



COMUNE DI BUSSETO
Provincia di Parma

ORIGINALE

DELIBERAZIONE N. 79
del 20 DICEMBRE 1999

VERBALE di DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza Straordinaria di prima convocazione

OGGETTO : RECEPIMENTO E DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 29/3/1999 N. 1108 "NORMATIVA SUL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEI NUOVI EDIFICI AI FINI DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE"

L'anno millenovecentonovantanove addi venti del mese di dicembre alle ore 20.50 , nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

	Presente	Assente		Presente	Assente
Luigi Mazzetta	x		Angelo Dotti	x	
Giuseppe Florio	x		Salima Fratti	x	
Daniela Aimi	x		Cristina Gotti	x	
Paolo Beltrami	x		Emanuela Ramponi	x	
Sergio Benassi	x		Giuseppe Donati	x	
Renata Busani	x		Roberto Concarini	x	
Giorgio Campioli	x		Giorgio Cavitelli	x	
Luigi Cavalli	x		Afro Gotti	x	
Roberto Dadomo	x				

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott.ssa Ilde Gaudiello la quale provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. Mazzetta Ing. Luigi, Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

(Escono per alcuni minuti i Consiglieri Campioli , Feltrami, Aimi e Busani - ore 22,10)

L'Assessore Dotti Angelo prende la parola per relazionare sul punto in questione. Spiega che si intende partire dall'aumento fissato dalla regione per il costo di costruzione dando però la possibilità al Comune di modificare le aliquote di costruzione in base ai tipi di edifici ed alle zone in cui sono ubicati.

Il Sindaco chiarisce che si rispetta il costo di costruzione fissato dalla Regione , ma si dimezzano le aliquote fissate in precedenza per i locali commerciali , alberghieri ecct in modo che essendo quasi raddoppiato il costo di costruzione, i costi rimangano inalterati Per le case si è lasciato inalterato il costo di costruzione così come aumentato dalla Regione e poi si fa riferimento ad una tabella determinata dalla Regione che stabilisce le percentuali da applicare ai vari tipi di casa. Per esempio alla plurifamiliare interna (nel Centro abitato) l'applicazione sarà del 5% , per le case bifamiliari , le case a schiera ed unifamiliari l'aliquota aumenterà, con conseguente aumento dei prezzi.

Queste variazioni garantiscono uguali entrate di oneri per il Comune.

Interviene il Consigliere Gotti Afro per alcuni chiarimenti circa le categorie delle abitazioni.

Interviene il Consigliere Ramponi : sostiene che questa impostazione è di sinistra, popolare che penalizza il ceto medio e quindi non la ritiene condivisibile.

Interviene il Consigliere Florio che fa questa considerazione : a Busseto non esiste una realtà condominiale, ma un'altra tipologia che va tutelata.

Il Sindaco risponde che in effetti, ad un attento esame, si stanno proprio tutelando invece le tipologie più diffuse nel territorio, facendo in modo che non cambi l'entrata degli oneri di urbanizzazione.

Ciò premesso;

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi di cui sopra;

RICHIAMATE :

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 269 in data 10/12/1977 con cui, in adempimento alle disposizioni previste dagli articoli 6 e 7 della legge n. 10/1977, nonché alle determinazioni della deliberazione del consiglio regionale n. 1098/1977, veniva stabilita la quota del contributo afferente il costo di costruzione per il rilascio delle concessioni edilizie nelle percentuali di seguito indicate:

A)	Residenza permanente	
	• Nuove costruzioni	10%
	• Interventi di recupero, risanamento, ristrutturazione e conservazione di edifici esistenti	10%
B)	Impianti destinati ad attività turistiche, alberghiere, commerciali e direzionali	
	• Nuove costruzioni	6%
	• Interventi di recupero, risanamento, ristrutturazione e conservazione di edifici esistenti	5%

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 in data 18/6/1979 con cui veniva integralmente recepita la deliberazione del consiglio regionale n. 1706/1978, con la quale venivano apportate alcune modifiche ed integrazioni alla precedente deliberazione n. 1098/1977, ed in particolare le modalità di determinazione del costo di costruzione nonché la quota del contributo di concessione per gli interventi sugli edifici esistenti;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 in data 23/4/1994 con cui venivano stabilite le modalità di determinazione del costo di costruzione per gli interventi sul patrimonio esistente, in applicazione delle deliberazione regionale n. 1706/1978, nonché la quota del contributo relativo al costo di costruzione, nelle percentuali di seguito indicate:

A)	Residenza permanente		
	• Nuove costruzioni		10%
	• Interventi di recupero, risanamento, ristrutturazione e conservazione di edifici esistenti		10%
B)	Impianti destinati ad attività turistiche, alberghiere, commerciali e direzionali		
	• Nuove costruzioni	attività direzionali	6,00%
		attività commerciali al dettaglio	5,00%
		attività alberghiere	4,50%
		attività commerciali all'ingrosso	4,00%
		attività turistiche e pubblici esercizi	3,50%
	• Interventi sull'esistente	attività direzionali	3,00%
		attività commerciali al dettaglio	2,50%
		attività alberghiere	2,25%
		attività commerciali all'ingrosso	2,00%
		attività turistiche e pubblici esercizi	1,75%

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 23/4/1994, con la quale venivano stabilite le modalità di pagamento degli oneri di concessione di cui agli artt. 4, 5, 6 e 10 della legge n. 10/1977, da corrispondere entro 60 giorni dalla data di rilascio della concessione edilizia, oppure, in caso di pagamento dilazionato, secondo le modalità indicate nel seguente prospetto, previo presentazione di polizza assicurativa o polizza fideiussoria pari all'importo dilazionato;

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (Art. 4-5-10 L. 10/1977)			
1° rata	50%	50%	entro 60 giorni dalla data di rilascio della concessione edilizia
2° rata	25%	25%	entro 12 mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia previo presentazione di
3° rata	25%	25%	entro 24 mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia
Costo di costruzione (art. 6-10 L. 10/1977)			
1° rata	50%	entro 12 mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia	
2° rata	50%	entro 24 mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia	
Monetizzazione parcheggi (Art. 26, 4° quarto comma delle N.T.A.)			
rata unica		entro 60 giorni dalla data di rilascio della concessione edilizia	

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 269 del 16/9/1996, integrata e modificata con successiva deliberazione n. 50 del 16/9/1996 con le quali venivano alcuni fissati i

criteri ed i parametri in ordine alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, alla durata della convenzione, alle modalità di determinazione del prezzo di cessione e nel contempo approvato lo schema della convenzione tipo e dell'atto unilaterale d'obbligo per gli interventi di edilizia residenziale di cui agli articoli 7 e 8 della legge n. 10/1977;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 358 in data 6/6/1995 con la quale veniva recepito l'ammontare del costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione, in esecuzione della deliberazione del consiglio regionale n. 2218 del 14/12/1994, nell'importo di L. 460.000 al mq. di Sc (Superficie complessiva);
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 21/12/1998 con la quale sono state recepite le ultime disposizioni di cui alla deliberazione del consiglio regionale 4/3/1998 n. 849 "Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n.10" ed in particolare la modifica relativa alle modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione, la quale prevede che *"il 50% della quota di oneri di urbanizzazione di urbanizzazione dovuti, anche nel caso di varianti in corso d'opera, a richiesta dell'interessato e solo per un ammontare globale superiore a L. 4.000.000, può essere corrisposto in corso d'opera, le modalità stabilite nella deliberazione consiliare n. 24 del 23/4/1994"*.

