



Progr. n. 1108

Consiglio della Regione Emilia-Romagna

280^ seduta della VI Legislatura

Estratto dal resoconto integrale della seduta antimeridiana del 29 marzo 1999.

Presiede la presidente del Consiglio regionale Celestina Ceruti, indi il vicepresidente Rodolfo Ridolfi.

Segretari: Patrizia Cantoni e Daniela Guerra.

* * * * *

Hanno partecipato alla seduta i consiglieri:

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| 1) AGOGLIATI Antonio | 24) GARAGNANI Fabio |
| 2) ALNI Daniele | 25) GIACOMINO Rocco Gerardo |
| 3) AMORETTI Manuela | 26) GILLI Luigi |
| 4) BALBONI Alberto | 27) GIOVANELLI Ferruccio |
| 5) BALLARINI Giovanni | 28) GNASSI Andrea |
| 6) BARTOLINI Silvia | 29) GUERRA Daniela |
| 7) BASTICO Mariangela | 30) IELO Girolamo |
| 8) BERETTA Nino | 31) LA FORGIA Antonio |
| 9) BERTELLI Alfredo | 32) LEONI Gianarturo |
| 10) BERTOLINI Isabella | 33) LISI Giorgio |
| 11) BIGNAMI Marcello | 34) LOMBARDI Marco |
| 12) BISSONI Giovanni | 35) LORENZI Franco |
| 13) BOCCHINI Ariana | 36) MARIUCCI Luigi |
| 14) BORGHI Gianluca | 37) MOLINARI Manlio |
| 15) BOTTAZZI Luigi | 38) MORRA Gianfranco |
| 16) CAMPAGNOLI Armando | 39) PARMA Maurizio |
| 17) CANTONI Patrizia | 40) PIERI Vittorio |
| 18) CERUTI Celestina | 41) RASMI Carlo |
| 19) COCCHI Renato | 42) RIDOLFI Rodolfo |
| 20) COTTI Lamberto | 43) SABATTINI Emilio |
| 21) DAVOLI Lorenza | 44) SANDRI Alfredo |
| 22) DRAGOTTO Giorgio | 45) TASSI Pietro Vincenzo |
| 23) FABBRI Ferdinando | 46) ZANOTTI Katia |
| | 47) ZUCCA Maria Cristina |

Hanno comunicato di non poter partecipare alla seduta i consiglieri Errani, Rivola e Tampieri.

Oggetto n. 4760: Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione. (Proposta della Giunta regionale in data 21 dicembre 1998, n. 2555)

Progr. n. 1108

Oggetto n. 4760: Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione.
(Proposta della Giunta regionale in data 21 dicembre 1998, n. 2555)

Prot. n. 3594/l.2

Il Consiglio

Richiamata la deliberazione progr. n. 2555, del 21 dicembre 1998, con cui la Giunta regionale ha assunta l'iniziativa per la normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione e per la determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione;

Preso atto delle modifiche ed integrazioni apportate sulla predetta proposta dalla commissione consiliare "Territorio e Ambiente", in sede preparatoria e referente al Consiglio regionale, giusta note prot. n. 3298 del 22 marzo 1999 e prot. n. 3401 del 24 marzo 1999;

Visti:

la legge 28 gennaio 1977, n. 10 "Norme per l'edificabilità dei suoli";

il D.M. 10.5.1977, n. 801 "Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici";

la legge 25 marzo 1982, n. 94 "Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti";

la legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie";

la legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica";

la delibera CER 4/11/93;

la legge finanziaria 24 dicembre 1993, n. 537;

la legge finanziaria 28 dicembre 1995, n. 549;

la legge finanziaria 23 dicembre 1996, n. 662;

la legge finanziaria 23 dicembre 1998, n. 448;

il decreto legislativo 24/6/1998, n. 213 "Disposizioni per l'introduzione dell'euro nell'ordinamento nazionale a norma dell'art.1, comma 1, della legge 17/12/97, n. 433";

