, in data _____ registrato e trascritto il _____ a _____ n. _____.

Il progetto urbanistico relativo allo stralcio funzionale in oggetto è stato redatto in conformità con il piano urbanistico approvato. La sua attuazione dovrà avvenire entro i termini di validità della convenzione generale. (specificare tale clausola per ogni stralcio attuativo previsto dal PUA).

5.2 La validità del presente PUA e/o delle sue parti decade qualora da parte del "Soggetto Attuatore" o aventi causa, non vengano rispettati i tempi di esecuzione degli stralci funzionali, nei termini e nei modi come previsti dalle norme sopra citate, nonché con la non avvenuta stipula delle relative convenzioni. L'esecuzione del presente piano urbanistico in più stralci, comporterà la stipula di convenzione per ogni stralcio funzionale, nonché la corresponsione degli oneri vigenti al momento della stessa stipulazione, come sopra calcolati, relativamente ad ogni stralcio funzionale.

Le domande per il rilascio dei permessi di costruire relative ai manufatti edilizi, previsti per ogni stralcio funzionale, potranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione del relativo stralcio funzionale e comunque non oltre il ventesimo anno dalla stipula della convenzione generale; qualora, nel termine sopra citato non siano stati costruiti i manufatti edilizi, si applica quanto stabilito nelle condizioni generali.

ART.6 – GARANZIE

6.1 A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il "Soggetto Attuatore" costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria/e bancaria/e o assicurativa a tempo indeterminato; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

La garanzia è pari al 100% del valore complessivo di massima stimato per la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 3.1, calcolato in base ai criteri fissati nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010.

- (U1) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ + 30% * = € _____
- (Verde di U1) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ + 30% * = € _____

(eventuale garanzia su U2 in caso di scomputo descritto al punto 4.3)

- (U2) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ + 30% * = € _____

- che sommano € _____.

**(a copertura di oneri di sicurezza, di IVA e di ogni altro onere gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo art.7.4)*

Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso, al ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione dovrà integrare la polizza fidejussoria con l'eventuale conguaglio determinato dal reale costo di realizzazione delle opere stesse risultante dal quadro economico redatto in conformità ai criteri previsti dal codice dei contratti pubblici (decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i.) e norme correlate (computo metrico estimativo, costi sicurezza, oneri fiscali, spese tecniche, altro) ad esso allegato e posto a base della gara di appalto. La conformità dei prezzi unitari deve essere dichiarata dal progettista incaricato e dal "Soggetto Attuatore", e verificata dagli Uffici Comunali competenti.

6.2 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore fino alla emissione del Certificato di Collaudo provvisorio da parte del Comune, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

6.3 Ai sensi del "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione", a seguito dell'approvazione da parte del Comune del Certificato di Collaudo provvisorio sarà autorizzato lo svincolo

parziale della fideiussione depositata; lo svincolo parziale prevede il mantenimento di una garanzia fidejussoria di importo pari alla somma del 25% dell'importo delle opere stradali e sottoservizi e del 100% dell'importo delle opere a verde; tale fideiussione verrà trattenuta a garanzia dei periodi di manutenzione delle opere di pubblica illuminazione e del verde stabiliti nel Regolamento di cui sopra, a garanzia della riparazione di eventuali difetti che emergessero tra il collaudo provvisorio e quello definitivo e a garanzia della cessione delle aree.

6.4 La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione, anche parziale, a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il "Soggetto Attuatore" autorizza il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

ART.7 – ATTUAZIONE DEL PUA: OPERE DI URBANIZZAZIONE ED EDIFICAZIONE DEI LOTTI

7.1 Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, previo ritiro dei permessi di costruire, ad iniziare le opere di urbanizzazione entro due anni dalla stipula della presente convenzione, e/o dalla stipula della convenzione stralcio e a terminarle entro i tre anni successivi (*o altro termine da specificare*) al rilascio del titolo abilitativo. Possono essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento e nel rispetto dei diritti di terzi. La richiesta di proroga dovrà essere inoltrata al Sindaco entro la validità dei termini riportati nel presente atto e nelle condizioni generali o nel permesso di costruire.

7.2 L'istanza per il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve contenere l'attestazione che le aree da cedere sono state frazionate e risultano libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affitti agricoli, pena l'improcedibilità dell'istanza.

7.3 La costruzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in modo completo e unitario e assicurare sempre i servizi ai lotti edificabili ed alle aree di uso pubblico rispettando i modi e i tempi già precedentemente definiti.