VISTO l'art. 6 della legge n. 10/1977 il quale attribuisce al Ministero dei LL.PP. il compito di stabilire il costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini della determinazione della quota di contributo per il rilascio delle concessioni edilizie, nonché il compito di stabilire le maggiorazioni di detto costo per le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate dalla legge 1.11.1965, n. 1179;

VISTO l'art. 7 della legge 24/12/1993 n. 537, con cui viene modificato l'art. 6 della legge n. 10/1977, delegando alle Regioni la competenza a determinare il costo di costruzione dei nuovi edifici, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle Regioni stesse a norma della lettera g), primo comma, dell'art. 4 della legge n. 457/1978;

VISTA:

- la deliberazione del Consiglio Regionale 29/3/1999, n. 1108 pubblicata sul B.U.E.R. n. 51 del 25/6/1999 avente per oggetto: "Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione".
- la deliberazione della Giunta Regionale 20/4/1999, n. 522 pubblicata sul B.U.E.R. n. 51 del 25/6/1999 avente per oggetto: "Modifica della deliberazione consiliare n. 1108 del 29/3/1999 "Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione".

CONSIDERATO che con la deliberazione n. 1108/1999, sopra richiamata, la Regione Emilia Romagna intende riordinare la normativa regionale in oggetto, in un unico

provvedimento, abrogando di conseguenza la previgente normativa, tenendo conto anche delle modifiche previste dall'art. 7 della precitata legge n. 537/1993, ed in particolare:

- a) che ciò significa, per l'edilizia residenziale, stabilire quote del costo di costruzione (da applicare come contributo di concessione) variabili da un minimo del 5% ad un massimo del 20%, in rapporto alle caratteristiche e tipologie delle costruzioni ed alla loro destinazione e ubicazione;
- b) che, per quanto riguarda il disposto della legge n. 537/1993, per l'articolazione delle quote in rapporto alle caratteristiche delle costruzioni, si ritiene opportuno applicare la quota massima del 20% del costo di costruzione solo agli edifici di pregio con le caratteristiche di cui agli articoli 3 e 4 del D.M. 2.8.1969, mentre si ritiene opportuno applicare una quota massima del 10% ai restanti edifici;
- c) che per quanto riguarda l'esigenza della legge n. 537/1993 di articolare le quote in rapporto alle tipologie delle costruzioni, sembra opportuno applicare riduzioni per favorire la realizzazione di edifici plurifamiliari piuttosto che tipologie caratterizzate da maggiore consumo delle risorse naturali disponibili;
- d) che, per quanto riguarda l'articolazione delle quote in rapporto all'ubicazione delle costruzioni, sembra opportuno applicare un coefficiente di riduzione in caso di ubicazione entro il perimetro dei centri abitati, al fine di favorire il contenimento degli attuali fenomeni di diffusione degli insediamenti e preservare il paesaggio naturale e le attività agricole;
- e) che è inoltre opportuno adottare criteri semplificati, rispetto a quelli utilizzati dal DM n. 801/1977, per identificare gli edifici di nuova costruzione con caratteristiche superiori, per i quali il costo di costruzione deve essere maggiorato fino al 50%;
- f) che per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è opportuno consentire la determinazione del costo di costruzione in due modalità alternative e cioè come costo documentato dell'intervento, ovvero applicando coefficienti variabili tra 0,8 (per le attività commerciali) ed 1,1 (per le attività turistiche) al costo base per l'edilizia residenziale;
- g) che, è opportuno semplificare il calcolo del costo di costruzione per gli interventi sugli edifici esistenti accorpando in un'unica voce le opere di finitura, assumendo l'incidenza delle stesse pari all'incidenza complessiva delle opere strutturali;

CONSIDERATO che con la stessa deliberazione il consiglio regionale apporta anche alcune modifiche allo schema di convenzione – tipo di cui agli articoli 7 e 8 della legge n. 10/1977, definita dalla Regione nel 1977 e modificata nel 1978, per quanto riguarda i riferimenti alla subentrata normativa statale e regionale relativa alle opere di urbanizzazione, ai canoni di locazione degli immobili, alle sanzioni per i casi di violazione degli obblighi previsti nella convenzione, ed in particolare:

- modifica la definizione delle tipologie di alloggi convenzionabili ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 10/1977 e successive modifiche, al fine di tener conto delle nuove potenziali utenze (anziani, studenti, immigrati, popolazione presente per motivi di lavoro, ecc.);
- adegua, in adempimento di quanto stabilito dall'art. 22 della legge n. 179/1992, lo schema della convenzione tipo regionale di cui agli articoli 7 e 8 (vedi allegato E), al fine di recepire i criteri dettati dal CER con la delibera del 4/11/1993 e recepiti con la convenzione - tipo assunta con la deliberazione della Giunta Regionale n. 2329/97;
- fornisce ai Comuni alcuni criteri di riferimento per la redazione della convenzione tipo da utilizzare nel caso di soggetti che costruiscano la prima propria abitazione e vogliano beneficiare delle condizioni di cui all'art. 9 della legge n. 94/1982 (vedi allegato E1);
- fornisce ai Comuni alcuni criteri per adeguare la convenzione - tipo regionale alle casistiche previste dalle leggi finanziarie n. 549/1995, art. 3, commi da 75 ad 81),

modificata dalla legge n. 662/1996 , art. 3, commi da 60 a 65 e dalla legge n. 448/1998, art. 31, commi da 45 a 50 (vedi Allegato E2); *dette disposizioni prevedono che, nel caso di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge n. 865/1971 comprese nei piani di zona di cui alla legge n. 167/1962,, le aree stesse possano venire disciplinate con la convenzione di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della legge n. 10/1977; la medesima convenzione può essere stipulata nel caso di soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali previsti nelle convenzioni ex artt. 27 e 35 della legge n. 865/1971 e successive modifiche, qualora stipulate prima dell'entrata in vigore della legge n. 179/1992;*