la legge regionale 7 dicembre 1978, n.47 e s.m. "Tutela ed uso del territorio";

la legge regionale 8.11.1988, n.46 "Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche";

la delibera consiliare 29 luglio 1977, n. 1098 "Adempimenti della Regione Emilia-Romagna relativi alla legge 28 gennaio 1977, n. 10";

la delibera consiliare n. 1706 del 26 luglio 1978, modificata con delibera di Consiglio Regionale n.1871 del 6 dicembre 1978 "Adempimenti della Regione Emilia-Romagna relativi alla legge 28.1.1978, n.10, riguardante le norme per l'edificabilità dei suoli - definizione delle tabelle parametriche ai fini dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10";

le delibere consiliari 2079 del 6 aprile 1979 e 2792 del 21 aprile 1980 relative alle garanzie finanziarie per il contributo di concessione;

la delibera consiliare n. 2351 del 18 gennaio 1984 "Modifica alla deliberazione consiliare progr. n. 1098 del 29 luglio 1977 concernente adempimenti della Regione Emilia-Romagna relativi alla legge 28 gennaio 1977, n.10 riguardante le norme per l'edificabilità dei suoli in adempimento al disposto del terzo comma dell'articolo 6 della stessa legge n.10/1977, così come modificato dall'ultimo comma dell'art. 9 della legge 25 marzo 1982, n.94";

la delibera consiliare 3098 del 14 marzo 1990 "Tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10";

la delibera consiliare n. 2218 del 14 dicembre 1994, modificata con delibera consiliare n. 2375 del 3 marzo 1995 "Legge 24 dicembre 1993, n. 537, art. 7. Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini della determinazione del contributo per il rilascio delle concessioni edilizie (art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10)";

la delibera di Giunta n. 593 del 28 febbraio 1995 "Approvazione dello schema di Regolamento edilizio tipo (art. 2, L.R. 26/4/90 n. 33 e s.m.)";

la delibera di Giunta n.1663 del 17 luglio 1996 "Legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 4, lettera g). Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi

di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale convenzionata-agevolata (D.M. 5.8.1994)";

la delibera di Giunta n.2329 del 9 dicembre 1997 relativa all'approvazione della convenzione tipo e atto integrativo per alloggi in locazione negli interventi di edilizia residenziale di cui all'art. 22 della L. 17 febbraio 1992, n. 179;

la delibera consiliare 4 marzo 1998, n. 849 "Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della L. 28 gennaio 1977, n.10";

Premesso:

- che le normative regionali determinanti il contributo di concessione relativo al costo di costruzione di cui agli articoli 3, 6 e 10 della legge 10/1977 sono state definite con la delibera consiliare 1098/1977, modificata con le delibere consiliari 1706/1971, 1871/1971, 2351/1984, 3098/1990 e che, più in dettaglio:
 - la delibera consiliare n. 1098/1977 contiene una prima definizione delle classi di comuni ai sensi dell'art. 5 della L. 10/1977; determina la quota del contributo di concessione afferente al costo di costruzione ai sensi degli articoli 6 e 10 della medesima legge, correlandola alle suddette classi; definisce la convenzione tipo per gli interventi di edilizia abitativa previsti agli articoli 7 ed 8 della citata legge 10/1977;
 - la delibera consiliare n. 1706/1978, oltre a definire le tabelle parametriche per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della L. 10/1977, al punto 6 apporta anche alcune modifiche alla delibera 1098/1977 relativamente alle modalità di determinazione del costo di costruzione: vengono modificate le quote del costo di costruzione relative alle attività turistiche, commerciali e direzionali; sono modificati alcuni aspetti della convenzione tipo e viene definito lo schema di atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1977;
 - le delibere consiliari n. 2079/1979 e n. 2792/1980 modificano alcune delle indicazioni relative alle garanzie finanziarie da presentare al Comune per il contributo di concessione relativo al costo di costruzione;
 - la delibera consiliare n. 2351/1984 riduce dal 20% al 10% la quota del costo di costruzione relativa al contributo di concessione, per recepire le indicazioni dell'art. 9 della L. 94/1982 ed introduce facilitazioni a favore degli interventi realizzati in Comuni sismici o montani;
 - la delibera consiliare 3098/1990 elimina dalla normativa per gli oneri di urbanizzazione (delibere consiliari n. 1706/1978 e n. 1871/1978) tutti i riferimenti al contributo di concessione relativo al costo di costruzione, in quanto la materia viene già autonomamente regolata con delibera consiliare n. 2351/1984;