La graduale esecuzione complessiva delle opere del piano urbanistico generale deve avvenire previa autorizzazione del Comune e nel rispetto di quanto stabilito dal presente atto, e dalle condizioni generali. I manufatti tecnici, gli impianti, i servizi, ecc., di importanza primaria e specificatamente richiesti dal Comune o da altri Enti, dovranno essere realizzati in modo completo e funzionale.

I tempi di presentazione degli eventuali stralci funzionali sono regolati dalle norme di attuazione del piano urbanistico, parte integrante del presente.

7.4 Le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere di urbanizzazione sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" con le modalità fissate nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione".

7.5 Il Comune, valutata la sussistenza dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del "Soggetto Attuatore" ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dalla presente convenzione, dai relativi permessi e dalle norme di attuazione del PUA.

7.6 L'istanza per il titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione può avvenire a PUA approvato e stipulato. Le istanze per i titoli abilitativi relativi ai fabbricati potranno essere inoltrate ad avvenuto rilascio del permesso di costruire-delle opere di urbanizzazione e previo ritiro del permesso stesso.

ART.8 – NORME FINALI

8.1 Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "Soggetto Attuatore" o dei suoi aventi causa.

8.2 Il “Soggetto Attuatore”, in caso di vendita dell’intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata e a citare gli impegni principali assunti nella stessa, con particolare riferimento all’art.3. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita.

Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari.

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

8.3 Con i patti e gli obblighi di cui al presente testo, il “Soggetto Attuatore” dichiara di conoscere anche i patti, gli obblighi e le condizioni contenute nell’allegato alla presente convenzione, denominato CONDIZIONI GENERALI, per averlo in precedenza letto, dichiarando altresì, agli effetti del secondo comma dell’art. 1341 Cod. Civile, di approvarne tutti i patti, condizioni e obblighi; detto capitolato denominato CONDIZIONI GENERALI si allega, firmato dai contraenti e dal Notaio, sotto la lettera A perché formi parte integrante e sostanziale del presente contratto come se fosse qui appresso letteralmente trascritto.

ART. 9 – PENALI

9.1 La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione e nelle condizioni generali sarà contestata dall’Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro congruo termine dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L’inosservanza della diffida comporterà al Soggetto Attuatore, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l’applicazione delle maggiorazioni stabilite dalla Legge;

restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell’Amministrazione Comunale la risoluzione della convenzione per inadempimento:

- 1) € 5.000 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
- 2) € 10.000 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
- 3) € 25.000 (alla terza diffida, trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
- 4) € 50.000 (alla quarta diffida, trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra)

In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l’incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d’ora autorizzato dal “Soggetto Attuatore” a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art.6 nel periodo di vigenza della/e stessa/e anche per gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell’accertata e continuativa inerzia da parte del “Soggetto Attuatore” a provvedere agli adempimenti richiesti.

Qualora, scaduto il termine di validità del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al “Soggetto Attuatore”, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d’ora autorizzato dal “Soggetto Attuatore” a trattenere l’importo indicato nella/e fidejussione/i prestata/e a garanzia di cui all’art.6 della presente convenzione.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SOGGETTO ATTUATORE

p. IL COMUNE DI RAVENNA
Il Dirigente del Servizio

Per approvazione espressa ai sensi degli artt.1341 e 1342 del Codice Civile delle clausole contenute dagli artt. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 e relativi sottoarticoli dell'atto antescritto e dai punti riportati nelle condizioni generali.

IL SOGGETTO ATTUATORE

nota: le convenzioni dei progetti urbanistici esecutivi, riporteranno i soli artt. specifici dei P.U.A./P.U. in oggetto, pertanto dalle specifiche convenzioni saranno cassati gli artt. riportati dalla presente "convenzione tipo", superflui e/o ininfluenti.

CONDIZIONI GENERALI

OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

PUNTO 1 - Le opere di cui all'art. 3.1 verranno realizzate a cura e spese del "Soggetto Attuatore" ai sensi dell'art. 16, comma 2bis del DPR n. 380/2001.

La loro realizzazione dovrà avvenire prima o contemporaneamente all'edificazione dei lotti, previo rilascio del permesso di costruire e previo affidamento dei lavori ad impresa esecutrice qualificata alla esecuzione di lavori pubblici.

Tutte le opere dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto di urbanizzazione approvato e coerentemente con l'impianto del piano urbanistico approvato.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E GESTIONE DELLE OPERE

PUNTO 2 - Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto ai sensi del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. dovrà essere conseguente e conforme al PUA approvato, nonché le opere dovranno essere progettate/realizzate in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti preposti al rilascio dei pareri, che si allegano alla presente convenzione quale parte integrante della stessa, fatta salva la facoltà di ulteriori indicazioni e prescrizioni in sede di valutazione del progetto per il rilascio del permesso di costruire.