CONSIDERATO inoltre che con la deliberazione in questione il consiglio regionale fornisce uno schema di atto unilaterale d'obbligo differenziato per le casistiche previste all'art. 7, ultimo comma della legge n. 10/1977 (edilizia residenziale) e per quella prevista dall'art. 40, comma 11, della legge regionale n. 47/1978 (interventi in zona agricola (vedi allegati F e G);

CONSIDERATO infine che con la medesima deliberazione la Regione ha stabilito di:

- provvedere all'aggiornamento del costo di costruzione per i nuovi edifici ai fini della determinazione del contributo di concessione, sulla base del costo di costruzione per gli interventi di edilizia residenziale agevolata di nuova edificazione, fissando il costo base di costruzione in Lire 900.000= al mq. di Sc;
- di consentire ai Comuni di individuare un coefficiente correttivo del costo base di cui sopra in relazione alle caratteristiche del Comune, variabile da un minimo di 0,80 ad un massimo di 1,2;
- di introdurre modalità di aggiornamento periodico ed autonomo da parte dei Comuni del costo base determinati ai sensi delle predette disposizioni, sulla base della variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente;

DATO ATTO che i Comuni sono tenuti a recepire con proprio atto deliberativo entro 180 giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna gli adempimenti previsti nella citata delibera consiliare n. 1108/99, e quindi entro il 24/12/1999;

VISTA la proposta della Giunta Comunale di recepire integralmente il contenuto della deliberazione regionale n. 1108/1999 sopra citata e degli allegati A-B-C-D-E/1-E/2-F-G alla stessa, con le seguenti precisazioni ed indicazioni :

- 1) in riferimento a quanto previsto al punto 2) del dispositivo ed al punto 1.1. dell'ALLEGATO A, si propone di recepire il costo base stabilito fissato dalla Regione, in quanto, anche se tale costo, pari a L. 900.000, comporta un virtuale aumento del 95%, rispetto a quello attuale, stabilito in L. 460.000 con la deliberazione della Giunta Comunale n. 358 del 6/6/1995, in realtà il nuovo metodo per la determinazione della quota di contributo per il calcolo del costo di costruzione, variabile dal 5% al 20%, in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, come indicato nella Tabella di cui all'ALLEGATO D, comporta :
 - a) per gli – edifici plurifamiliari – non di pregio, interni all'abitato, che costituiscono la prevalenza degli interventi sul territorio, una sostanziale conferma dell'onere dovuto con il vecchio procedimento e con il costo base attuale, anzi una diminuzione percentuale del 2%

- b) per gli – edifici plurifamiliari – non di pregio, esterni all’abitato, quando consentiti dalle norme del P.R.G., un aumento medio dell’11%;
- c) per gli edifici – bifamiliari e a schiera – un aumento medio dell’onere pari al 17% e al 32%, rispettivamente per gli interventi all’interno ed all’esterno del centro abitato;
- d) per gli - edifici unifamiliari - un aumento dell’onere pari al 41% e al 58% rispettivamente per gli interventi all’interno ed all’esterno del centro abitato;
- e) per gli edifici di pregio, come definiti dalla Tabella ALLEGATO D, realizzati all’interno dell’abitato, comporta invece un aumento medio del 100%, del 166% e del 233%, rispettivamente per gli edifici plurifamiliari - bifamiliari e/o a schiera e monofamiliari, aumento sicuramente elevato, ma che deriva dalla impostazione della metodologia di calcolo prevista dalla Regione che tende a favore la realizzazione di edifici con caratteristiche medie, rispetto a quelli di pregio, nonché edifici con tipologia plurifamiliare / bifamiliare e schiera, rispetto a edifici unifamiliari;
2. relativamente agli interventi sugli edifici residenziali esistenti si propone, tra le due possibilità indicate dalla Regione per la determinazione del costo dell’intervento, l’applicazione della procedura indicata al punto 1.4. lettera a), in quanto più omogeneo alla procedura stabilita per la determinazione del costo dei nuovi edifici;
A tal fine si precisa che la Tabella di cui all’ALLEGATO C dovrà essere debitamente compilata e sottoscritta dal progettista, unitamente ad una breve descrizione delle opere di finitura in modo da consentire una adeguata valutazione dell’intervento da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale;
3. dopo il punto 1.5 dell’ALLEGATO A, si propone di aggiungere il seguente periodo:
“Nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, il costo di costruzione, relativamente agli interventi sull’esistente, verrà determinato con le modalità stabilite al precedente punto 1.4 lettera a).
4. relativamente alla determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, di cui al n. 3 dell’ALLEGATO A, tra le due possibilità indicate dalla Regione per la determinazione del costo dell’intervento, si propone l’applicazione della procedura indicata al punto 3.1- lettera b); per cui la determinazione del costo di costruzione al mq. di Sc verrà effettuata con riferimento al costo di costruzione stabilito al punto 1.1 dell’ALLEGATO A, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di attività	Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1., secondo l’attività
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

5. relativamente agli interventi sulle costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali esistenti, di cui al n. 3.2 dell’ALLEGATO A, si propone, tra le due possibilità indicate dalla Regione per la determinazione del costo dell’intervento, l’applicazione della procedura indicata al punto 3.2. lettera a), in quanto più omogeneo alla procedura stabilita per la determinazione del costo dei nuovi edifici;
A tal fine si precisa che la Tabella di cui all’ALLEGATO C dovrà essere debitamente compilata e sottoscritta dal progettista, unitamente ad una breve descrizione delle

opere di finitura in modo da consentire una adeguata valutazione dell'intervento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;

6. relativamente alla quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, che deve essere stabilita dal Comune in misura non superiore al 10% del costo determinato con le modalità indicate al punto 3) dell'ALLEGATO A, in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati ai sensi del punto 3.1, si propone la conferma delle percentuali vigenti e più precisamente:

• Nuove costruzioni	attività direzionali	3,50%
	attività commerciali al dettaglio	3,30%
	attività alberghiere	2,40%
	attività commerciali all'ingrosso	2,60%
	attività turistiche e pubblici esercizi	1,90%