Premesso altresì che:

- la L. 10/1977, all'art. 6, attribuisce al Ministro per i Lavori Pubblici 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 ed inoltre attribuisce al medesimo Ministero il compito di stabilire le maggiorazioni di detto costo per le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate dalla L. 1 novembre 1965, n. 1179;
- la L. 537/1993, all'art. 7, modifica i disposti dell'art. 6 della L. 10/1977, delegando alle Regioni la competenza a determinare periodicamente il costo di costruzione dei nuovi edifici, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni a norma della lett. g), primo comma, art. 4, della L. 457/1978;
- con le delibere consiliari n. 2218/1994 e n. 2375/1995 di prima attuazione della L. 537/1993 è stato determinato in lire 460.000 al mq di Sc (superficie complessiva) il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali ai fini del contributo di concessione ed è stato richiamato il D.M. 801/77 per l'identificazione degli edifici con caratteristiche superiori (per i quali sono dovute maggiorazioni del costo fino al 50%) mentre è stata rinviata ad un successivo provvedimento la rideterminazione ai sensi dell'art. 7 della stessa L.537/1993 delle aliquote da applicare in funzione dei tipi di intervento, delle caratteristiche e delle tipologie degli edifici nonché della loro destinazione ed ubicazione;
- la delibera di Giunta n. 1663/1996 ha determinato ai sensi della lett. g), primo comma, art. 4, della legge 5 agosto 1978, n.457, il limite massimo del costo di realizzazione tecnica per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale agevolata in lire 1.050.000 al mq di Sc (definita ai sensi della medesima delibera) ed ha determinato i relativi coefficienti di adeguamento diversificati a livello provinciale;

Considerato:

- che per quanto sopra premesso si rende necessario riordinare la normativa regionale in oggetto in un unico provvedimento, abrogando la previgente normativa;
- che, nel riordinare la normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione, occorre anche introdurre le modifiche previste dall'art. 7 della L. 537/1993;
- che ciò significa, per l'edilizia residenziale, stabilire quote del costo di costruzione (da applicare come contributo di concessione) variabili tra un minimo del 5% ed un massimo del 20%, in rapporto alle caratteristiche e tipologie delle costruzioni ed alla loro destinazione e ubicazione;