Il progetto definitivo-esecutivo dovrà contenere obbligatoriamente almeno i piani di sicurezza e coordinamento e il computo metrico estimativo dei lavori, con l'indicazione separata dell'importo per esecuzione dei lavori e dell'importo per l'attuazione dei piani di sicurezza.

Le spese per l'elaborazione e l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo sono interamente a carico del "Soggetto Attuatore", senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

PUNTO 3 - Le opere dovranno essere progettate, realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

α) In sede di esame dei progetti esecutivi, presentati al fine del rilascio dei relativi permessi, gli Uffici Tecnici Comunali si riservano di richiedere le modifiche che si rendessero necessarie alla migliore e generale funzionalità degli impianti;

β) Rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;

χ) Rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla sicurezza in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi; l'Amministrazione Comunale è sollevata completamente da ogni responsabilità sia civile che penale per eventuali danni a cose o persone che si verificassero durante l'esecuzione dei lavori e per l'arco di tempo che intercorre dalla data di messa in esercizio alla data della effettiva presa in consegna dei servizi da parte del Comune e degli altri Enti;

δ) Rispetto dei termini e delle modalità per la comunicazione di inizio lavori fissati dal "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010; gli Uffici e i Servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto;

ε) Obbligo da parte del "Soggetto Attuatore" del rispetto della normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavori di cui al D.Lgs. 09/04/2008, n. 81 e ss.mm.ii.. A tale proposito, il personale preposto ai controlli ed al collaudo delle opere di urbanizzazione (sia esso dipendente del Comune, di Enti esterni o facente parte dell'attività esterna di supporto) dovrà poter accedere all'area di cantiere edotto dei rischi ivi presenti, al fine di adottare le necessarie misure di prevenzione e protezione in relazione all'attività da svolgere. Inoltre, dovrà poter disporre dei servizi igienici già a disposizione dei lavoratori della ditta appaltatrice e utilizzare il materiale posto nella cassetta di pronto soccorso e/o i pacchetti di medicazione presenti nel cantiere, contattando il responsabile del cantiere stesso;

φ) Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti. Tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali, fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri Organi per le vigenti disposizioni. La mancanza di controlli o rilievi non esime committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;

γ) Tutte le strade pubbliche dovranno essere aperte al pubblico transito pedonale e veicolare nei modi eventualmente definiti dal Comune, e/o Provincia e/o ANAS;

η) Nel rispetto delle modalità e dei termini previsti nel “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione”, la manutenzione, ivi compreso la pulizia del suolo, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate dal “Soggetto Attuatore” sono a suo totale carico, fino al collaudo favorevole ed al trasferimento delle stesse al Comune e eventualmente agli altri Enti interessati. Pure a carico del “Soggetto Attuatore” sono gli oneri di allacciamento e consumo dell’energia elettrica fino al trasferimento degli impianti al Comune. In riferimento al servizio primario di raccolta dei rifiuti solidi urbani, il “Soggetto Attuatore” acconsente, in attesa di collaudo favorevole e del relativo trasferimento delle vie al Comune, alla collocazione dei contenitori necessari (nelle qualità e nelle posizioni individuate nella planimetria di riferimento), ed al transito degli automezzi che effettuano il servizio di raccolta, sollevando l’Ente Gestore del Servizio da ogni responsabilità per il transito all’interno di area privata. In caso di fenomeni nevosi, il “Soggetto Attuatore” autorizza l’Ente Gestore, sollevandolo da ogni responsabilità, al transito di mezzi operativi per lo sgombrò della neve presso i contenitori, al fine di ripristinare le condizioni operative che possono garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani ed evitare situazioni a rischio igienico.

ι) Obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale, nonché delle targhette toponomastiche, con targhetta aggiuntiva “strada privata” in attesa della classificazione a strada comunale;

l) Obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall’utilizzo dell’area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune;

m) Se durante i lavori emergessero reperti di interesse storico-archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il “Soggetto Attuatore” sarà obbligato ad avvisare l’Ente competente per legge (SABAP) sospendendo immediatamente i lavori. Il “Soggetto Attuatore” si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell’Ente sopraccitato;

n) Obbligo di installare e mantenere il cantiere in condizioni di sicurezza e buona organizzazione in conformità alle norme di legge ed ai principi indicati nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente; il cantiere è costituito dall’intera area oggetto di interventi previsti dalla presente convenzione, esso deve essere recintato lungo tutto il perimetro in modo decoroso e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, mantenuto stabilmente in condizioni di sicurezza, di decoro e di igiene, anche nelle parti ove non sono in corso lavorazioni; tali condizioni devono essere mantenute per tutta la durata dei lavori, fino alla certificazione di collaudo, ed anche durante eventuali interruzioni; in particolare in caso di sospensioni o interruzioni dei lavori per decadenza dei termini del permesso o per qualsiasi altro motivo, è comunque obbligatorio eliminare tutte quelle situazioni che possano dar luogo a ristagni di acque meteoriche ed altre situazioni di degrado, come crescita di erbacce, depositi impropri di materiali, scavi aperti o cumuli di terreno o di altri materiali.