UDITO l'intervento dell'Assessore all'Urbanistica il quale evidenzia che il recepimento delle indicazioni e delle nuove procedure stabilite dalla Regione, non comporta un aggravio per gli interventi residenziali tradizionali (edifici plurifamiliari) non di lusso, in quanto a fronte di un quasi raddoppio del costo base (da L. 460.000 a L. 900.000), l'aliquota del contributo, per detti edifici viene dimezzata, passando dal 10% per tutti gli interventi ad una aliquota del 5%; comporta invece un aumento per gli edifici a schiera / bifamiliari dal 17,00 al 32,00% in quanto l'aliquota varia dal 6,00% al 6,75% e dal 41% al 58% per gli edifici monofamiliari in quanto l'aliquota varia dal 7,20% all'8,10%; relativamente agli edifici di pregio (unifamiliari, bifamiliari / schiera e monofamiliari) l'onere invece subisce un aumento rispettivamente del 100%, del 166% e del 233% in quanto l'aliquota risulta pari al 10,20%, al 13,60% ed al 17,00%; per quanto riguarda invece gli edifici od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, al fine di favorire tali insediamenti e non introdurre nuovi aggravii, le aliquote proposte, variabili dall'1,80% al 3,50%, mantengono sostanzialmente invariato l'onere relativo al costo di costruzione;

VISTO il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142/1990 dal responsabile del servizio nonché il parere favorevole in merito alla regolarità contabile espressa dal responsabile del servizio finanziario;

Con voti favorevoli 12 , Astenuti n. 3 (Concarini, Cavitelli, Gotti Afro), Contrari n. 2 (Donati, Ramponi) resi nei modi e forme di legge e con successiva votazione proposta dal Sindaco per l'immediata eseguibilità che ottiene il medesimo esito di cui sopra;

DELIBERA

1. di recepire quanto disposto dalla Regione Emilia Romagna con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/3/1999 "Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione", modificata con successiva deliberazione n. 522 del 20/4/1999, e dagli allegati A-B-C-D-E/1-E/2-F-G alla deliberazione stessa, con le modifiche e precisazioni riportate in premessa;
2. di dare atto che il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali, ai sensi del primo comma dell'art. 6 della legge n. 10/1977, così come modificato dall'art. 7

della legge n. 537/1993, è stato fissato dalla Regione in L. 900.000= al mq. di superficie complessiva (Sc), definita come all'art. 2 del D.M. 801/1977, fatta comunque salva l'applicazione dell'art. 4 del D.Lgs. n. 213/98 per la conversione in Euro degli importi in lire;

3. di recepire, in applicazione di quanto previsto al punto n. 1 della deliberazione n. 1108/1999 e delle motivazione specificate in premessa, il costo di costruzione degli edifici residenziali stabilito dalla Regione in L. 900.000 per mq. di superficie complessiva Sc, così definita all'art. 2 del D.M. 801/1977, fatta salva l'applicazione dell'art. 4 del D.Lgs n. 213/1998 per la conversione in Euro degli importi in Lire;
3. di dare atto che il costo di costruzione di cui al precedente punto 3), verrà aggiornato annualmente ed autonomamente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente (ad esempio, nel gennaio 2000 si considera la variazione intervenuta tra il 30 giugno 1998 e il 30 giugno 1999), così come indicato al punto 4) della deliberazione regionale più volte richiamata;
4. di ridefinire l'intera normativa per il calcolo del contributo di concessione relativo al costo di costruzione nel modo indicato agli allegati A-B-C-D, che formano parte integrante della presente delibera, modificati ed integrati con le precisazioni ed indicazioni di cui alle premesse;
5. di confermare le modalità di versamento del contributo di concessione relativo al costo di costruzione già stabilito con la precedente deliberazione consiliare n. 24 del 23/4/1994, così come modificato con la deliberazione consiliare n. 46 del 21/12/1998 richiamata in premessa;
6. di aggiornare la convenzione tipo per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 7 e 8 della Legge n. 10/1977 ed i collegati atti unilaterali d'obbligo (art. 7 comma 4, L. n. 10/1977, ed art. 40, comma 11 L. R. n. 47/1978 e successive modifiche), nei modi indicati agli allegati E-E/1-E/2-F-G, che formano parte integrante della presente delibera;
7. di revocare quanto disposto con le precedenti deliberazioni in contrasto con il contenuto della presente, in ordine alla regolamentazione del costo di costruzione ed alle modalità di determinazione del contributo sul costo di costruzione;
8. di dare atto che le disporre che le variazioni in parola troveranno applicazione per le richieste di concessione edilizia presentate in data successiva alla presente;
9. di dare atto che sono stati acquisiti i pareri dei responsabili dei servizi ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142/1990 come modificato dalla legge n. 127/1997;
10. di dare atto che il presente provvedimento è impugnabile dinnanzi il competente Tribunale Amministrativo Regionale entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio;

11. di dichiarare la presente immediatamente esecutiva con apposita unanime e separata votazione ai sensi dell'art. 17 - comma 36 - della legge 15 maggio 1997 n. 127.-

Allegati :

Allegato "A"	DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (L. 10/77, art. 6; L. 537/193, art. 7, comma 2)
Allegato "B"	CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)
Allegato "C"	CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
Allegato "D"	DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE (art. 6, L. 10/77 – art. 7, L. 537/93)
Allegato "E"	CONVENZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALLA LEGGE 28/1/1977 n. 10, artt. 7 e 8
Allegato "F"	SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (L. 10/1977 e s.m., art. 7, 4° comma)
Allegato "G"	SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER GLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA (Legge 10/1977, art. 9, 1° comma, lettera a); L.R. 47/85, art. 40, 11° comma)

ALLEGATO A

1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (L. 10/77, art. 6; L. 537/1993, art. 7, comma 2)

1.1. Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva (Sc) è determinato dalla Regione con atto amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. n. 537/1993, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge n. 457/1978 ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo; è consentito ai Comuni modificare tale costo applicando un coefficiente correttivo variabile da 0,80 a 1,20, definito in base alle caratteristiche del Comune e tenuto conto del Piano territoriale di coordinamento provinciale.

In sede di prima applicazione il Comune di Busseto non si avvale della possibilità di applicare un coefficiente correttivo al costo fissato dalla Regione Emilia Romagna con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/3/1999 in L. 900.000 al mq. di Sc, per cui detto costo viene stabilito fino al 31/12/1999 in L. 900.000 al mq di Sc;

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

1.3 Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva di cui al successivo punto 6.1 a) ALLEGATO B;

1.4 Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il contributo di concessione viene determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali : di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione.

La Tabella di cui all'ALLEGATO C dovrà essere debitamente compilata e sottoscritta dal progettista, unitamente ad una breve descrizione delle opere di finitura in modo da consentire una adeguata valutazione dell'intervento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;

1.5 Nei caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 6.7), il costo di costruzione di cui al punto 1.1, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 sopracitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.

Nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, il costo di costruzione, relativamente agli interventi sull'esistente, verrà determinato con le modalità stabilite al precedente punto 1.4 lettera a).

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

2.1 La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L. n. 10/1977, art. 6, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo ALLEGATO D.

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

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

Tipo di attività	Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1., secondo l'attività
Turistica, alberghiera	1.10
Direzionale	0.90
Commerciale	0,80

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

3.2 Per gli interventi sulle costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali esistenti il costo dell'intervento verrà determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C.

La tabella dovrà essere debitamente compilata e sottoscritta dal progettista, unitamente ad una breve descrizione delle opere di finitura in modo da consentire una adeguata valutazione dell'intervento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;

3.3 Il costo determinato con le modalità di cui al punto 3.2 è ridotto al 50%.

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

4.1 La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è stabilita nelle percentuali del costo di costruzione determinato con le modalità indicate al precedente punto 3 in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati nel seguente prospetto (L. n.10/77, art.10, comma 2).

attività direzionali	3,50%
attività commerciali al dettaglio	3,30%
attività alberghiere	2,40%
attività commerciali all'ingrosso	2,60%
attività turistiche e pubblici esercizi	1890%

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

5.1 Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. n. 801/1977, nel caso di concessioni edilizie relative ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di concessione afferenti il costo di costruzione. La convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della legge 10/1 977 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

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

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

6.1 Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI B e C. Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nello schema di Regolamento edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n. 593 del 28/2/1995, come di seguito riportate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

La superficie complessiva è data da $Sc = Su + 60\%$ di Snr dove:

Su = Superficie utile abitabile : E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

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

b) INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

La superficie di riferimento è la superficie totale (St), che risulta dalla somma della superficie utile (Su) e dal 60% della superficie accessoria (Sa), ovvero $St = Su + 60\%$ di Sa dove:

Sn = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

Sa = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici. nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

- 6.2 Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite con la deliberazione del consiglio comunale n. 24 del 23/4/1994, così come integrata con la successiva deliberazione n. 46 del 21/12/1998, dal Comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere (art. 11, legge n. 10/1977), ferma restando la possibilità di applicare le disposizioni dell'art. 48 del decreto legislativo n. 213/1998.

Il contributo dovrà quindi essere corrisposto con le seguenti modalità:

Costo di costruzione (art. 6-10 L. 10/1977)		
1° rata	50%	entro 12 mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia ¹⁾
2° rata	50%	entro 24 mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia ¹⁾

Nota: 1) il pagamento dovrà comunque essere effettuato entro 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione di fine lavori, qualora questa avvenga prima del termine prescritto per il pagamento della rata;

A garanzia del pagamento delle rate di contributo alle scadenze sopra indicate, il concessionario deve costituire una cauzione di importo pari alla quota del contributo dovuta e determinata all'atto del rilascio della concessione; detta garanzia può essere prestata tramite versamento sul c.c.p. n. 16343436 intestato al Comune di Busseto - Servizio Tesoreria, oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurata.

Il pagamento delle rate dovrà essere effettuato dal concessionario entro il termine indicato nella concessione edilizia e nell'avviso di rilascio della stessa, senza attendere ulteriore avviso o comunicazione da parte del Comune; qualora il pagamento non venga effettuato entro il termine prescritto il Comune provvederà alla escussione della fideiussione bancaria o della polizza assicurativa, cauzione concessione edilizia senza attendere nessun

In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art. 3 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e precisamente:

- a) aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento venga effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) aumento del contributo in misura pari al 50% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo di protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) aumento del contributo in misura pari al 100% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo di protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Decorso il termine di cui alla precedente lettera c) il Comune provvederà alla riscossione coattiva del complessivo credito dovuto nei modi previsti dall'art. 16 della legge stessa.

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

- a) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (L. n. 10/1977, art. 9, comma 1, lettera a), sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo (art. 40, comma quinto, lettere a e b e comma 11, L.R. n. 47/1978 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (vedi ALLEGATO G);
- b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- c) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20% (primo comma, lettera d, art. 9, L. n. 10/1977 e s.m.);
- d) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della L. n. 10/1977, art. 7 (vedi successivo punto 7);
- e) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata - agevolata);
- f) per gli interventi di cui all'art. 9 della L. n. 10/1977, lettera c) (manutenzione straordinaria), lettera e) (modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni), lettera f) (impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici), lettera g) (opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità);
- g) per gli interventi previsti dal 20 comma dell'art. 9 della L. n. 10/1977 (immobili di proprietà dello stato);
- h) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art.10, L. n. 10/1977 e s.m.);
- i) per gli interventi di cui al secondo comma, art. 7 della L. n. 94/1982), lettera a) (pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art. 9 della legge n. 13/1989), lettera b) (occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero), lettera c) (opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere);
- j) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L. n. 13/1989, art. 7);
- k) m) per le trasformazioni ed i ripristini di sala cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n. 153;
- l) per le opere di edilizia funeraria;
- m) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art. 9 della L. n. 94/1982;
- n) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L. n. 10/1991, art.1, comma 3 e art. 26, comma 1);
- o) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 1/12/1998, n. 38, a parità di superficie utile e di volume.

7. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt. 7 e 8, L. 10/1977).

- 7.1 Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 7 e 8 della L. n. 10/1977 la convenzione - tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita all'ALLEGATO E.
- 7.2 Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal comune (L. n. 10/1977, art. 7, comma 4) (vedi ALLEGATO F).
- 7.3 Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:
a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica - popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. n. 457/1978 e s.m.;
- Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.
- 7.4 E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionati.
- 7.5 Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

ALLEGATO B

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

TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - I1

Classi di superficie (mq)	Alloggi n.	Superficie Utile abitabile (Su) mq	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) / Su	(5)	(6) = (4) * (5)
<= 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
Tot Su =					Tot = I1 %

TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - I2

Tot. Su = Tot Snr = (Snr / Su) * 100 = -----% →	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) (Snr / Su) * 100	Ipotesi che ricorre	% di incremento
	<= 50	<input type="checkbox"/>	0
	> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
	> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
	> 100	<input type="checkbox"/>	30
Tot = I2			%

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 5 a 10 inclusa: Classe II M=5
 % di I da 10 a 15 inclusa: Classe III M=10
 % di I da 15 a 20 inclusa: Classe IV M=15
 % di I da 20 a 25 inclusa: Classe V M=20

% di I da 25 a 30 inclusa: Classe VI M=25
 % di I da 30 a 35 inclusa: Classe VII M=30
 % di I da 35 a 40 inclusa: Classe VIII M=35
 % di I da 40 a 45 inclusa: Classe IX M=40
 % di I da 45 a 50 inclusa: Classe X M=45
 % di I oltre 50% : Classe XI M=50