- che, per quanto riguarda il disposto della L. 537/93 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 (e quindi corrispondenti ad abitazioni con aree di pertinenza molto ampie, comportanti consumo e privatizzazione delle risorse naturali ovvero abitazioni con piscina), mentre si ritiene opportuno applicare una quota massima del 10% ai restanti edifici (che costituiscono la maggior parte degli interventi edilizi);
- che, per quanto riguarda l'esigenza della L. 537/93 di articolare le quote in rapporto alle tipologie delle costruzioni, sembra opportuno applicare ulteriori riduzioni per favorire la realizzazione di edifici plurifamiliari piuttosto che tipologie caratterizzate da maggiore consumo delle risorse naturali disponibili;
- che, per quanto riguarda l'articolazione delle quote in rapporto all'ubicazione delle costruzioni (piuttosto che far riferimento alle classi di comuni di cui alla delibera di consiglio regionale n. 1098/1977 e s.m., rappresentative di situazioni territoriali modificate nel tempo) sembra opportuno applicare un coefficiente di riduzione in caso di ubicazione entro il perimetro dei centri abitati (così come definito dai comuni ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971 o dell'art. 13, comma 1, punto 3, della L.R. 47/1978 e s.m. o dall'art. 4 del D.Lgs. 30/4/92, n. 285), al fine di favorire un contenimento degli attuali fenomeni di diffusione degli insediamenti ed al fine di preservare il paesaggio naturale e le attività agricole;
- che è opportuno inoltre adottare criteri semplificati, rispetto a quelli utilizzati dal D.M. 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%: in particolare sembra necessario eliminare l'incremento relativo alle caratteristiche particolari di cui all'art. 7 del D.M. 801/77 in quanto l'articolazione delle quote stabilita ai sensi dell'art. 7 della L. 537/93, descritta ai commi precedenti, già tiene conto di analoghe caratteristiche delle costruzioni;
- che per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali di cui al 2° comma, art. 10 della L. 10/77 è opportuno consentire la determinazione del costo di costruzione in due modalità alternative e cioè o come costo documentato dell'intervento ovvero applicando coefficienti correttivi variabili tra 0,8 (per le attività commerciali) ed 1,1 (per le attività turistiche) al costo base per l'edilizia residenziale così come derivante dall'applicazione delle presenti disposizioni regionali;
- che, anche a seguito delle semplificazioni procedurali introdotte dalla recente legislazione nazionale sui procedimenti edilizi, è opportuno semplificare il calcolo del costo di costruzione per gli interventi su edifici

esistenti accorpendo in un'unica voce le opere di finitura e assumendo l'incidenza delle stesse pari all'incidenza complessiva delle opere strutturali;

- che la convenzione-tipo di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/77 e s.m. definita dalla Regione nel 1977 e modificata nel 1978 risulta da aggiornare per quanto riguarda i riferimenti alla subentrata normativa statale e regionale relativa alle opere di urbanizzazione, ai canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo, alle sanzioni per i casi di violazione degli obblighi previsti nella convenzione;
- che sembra anche opportuno modificare la definizione (sia pur largamente indicativa) delle tipologie di alloggi convenzionabili ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/77 e s.m., al fine di tener conto delle nuove potenziali utenze (anziani, studenti, immigrati, popolazione presente per motivi di lavoro, ecc.);
- che l'art. 22 della L. 179/92 prevede la definizione da parte del CER di criteri da recepire nelle convenzioni tipo regionali di cui agli artt. 7 e 8 della L. 10/77, limitatamente agli interventi dei programmi di edilizia agevolata localizzati in aree esterne ai piani di zona di cui alla L. 167/62 ed esterne anche alle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71;
- che tali criteri dettati dal CER con delibera del 4/11/93, sono stati recepiti con la convenzione-tipo assunta con delibera della Giunta regionale n.2329/97 per il convenzionamento degli interventi localizzati nell'ambito del programma quadriennale di edilizia residenziale pubblica 1992-1995, attuato con delibera del Consiglio regionale n. 2210/94, ma hanno ricadute anche sulla convenzione tipo di cui agli artt. 7 e 8 della legge 10/77 riportata all'ALLEGATO E della presente delibera;
- che è opportuno fornire ai Comuni alcuni criteri di riferimento per la redazione della convenzione tipo da utilizzare nel caso di soggetti che costruiscano la propria prima abitazione e vogliano beneficiare delle condizioni di cui all'art. 9 della L. 94/82 (vedi ALLEGATO E/1);
- che la legge finanziaria 1996 (L. 549/95, art. 3, commi da 75 ad 81), modificata con la legge finanziaria 1997 (legge 662/96, art. 3, commi da 60 a 65) e legge finanziaria 1999 (L. 448/98, art. 31, commi da 45 a 50), stabilisce che, nel caso di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi degli artt. 27 e 35 della L. 865/71 comprese nei piani di zona di cui alla L.167/62 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71, le aree stesse possano venire disciplinate con la convenzione di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della L. 10/77; 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 L. 865/71 e s.m., qualora stipulate prima dell'entrata in vigore della L. 179/92;