PUNTO 4 - Nel caso si preveda l’allacciamento alla rete gas-metano per utenze di potenzialità superiore o uguale a 500.000 Kcal/h., la fornitura di gas naturale può essere concessa previa verifica della potenzialità degli impianti di distribuzione, purché l’utenza sia prevista a doppio combustibile, in modo tale che sia possibile, qualora l’Ente gestore della fornitura lo ritenga necessario, sospendere in qualunque momento la fornitura di gas naturale (utenze di tipo interrompibile). Le utenze di potenzialità inferiore a 500.000 Kcal/h., per forniture di gas naturale di tipo unifamiliare, condominiale o produttivo e in zone non balneari vengono esonerate dall’obbligo dell’interrompibilità e considerate come utenze normali.

PUNTO 5 - In relazione all’art.40 della Legge 17.08.1942 N.1150, le aree interessate dai percorsi porticati eventualmente previsti nel piano urbanistico sono gravate di servitù di pubblico passaggio pertanto il rilascio dei permessi di costruzione per i fabbricati è subordinato alla regolarizzazione di tale servitù mediante atto registrato e trascritto.

PUNTO 6 - E’ a carico del “Soggetto Attuatore” regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali “servitù” richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le “servitù” ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del “Soggetto Attuatore” acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall’Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell’Ente preposto. Il Soggetto Attuatore, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell’Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

PIANO URBANISTICO E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE

PUNTO 7 - Il "Soggetto Attuatore", in conformità al disposto del paragrafo 3) quinto comma dell'art.28 della Legge 17.08.1942 N.1150 e successive modificazioni ed integrazioni si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art.3 della convenzione entro i termini di validità del piano urbanistico, ovvero entro dieci anni dalla data della stipula della convenzione, salvo termini più brevi in ossequio all'articolo 25 della L.R.24/2017 diversamente disposto dalla convenzione stessa e/o dagli elaborati facenti parte integrante dell'atto stipulato.

Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel piano urbanistico dovranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto o suo stralcio, e comunque non oltre il ventesimo anno dalla firma della convenzione generale.

PUNTO 8 - Resta stabilito che la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità non potrà essere presentata (neanche parziale), per uso dei locali, sino all'avvenuto adempimento degli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del "Soggetto Attuatore" e sino a che siano stati adempiuti gli altri impegni riportati nella presente convenzione.

Alla segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità dovrà essere allegata dichiarazione del "Soggetto Attuatore", del Direttore dei Lavori, e dell'Impresa attestante la regolare esecuzione dei lavori di cui sopra e dell'avvenuta attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche.

PUNTO 9 - Qualora nel termine sopracitato, non siano stati costruiti i manufatti edilizi e/o non siano state ancora presentate le relative domande di permesso di costruire, il titolare finale, ferma restando la potenzialità edificatoria definita dallo stesso piano urbanistico e/o da eventuale disciplina urbanistica sopravvenuta, dovrà corrispondere per intero gli oneri (U1 + U2), nonché il contributo del costo di costruzione risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche regionali vigenti in relazione alla effettiva SC all'atto del rilascio del permesso di costruire.

PUNTO 10 - Le destinazioni d'uso, risultanti dal piano urbanistico in oggetto, sono vincolanti.

Il cambio di destinazione d'uso, ammissibile da RUE, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards pubblici. Tale eventualità costituisce variante al piano urbanistico.

PUNTO 11 - Per motivi di interesse generale e durante il periodo di validità della convenzione il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comparto oggetto della presente convenzione con l'adozione di uno strumento urbanistico generale o particolare o con loro varianti, evidenziando che la normativa del nuovo strumento può prevedere di volta in volta specifiche disposizioni per la salvaguardia di quanto in corso di attuazione sulla base degli strumenti precedenti.

PUNTO 12 - Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso si impegna a presentare o far presentare, il progetto di ogni singola costruzione o di qualsiasi altro intervento attinente nonché di urbanizzazione e di far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini, i modi e nel rispetto di quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del RUE e del POC vigenti e dal Regolamento d'Igiene.