Costo di costruzione definito dal Comune in base all'allegato A, punto 1.1 della presente delibera:	A = £ €/mq _____
---	--------------------

Costo di costruzione maggiorato: B = A * (1 + M/100)	B = £ €/mq _____
---	--------------------

<p>CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) relativo al costo di costruzione: Nota: - Sc(superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2,3,9 del D.M. 10/5/77, n.801. - q è definito in base all'allegato A, punto 2, della presente delibera. e all'allegato D.</p>	<p>Cc = B * (Sc + St) * q</p> <p>£ €/mq _____</p>
--	--

ALLEGATO C

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

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire	Stima dell'incidenza dei lavori											
		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	Incidenza
Fondazioni	5%											
Travi- pilastri tamponamenti muri portanti	20%											
solai, balconi	10%											
tramezzi interni	5%											
coperture	10%											
Incidenza delle opere strutturali (max 50%)											Somma (I1) = _____%	

Incidenza delle opere di finitura	(I2) = (II) = _____%
-----------------------------------	----------------------

Incidenza totale dei lavori di eseguire	(I) = (II) + (I2) = _____%
---	----------------------------

Il costo dell'intervento è dato da $A \times (Sc + St) \times (I)$, dove :

A è il costo di costruzione definito dal Comune in base all'allegato A, punto 1.1, della presente delibera;

Sc (superficie complessiva) e **St** (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2, 3, 9 del D.M. 10/05/77, n.801;

(I) è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

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

$Cc = A \times (Sc + St) \times (I) \times q$, dove:

q è definito:

per la residenza, in base all'allegato A, punto 2, della presente deliberazione e all'allegato D ;

per le altre destinazioni, in base all'allegato A, punto 4.

ALLEGATO D
DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE
DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE,
DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE (art.6, L.10/77 - art.7, L.537/93)

% Max	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	%	Coefficiente in funzione della tipologia	%	Coefficiente in funzione dell'ubicazione	Quota q (%)
(1)	(2)	(3) = (1) * (2)	(4)	(5) = (3) * (4)	(6)	(7) = (5) * (6)
20.00%	Edifici di pregio 1.00	20.00	Unifamiliare 1.00	20.00	Esterno = 1.00	20.00
					Interno = 0.85	17.00
			Bifam. / Schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00
					Interno = 0.85	13.60
			Plurifamiliare 0.80	12.00	Esterno = 1.00	12.00
					Interno = 0.85	10.20
	Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare 0.90	9.00	Esterno = 0.90	8.10
					Interno = 0.80	7.20
Bifam. / Schiera 0.75			7.50	Esterno = 0.90	6.75	
				Interno = 0.80	6.00	
		Plurifamiliare 0.625	6.25	Esterno = 0.90	5.65	
				Interno = 0.80	5.00	

Colonna (2): Sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli artt. 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969, come sotto riportati:

Art. 3

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

Art. 4

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

Colonna (4): Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

Colonna (6): l'ubicazione esterno/interno fa riferimento al perimetro dei centri abitati come definito nelle NTA del PRG vigente.

ALLEGATO E

CONVENZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALLA LEGGE 28/1/1977 N. 10, ARTT. 7 e 8

Ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 28/1/1977, n. 10, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata, ai fini della riduzione del contributo di concessione alla sola quota relativa alla incidenza delle opere di urbanizzazione, per il rilascio di concessioni di edilizia abitativa per gli interventi di nuova costruzione o recupero.

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 9 della L. 94/82 con i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata con le modifiche e con le integrazioni specificate all'ALLEGATO E/1.

Per le casistiche previste all'art. 3 della L. 549/95 (commi da 75 a 81), modificato con l'art. 3 della L. 662/96 (commi da 60 a 65), la presente convenzione –tipo può essere utilizzata con le avvertenze di cui all'ALLEGATO E/2.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI
E

Il giorno del mese di dell'anno , in

avanti a me dott., sono presenti:

il signor nato a
il c.f. residente a via n.

e

il signor nato a
il il quale interviene nella sua qualità di
del Comune di, c.f. ,
in esecuzione della delibera consiliare n. del

; Detti comparenti. della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, premettono:

premessso

- che il signor ha presentato in data al Sindaco del Comune di, istanza per ottenere la concessione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e s.m.;
- che l'immobile oggetto della richiesta di concessione è distinto nel Catasto del Comune di al foglio n. , particella/e n. , come indicato negli elaborati di progetto presentati per richiedere la concessione ed allegati alla presente convenzione;
- che il signor..... , che d'ora in avanti nel presente atto viene nominato "concessionario" intende convenzionarsi ai sensi dell'articolo 7, della legge 10/1977, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'articolo 8 della citata legge;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 3 della legge n. 10/1977 è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione, così come indicato nei successivi articoli 4, 5 e 6;
- che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:
.....
.....
.....

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

Art. 1
(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2

(Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi)

Le caratteristiche dei nuovi alloggi risultano dagli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione.

Il numero degli alloggi totali concessionati e di quelli convenzionati è indicato negli elaborati di progetto.

Art. 3

(Termine di inizio ed ultimazione dei lavori)

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sulla concessione edilizia.

Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

Art. 4

(Opere di urbanizzazione primaria)

A titolo esemplificativo si riportano alcune casistiche, da inserire alternativamente nella convenzione, salvo che non si tratti di interventi all'interno di piani a programmi attuativi per i quali valgono le specifiche discipline (vedi punto 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.R. 1706/78 e s.m.).

(1° caso: opere esistenti)

Poiché il lotto è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (non realizzate dal concessionario), così come sono descritte all'articolo 1.1 della delibera di C.R. n. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, recepito dal Comune con delibera n. del, il concessionario si impegna a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in lire/euro, in unica soluzione, ovvero in forma dilazionata con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera comunale in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale sul contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione.

(2° caso: opere mancanti). Possono verificarsi due casi:

2.a) Realizzazione delle opere da parte del Comune.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il concessionario del permesso di costruire è tenuto a :

- cedere gratuitamente le aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in lire/euro, ai sensi della delibera C.R. n. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, così come recepita con delibera comunale n. del (ovvero determinato dal Comune nel caso di interventi in area PEEP o PIP).

2.b) Realizzazione delle opere da parte del concessionario.

Poiché il lotto è privo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1.1 della delibera di C.R. n. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, esse saranno costruite direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:

- cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
- sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle opere di urbanizzazione primaria
- eseguire le opere così come sono state approvate;
- allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici servizi.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimati entro il

Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera ed al collaudo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario.