- che è opportuno fornire ai comuni alcuni criteri per adeguare la convenzione-tipo regionale alle casistiche previste dalle citate leggi finanziarie 1996, 1997 e 1999 (vedi ALLEGATO E/2);
- che è altresì opportuno fornire uno schema di atto unilaterale d'obbligo differenziato per le casistiche previste all'art. 7, ultimo comma, della L. 10/1977 (edilizia residenziale) e per quella prevista dall'art. 40, comma 11, della L.R. 47/78 e s.m. (interventi in zona agricola) (vedi ALLEGATI F e G);

Considerato altresì:

- che esistono tutte le premesse per procedere da parte della Regione all'aggiornamento del costo di costruzione per i nuovi edifici ai fini della determinazione del contributo di concessione attualmente definito dalle delibere di Consiglio regionale n. 2218/94 e 2375/95;
- che, tenendo conto dei coefficienti di adeguamento a livello provinciale, il costo di costruzione per gli interventi di edilizia residenziale agevolata di nuova edificazione stabilito con delibera di Giunta regionale n. 1663/1996 (costo base al netto delle maggiorazioni di cui ai punti 2 e 3 del comma primo del punto 1.1 della citata delibera) varia nel territorio regionale da un minimo di lire 892.000 ad un massimo di lire 1.050.000 per mq di Sc;
- che conseguentemente si ritiene opportuno stabilire il costo base di costruzione ai fini del contributo di concessione in lire 900.000 al mq di Sc, valore prossimo al minimo sopra ricordato;
- che sembra inoltre opportuno consentire ai Comuni di individuare un coefficiente correttivo del costo base sopra determinato in relazione alle caratteristiche del comune, anche tenuto conto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale, variabile da un minimo di 0,80 ad un massimo di 1,2;
- che sembra altresì opportuno introdurre modalità di aggiornamento periodico ed autonomo da parte dei comuni del costo base determinato ai sensi delle presenti disposizioni;
- che l'art. 48 del decreto legislativo 213/98 stabilisce la possibilità di effettuare pagamenti alla pubblica amministrazione in euro a partire dall'1/1/1999 ed è quindi opportuno proporre, negli allegati al presente provvedimento, la doppia esposizione della moneta;

Previa votazione palese, a maggioranza dei presenti,

d e l i b e r a

- 1) di stabilire, ai sensi del primo comma dell'art. 6 della L. 10/1977, così come modificato dall'art. 7 della L. 537/1993, il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali in lire 900.000 per mq di superficie complessiva Sc, definita come all'art. 2 del D.M. 801/77, fatta comunque salva l'applicazione dell'art. 4 del decreto legislativo 213/98 per la conversione in euro degli importi in lire;
- 2) di consentire ai Comuni l'applicazione di un coefficiente correttivo del costo di costruzione di cui al precedente punto 1, definito in base alle caratteristiche del Comune anche tenuto conto delle indicazioni del Piano Territoriale di coordinamento provinciale, variabile tra un minimo di 0.8 ed un massimo di 1.2;
- 3) di stabilire che i Comuni, entro novanta giorni dalla data di pubblicazione sul BUR della presente deliberazione, debbano recepire con proprio atto deliberativo il costo di costruzione determinato al precedente punto 1, con il coefficiente correttivo di cui al punto 2;
- 4) di stabilire che il costo di costruzione così determinato dai Comuni resti valido fino al 31/12/1999 e che dall'1/1/2000 il costo sia da adeguare annualmente ed autonomamente dai Comuni, 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);
- 5) di ridefinire l'intera normativa per il contributo di concessione relativo al costo di costruzione nel modo indicato agli allegati A-B-C-D, che formano parte integrante della presente delibera;
- 6) di aggiornare la convenzione tipo di cui agli artt. 7 e 8 della L. 10/77 ed i collegati atti unilaterali d'obbligo (art. 7, comma 4, della L. 10/77 ed art. 40, comma 11, della L.R. 47/78 e s.m.) nei modi indicati agli allegati E-E/1-E/2-F-G, che formano parte integrante della presente delibera;
- 7) di abrogare i punti 2, 3, 4, 5, 6 della delibera del Consiglio Regionale 1098/77 ed i punti della delibera del Consiglio Regionale n. 2351/84 che modificano i punti 2.2 e 2.6 della citata delibera del Consiglio Regionale n. 1098/77, contenenti la previgente normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione e la convenzione tipo;
- 8) di sopprimere i riferimenti al costo di costruzione contenuti al punto 1.8.2 della delibera di Consiglio Regionale 1706/78, modificata con delibera di Consiglio Regionale n. 2792/80;