GARANZIE

PUNTO 13 - Durante l'esecuzione dei lavori saranno eseguite le attività di vigilanza e controllo previste nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" e, ad ultimazione avvenuta, verrà eseguito il collaudo con le modalità ed i termini fissati nello stesso Regolamento.

Le spese di collaudo delle opere sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" sulla base degli oneri fissati nel Regolamento sopra citato e non sono deducibili dagli oneri di urbanizzazione.

PUNTO 14 - Il "Soggetto Attuatore" si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione delle aree e quant'altro attiene al Piano stesso in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del Piano Urbanistico con gli opportuni riferimenti.

PUNTO 15 - Le modalità ed i termini di cessione gratuita al Comune delle aree, opere, impianti e servizi pubblici indicati nella convenzione sono regolati dal "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione". Ferme restando le garanzie prestate con le fidejussioni di cui all'art.6 della

convenzione, le modalità ed i termini per la manutenzione delle opere realizzate a carico del “Soggetto Attuatore” sono regolate dal sopra citato Regolamento, fermo restando l’impegno di servitù di uso pubblico per le sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, tutte le reti di servizio e le aree verdi pubbliche, così come previste dal Piano Urbanistico.

E’ a carico del “Soggetto Attuatore” regolarizzare mediante atto registrato e trascritto la cessione gratuita delle aree di cui ai precedenti articoli, entro 6 mesi dall’avvenuto collaudo favorevole. Soltanto ad avvenuta cessione delle aree sopraccitate l’Ente garantito darà scarico delle garanzie di cui all’art.6 della convenzione con le modalità ed i termini indicati nel sopra citato Regolamento.

PUNTO 16 - Le strade di progetto che rimangono di proprietà privata, come indicato negli elaborati, devono intendersi soggette a servitù di transito sempre con onere della manutenzione a carico del “Soggetto Attuatore” e dei suoi aventi causa e senza che per ciò sia dovuto alcun corrispettivo da parte del Comune; sono inoltre soggette all’eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati ovvero lottizzandi limitrofi, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. L’apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Analogamente le condotte di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto necessario, l’allacciamento eventuale di condotte di fognatura, acqua, ed altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circinvicini.

PUNTO 17 - Qualora entro i termini definiti dalla normativa d’attuazione del PUA, e comunque alla scadenza di quelli definiti per gli eventuali stralci e al più tardi allo scadere dei 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro attuazione e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando le garanzie di cui all’art.6 della convenzione.

PUNTO 18 – Il Comune provvederà alla acquisizione e presa in carico delle aree, delle opere e degli impianti di urbanizzazione con le modalità ed i termini indicati nel “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione” (fatti salvi eventuali diversi termini stabiliti specificamente in sede di convenzione). In ogni caso la tempistica è da ritenersi obbligo per gli atti propri del Comune, che sono comunque vincolati all’atto di cessione delle aree e delle opere da parte del “Soggetto Attuatore”.

NORME FINALI

PUNTO 19 - Il “Soggetto Attuatore” si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree definite tali dal piano urbanistico.

PUNTO 20 - La presente convenzione non esime dall’osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali che regionali come comunali.

PUNTO 21 - La presentazione, da parte del “Soggetto Attuatore” e/o dei richiedenti finali delle singole domande di permesso di costruire è disciplinata dall’art. 7.6 del presente atto.

Il “Soggetto Attuatore” e i suoi aventi causa sono tenuti ad informare il richiedente/titolare del permesso di costruire, ove soggetto diverso dai precedenti, dei patti e degli obblighi contenuti nella presente scrittura.

PUNTO 22 - “Il Soggetto Attuatore “ si impegna nei confronti di questo Comune, ad imporre ai suoi aventi causa ed al richiedente/titolare del permesso di costruire, qualora soggetto diverso, i seguenti adempimenti:

- α) a realizzare le opere edilizie coerenti con l’impianto del piano urbanistico approvato;
- β) a verificare, in mancanza delle opere di urbanizzazione, la corrispondenza delle opere da realizzare, anche se solo di massima riportate nel piano urbanistico approvato, con gli uffici competenti e/o con i progetti esecutivi approvati;
- γ) a presentare, contemporaneamente alla richiesta dei permessi di costruire, una dichiarazione di accettazione di quanto riportato nella convenzione, fermo restando che il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all’avvenuta presentazione dei progetti di dette opere di urbanizzazione e l’aver prestato le garanzie di cui all’art.6 della convenzione stipulata.

In precedenza letto, approvato e sottoscritto

IL SOGGETTO ATTUATORE