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

- mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei competenti uffici comunali;
- mediante il controllo delle opere, da parte dei suddetti uffici per un periodo di mesi 3 (tre) a decorrere dalla completa ultimazione dei lavori; il controllo è diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesi dalla effettiva ultimazione dei lavori, in seguito ad accertamento della loro esecuzione a perfetta regola d'arte; trascorso inutilmente tale termine le opere tutte si intenderanno accettate.

Ai soli effetti dell'utilizzo delle opere di urbanizzazione, ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle stesse e non siano trascorsi i termini di cui sopra, gli uffici tecnici comunali potranno attestare il regolare funzionamento delle opere medesime.

In ogni caso il concessionario, per le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, è tenuto alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, a favore del Comune.

All'emissione del certificato di collaudo definitivo, ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto per l'emissione, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo e le aree di pertinenza passeranno automaticamente in proprietà al Comune di, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione, salvo quanto previsto dal comma precedente.

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti ai sensi del presente articolo il concessionario, prima del rilascio della concessione, produrrà fideiussione dell'importo di lire/euro corrispondente al valore attribuito alle opere di urbanizzazione da realizzare a sua cura e spese.

Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione entro un mese dall'emissione del certificato di collaudo definitivo ovvero al trascorrere infruttuoso del termine previsto

per l'emissione; la fideiussione si intende automaticamente svincolata decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di messa in mora del Comune stesso.
In caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di ultimazione dei lavori come sopra indicati, l'Amministrazione comunale provvederà all'incameramento della fideiussione nella misura necessaria ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Art. 5
(Opere di allacciamento ai pubblici servizi)

Ai sensi del secondo comma, art. 31 della L.R. 47/76 e s.m., il concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, etc., per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

Art. 6
(Opere di urbanizzazione secondaria)

A titolo esemplificativo si riporta una possibile soluzione applicabile qualora non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali si rimanda ai punti 1.6.2, 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.R. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10/4/1998.

Il concessionario si impegna a:

- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art. 46, L.R. 47/85 e s.m.) e quantificato in lire/euro ai sensi della delibera C.R. n. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, così come recepita con delibera comunale n. del

Il versamento è da effettuarsi in unica soluzione o in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito con delibera comunale in attuazione 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale che stabilisce la normativa relativa agli oneri di urbanizzazione;

- cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (o a corrispondere la somma monetizzata, nei limiti dell'art. 46 della L.R. 47/85 e s.m.), secondo le disposizioni della vigente pianificazione e sulla base di valori determinati con apposita delibera comunale.

Art. 7
(Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

- a) lire/euro, quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative

- in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dal Comune con delibera n.del....., in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione (L. 10/77, art. 8, comma 2);
 - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del titolare del concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L. 10/77, art. 8, comma 3, modificato con L. 47/85, art. 14);
 - in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio (L. 179/92, art. 23, comma 6; Delibera CER 4/11/93, punto 4);
- b) lire/euro, per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di, appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico;⁽¹⁾
(oppure):
lire/euro, per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati;
- c) lire/euro, quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. del
- d) lire/euro, per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al % ⁽²⁾ del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

Art. 8

(Prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art. 7 per la superficie complessiva Sc, è determinato in lire/euro al mq di Sc.

Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il titolare del permesso di costruire può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al ⁽³⁾% del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 7.

Art. 9

(Revisione del prezzo di cessione degli alloggi)

¹ Delibera CER 4.11.93, punto 4.

² La % è definita dal Comune con riferimento ai valori stabiliti per gli interventi- di- edilizia residenziale convenzionata-agevolata.

³ Percentuale definita dal comune orientativamente pari al'10%.

Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:

- 1) parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione;
- 2) riduzione del prezzo rivalutato come al punto 2) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno, e invece pari allo 0,5% all'anno, dal 21° anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il 30° anno (L. 392/78, art. 20, comma 1°);
- 3) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b, c, d dell'art. 31 della legge 457/78, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1.

Art. 10

(Criteri per la determinazione dei canoni di locazione)

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al% (4) del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art. 8 ed è aggiornato ai sensi dell'art. 9.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

Art. 11

(Formazione dell'utenza)

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

Art. 12

(Durata della convenzione)

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

La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali.

A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo art. 12.

Art. 13

(Trascrizione della convenzione)

⁴ La percentuale è concordata con il Comune, eventualmente diversificata in funzione dei vari tipi di utenza e con riferimento ai canoni per l'edilizia convenzionata-agevolata o ad eventuali disposizioni nazionali o locali.

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese del titolare del permesso di costruire.

Art. 14
(Sanzioni)

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 8, 9 e 10 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art. 8, comma 5 della legge 28/1/1977, n. 10.

L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del concessionario il contributo di cui all'art. 3 della L. 28/1/1977, n. 10 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del% a titolo di penale, oltre agli interessi legali.⁽⁵⁾

5 Il Comune potrà determinare la percentuale della maggiorazione del contributo a titolo di penale, con eventuale riferimento all'art. 3 della legge 47/85.

ALLEGATO E/1

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 9 della L. 94/1982 dai soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, la convenzione tipo di cui all'ALLEGATO E è utilizzabile con le seguenti avvertenze:

- il terzo e quarto comma delle premesse vanno adeguati alla casistica della L. 94/1982, che non prevede determinazione del prezzo di cessione e di locazione degli alloggi e che prevede di commisurare il contributo di concessione a quello stabilito per l'edilizia residenziale pubblica. Il Comune accerta inoltre le esigenze familiari del richiedente sulla base dello stato di famiglia;
- le caratteristiche tipologiche e costruttive delle abitazioni (art. 2 della convenzione tipo) devono rispondere ai requisiti di cui all'ultimo comma dell'art. 16 della L. 457/1978, pur tenendo conto anche della subentrata legislazione, ad es. la L. 122/1989 sui parcheggi;
- per gli oneri di urbanizzazione (artt. 4, 5, 6) si dovrà tener conto delle determinazioni comunali relative all'edilizia residenziale pubblica;
- per quanto riguarda gli artt. 7, 8, 9, 10 della convenzione tipo occorre tener conto che l'art. 9 della L. 94/1982 non definisce criteri per la determinazione del prezzo di cessione o di locazione dell'abitazione;
- per la durata della convenzione (art. 12) il privato deve obbligarsi a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori. Il Comune potrà quindi concordare con il titolare del permesso di costruire anche una durata superiore;
- nel caso in cui il concessionario non adempia agli obblighi di cui al precedente alinea, in luogo delle sanzioni previste dall'art. 14, il Comune è tenuto a recuperare la quota del contributo di cui all'art. 3 non corrisposta dal titolare del permesso di costruire, maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi nella misura pari al saggio ufficiale di sconto.