- 9) di abrogare le delibere consiliari n. 2218/94 e n. 2375/95, fermo restando che le relative disposizioni vanno applicate agli atti presentati al Comune entro la data di esecutività della delibera comunale di recepimento della presente normativa;
- 10) di pubblicare la presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

ALLEGATO A

- 1- DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (L.10/77, art.6; L.537/93, art.7, comma 2)
- 1.1- Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato dalla Regione con atto amministrativo ai sensi dell'art.7 della L. 537/93, 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 L. 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.
- 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 Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, individua fra le due seguenti possibilità i modi di determinazione del costo dell'intervento sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione:
 - a) costo 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;
 - b) costo documentato desunto da regolare contratto di appalto dei lavori, ovvero da preventivo asseverato da un tecnico e redatti in base ad un elenco prezzi indicato dal Comune.
In quest'ultimo caso il Comune potrà deliberare che il costo di costruzione degli interventi di ristrutturazione edilizia non debba comunque superare il valore previsto per le nuove costruzioni (legge 448/1998, art. 61, comma 2).

- 1.5- Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 6.4, 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.
- 2 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI (L. 537/93, art.7, comma 2).
- 2.1- La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L. 10/77, art.6, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui 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 il Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, adotta una delle seguenti alternative:
- a) costo dell'intervento documentato da regolare contratto d'appalto dei lavori ovvero da preventivo asseverato da un tecnico redatti in base ad un elenco prezzi eventualmente indicato dal Comune;
 - b) determinazione del costo di costruzione al mq di Sc con riferimento al costo di cui al punto 1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di 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).

In sede di recepimento della presente normativa il Comune può specificare le attività appartenenti a ciascuno

dei tre tipi di attività indicati.

3.2- Per gli interventi sugli edifici esistenti il Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, individua fra le due seguenti possibilità i modi di determinazione del costo di intervento, sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione:

- a) costo determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C;
- b) costo dell'intervento documentato con regolare contratto di appalto dei lavori ovvero da preventivo asseverato da un tecnico, redatti in base ad un elenco prezzi indicato dal Comune .

3.3- Il costo determinato con una delle 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 dal Comune in misura non superiore al 10% del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 3 in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati ai sensi del precedente punto 3.1 (L.28/1/77, n.10, art.10, comma 2).

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. 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 10/1977 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

affidente 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 $Sc = Su + 60\%Snr$ 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 (Sn) e dal 60% della superficie accessoria (Sa), ovvero $St = Sn + 60\%Sa$ dove:

Sn = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed

entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

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

- 6.2- Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere (art.11, L.10/77), ferma restando la possibilità di applicare le disposizioni dell'art.48 del decreto legislativo 213/98.
- 6.3- In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art.3 della L. 47/85 e s.m..
- 6.4- Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:
- a) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (L. 10/77, art.9, comma 1, lettera a), sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo (art.40, comma quinto, lettere a e b e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (vedi ALLEGATO G);
 - b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - c) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20% (primo comma, lettera d, art.9, L. 10/77 e s.m.);
 - d) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della L. 10/1977, art.7 (vedi successivo punto 7);
 - e) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);
 - f) per gli interventi di cui all'art.9 della L. 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 2° comma dell'art. 9 della L. 10/77 (immobili di proprietà dello stato);
 - h) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art.10, L. 10/77 e s.m.);
 - i) per gli interventi di cui al secondo comma, art.7 della L. 94/82), lettera a) (pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art.9 della legge 122/89), lettera b) (occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero), lettera c) (opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere) ;
 - l) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89, art.7);
 - m) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n.153;
 - n) per le opere di edilizia funeraria;
 - o) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della L.94/1982;
 - p) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L.10/1991, art.1, comma 3 e art.26, comma 1);
 - q) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.1/12/98, 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.10/77).

7.1- Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 7 e 8 della L. 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 impegni a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal comune (L. 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. 457/78 e s.m.;
- b) altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 160 mq di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M. 801/77, art.3).

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.

8- ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI

8.1- Le deliberazioni comunali in ordine alla determinazione del contributo di concessione relativo al costo di costruzione, alla convenzione ed allo schema di atto unilaterale d'obbligo sono assunte entro novanta giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del presente provvedimento.

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 superfici (mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile abit. (mq) (art.3,D.M. 10/5/77, n.801)	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento (art.5,D.M. 10/5/77, n.801)	% di incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4)=(3):Su	(5)	(6)=(4)x(5)
<= 95	_____	_____	_____	0	_____
> 95 <= 110	_____	_____	_____	5	_____
> 110 <= 130	_____	_____	_____	15	_____
> 130 <= 160	_____	_____	_____	30	_____
> 160	_____	_____	_____	50	_____
Totale Su=_____			Totale i1 = _____%		

TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - i2

Tot. Su=_____ mq (art.3,D.M. 10/5/77, n.801)	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (Snr:Su)x100 (%)	Ipotesi che ricorre	% di incremento (art.6,D.M. 10/5/77, n.801)
Tot. Snr=_____ mq (art.2,D.M. 10/5/77, n.801)	(Snr:Su)x100=_____ (%)		
	<= 50	()	0
	> 50 <= 75	()	10
	> 75 <= 100	()	20
	> 100	()	30
			i2 = _____%
i1+i2=i=_____%		Classe edificio = _____ (art.8,D.M. 10/5/77, n.801)	Maggiorazione M (*) = _____% (art.8,D.M. 10/5/77, n.801)

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni (art.8, D.M. 10/5/77, n.801).

% di i fino a 5 inclusa : Classe I -M= 0	% di i da 30 a 35 inclusa: Classe VII -M=30
% di i da 5 a 10 inclusa: Classe II -M= 5	% di i da 35 a 40 inclusa: Classe VIII-M=35
% di i da 10 a 15 inclusa: Classe III-M=10	% di i da 40 a 45 inclusa: Classe IX -M=40
% di i da 15 a 20 inclusa: Classe IV -M=15	% di i da 45 a 50 inclusa: Classe X -M=45
% di i da 20 a 25 inclusa: Classe V -M=20	% di i oltre 50% : Classe XI -M=50
% di i da 25 a 30 inclusa: Classe VI -M=25	

Costo di costruzione definito dal Comune in base all'alleg.A, punto 1.1, della presente delibera:
A = £/euro/mq _____Costo di costruzione maggiorato:
B = Ax(1+M/100) = _____ = £/euro/mq _____

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

Cc = B x (Sc+St) x q = _____ = £/euro _____

Nota: - Sc(superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2,3,9 del D.M. 10/5/77, n.801.
- q è definito in base all'allegato A, punto 2, della presente delib. e all'allegato D.