ALLEGATO E/2

La convenzione tipo di cui all'ALLEGATO E, opportunamente modificata nella premessa e negli articoli (sopprimendo quelli non attinenti), può essere altresì utilizzata ai sensi della legge n. 549 del 28/12/95, della legge n. 662 del 23/12/96 e della legge 448 del 23/12/98 per il:

- riconvenzionamento nel caso di aree ricomprese in piani approvati a norma della L. 167/62 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 o in aree da destinare agli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della stessa legge, già concesse in diritto di superficie e trasformate in diritto di proprietà;
- riconvenzionamento nei casi di soppressione dei vincoli decennali o ventennali di godimento nelle aree. incluse nei piani di cui sopra già cedute in proprietà e convenzionate ai sensi della L. n. 865 del 22/10/71, artt. 27 e 35;

In particolare, per quanto riguarda l'art. 7 della convenzione, il prezzo di cessione degli alloggi (immobili) edificati (sia su aree già cedute in diritto di superficie e trasformate in diritto di proprietà, sia edificati su aree già cedute in proprietà e per le quali si proceda alla soppressione dei limiti di godimento decennali o ventennali), dovrà tener conto del corrispettivo determinato dal Comune ai sensi del comma 48, art. 31 della legge 23/12/98, n. 448.

Per quanto riguarda l'art. 12 (Durata della convenzione) si precisa che per le convenzioni stipulate in attuazione della L. 23/12/98, n. 448, art. 31, comma 46 (trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali) la durata è di anni 30 diminuiti del tempo trascorso tra la data della convenzione stipulata ai sensi della L. 865/71 che ha accompagnato la concessione dell' area e la data della nuova convenzione stipulata ai sensi della L. 10/77.

Inoltre non trovano applicazione le clausole di recesso dalla convenzione.

Per quanto riguarda l'art. 13 si precisa che le convenzioni stipulate ai sensi della L. 23/12/98 n. 448, art. 31, comma 46, sono soggette ai sensi della L. 549/95, art. 3, comma 81, a registrazione a tassa fissa e non si considerano, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciali.

Infine per quanto riguarda l'art. 14 si precisa che la sanzione corrispondente al pagamento del contributo di concessione maggiorato (del %) vale solo per le convenzioni che riguardano interventi su suoli di proprietà privata.

ALLEGATO F

SCHEMA INDICATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (L. 10/1977 E S.M., ART. 7, 4° COMMA)

Il sottoscritto

c.f.

residente in Vian.
.....

- vista l'avvenuta presentazione dell'istanza per ottenere la concessione di edificare ai sensi della legge 10/1977 e s.m. in data prot. n.
- considerato che intende avvalersi di quanto disposto dal 4° comma dell'art. 7 della Legge 10/1977 e s.m.;
- richiamati gli elaborati allegati alla domanda stessa;

si obbliga

per sé e per gli aventi causa, nei confronti del Comune di
a quanto di seguito specificato.

- 1) Il sottoscritto si impegna fin d'ora ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo approvata dal Comune di in data con deliberazione n. (allegata alla presente e qui integralmente richiamata) e dà atto di conoscere le sanzioni relative.
- 2) Le caratteristiche degli alloggi saranno quelle indicate negli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia n. rilasciato in data e comunque conformi per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di concessione.
- 3) Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci :
 - a) lire/euro quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:
 - in misura non superiore al 20% del costo di costruzione (L. 10/77, art. 8. comma 2) definito dal Comune con delibera n. del in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione;
 - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, (su richiesta specifica del concessionario ed anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente);

- in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà del concessionario ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente (art. 8, comma 3; L. 179/92, art. 23, comma 6; Delibera CER 4/11/93, punto 4);
 - b) lire/euro per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come costo effettivo dell'intervento risultante da contratto d'appalto, piano finanziario o da preventivo asseverati da un tecnico ⁽⁶⁾;
(oppure) :
lire/euro per gli interventi sugli edifici esistenti, quale costo di recupero determinato in base ai progetti presentati;
 - c) lire/euro quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. del
 - d) lire/euro per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al % ⁽⁷⁾ del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).
- 4) Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente punto 3 per la superficie complessiva Sc, è determinato in lire/euro al mq di Sc. Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.
Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitiva di cessione in proprietà.
A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al% ⁽⁸⁾ del costo di cui alla lettera b) del precedente punto 3.
- 5) Il prezzo di cessione degli alloggi sarà aggiornato con frequenza non inferiore al biennio secondo le procedure previste dalla convenzione-tipo (art. 9).
- 6) Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al % ⁽⁹⁾ del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi dell'art. 8 della convenzione-tipo ed aggiornato ai sensi dell'art. 9 della medesima.
- 7) Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria:

⁶ Delibera CER 4/11/93, punto 4.

⁷ La % è definita dal Comune con riferimento ai valori stabiliti per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata-agevolata.

⁸ Percentuale definita dal comune orientativamente pari al 10%

⁹ La percentuale è concordata con il Comune ed è eventualmente diversificata in funzione dei vari tipi di utenza e con riferimento ai canoni per l'edilizia convenzionata-agevolata o ad eventuali disposizioni nazionali o locali.

- ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato (artt. 4 e 5 della convenzione-tipo);
- a cedere gratuitamente le aree, qualora previste (artt. 4 e 6 della convenzione-tipo);
- a mantenere la destinazione d'uso indicata in concessione.

8) Il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per la durata di anni (minimo 20 - massimo 30) e cioè fino al e sarà trascritto nei registri immobiliari a spese del sottoscritto.

data,

In fede

.....

allegati n.

ALLEGATO G

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

(Legge 10/1977, art. 9, 1° comma, lettera a); L.R. 47/85, art. 10, 11° comma)

Atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 10, 11 comma, della L.R. 47/78 e s.m.

Il sottoscritto

c.f.

residente in Via n.

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

si obbliga

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

- 1) Il sottoscritto si impegna a non modificare la destinazione d'uso concessa nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori.
- 2) Il sottoscritto si impegna, mediante garanzia reale o personale da prestarsi con polizza assicurativa o fideiussione bancaria, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria conformemente al progetto ed al capitolato descrittivo allegato, cedendo altresì le aree previste.
- 3) il presente atto vincola il sottoscritto ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori e cioè fino al..... e sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del sottoscritto.
- 4) In caso venga modificata la destinazione d'uso nel periodo sopraccitato il contributo per la concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (L. 10/77, art. 10, comma 3).

data,

In fede

.....

allegati n.