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

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire	Stima della incidenza dei lavori											incidenza	
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%			
Fondazioni	5%											_____	%
Travi-Pilastrini Tamponamenti Muri portanti	20%											_____	%
Solai, balconi	10%											_____	%
Tramezzi interni	5%											_____	%
Coperture	10%											_____	%
Incidenza delle opere strutturali (max 50%)										Totale = (i1) = _____		%	
Incidenza delle opere di finitura:										(i2) = (i1) = _____		%	
Incidenza totale dei lavori da eseguire:										(i) = (i1) + (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'alleg.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. 10/5/77, 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 delib. 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 (art.7 L.537/93)	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro (art.18, L.865/71 - art.13, L.R.47/78 - art.4, D.Lgs.n.295/92)	Quota q(%)
(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)	(7)=(5)x(6)
20,00	Edifici di pregio (*) 1,00	20,00	Unifamiliare(**) 1,00	20,00	Esterno 1,00 Interno 0,85	20,00 17,00
			Bifamiliare o a schiera 0,80	16,00	Esterno 1,00 Interno 0,85	16,00 13,60
			Plurifamiliare 0,60	12,00	Esterno 1,00 Interno 0,85	12,00 10,20
			Unifamiliare(**) 0,90	9,00	Esterno 0,90 Interno 0,80	8,10 7,20
			Bifamiliare o a schiera 0,75	7,50	Esterno 0,90 Interno 0,80	6,75 6,00
			Plurifamiliare 0,625	6,25	Esterno 0,90 Interno 0,80	5,65 5,00
	Altri edifici 0,50	10,00				

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

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.

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

ALLEGATO A

- 1- DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (L.10/77, art.6; L.537/93, art.7, comma 2)
 - 1.1- Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato dalla Regione con atto amministrativo ai sensi dell'art.7 della L. 537/93, 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 L. 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.
 - 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 Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, individua fra le due seguenti possibilità i modi di determinazione del costo dell'intervento sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione:
 - a) costo 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;
 - b) costo documentato desunto da regolare contratto di appalto dei lavori, ovvero da preventivo asseverato da un tecnico e redatti in base ad un elenco prezzi indicato dal Comune.
In quest'ultimo caso il Comune potrà deliberare che il costo di costruzione degli interventi di ristrutturazione edilizia non debba comunque superare il valore previsto per le nuove costruzioni (legge 448/1998, art. 61, comma 2).

- 1.5- Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 6.4, 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.
- 2 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI (L. 537/93, art.7, comma 2).
- 2.1- La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L. 10/77, art.6, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui 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 il Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, adotta una delle seguenti alternative:
- a) costo dell'intervento documentato da regolare contratto d'appalto dei lavori ovvero da preventivo asseverato da un tecnico redatti in base ad un elenco prezzi eventualmente indicato dal Comune;
 - b) determinazione del costo di costruzione al mq di Sc con riferimento al costo di cui al punto 1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di 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).

In sede di recepimento della presente normativa il Comune può specificare le attività appartenenti a ciascuno

dei tre tipi di attività indicati.

3.2- Per gli interventi sugli edifici esistenti il Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, individua fra le due seguenti possibilità i modi di determinazione del costo di intervento, sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione:

- a) costo determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C;
- b) costo dell'intervento documentato con regolare contratto di appalto dei lavori ovvero da preventivo asseverato da un tecnico, redatti in base ad un elenco prezzi indicato dal Comune .

3.3- Il costo determinato con una delle 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 dal Comune in misura non superiore al 10% del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 3 in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati ai sensi del precedente punto 3.1 (L.28/1/77, n.10, art.10, comma 2).

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. 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 10/1977 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

affidente 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 $Sc = Su + 60\%Snr$ 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 (Sn) e dal 60% della superficie accessoria (Sa), ovvero $St = Sn + 60\%Sa$ dove:

Sn = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed

entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

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

- 6.2- Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere (art.11, L.10/77), ferma restando la possibilità di applicare le disposizioni dell'art.48 del decreto legislativo 213/98.
- 6.3- In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art.3 della L. 47/85 e s.m..
- 6.4- Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:
- a) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (L. 10/77, art.9, comma 1, lettera a), sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo (art.40, comma quinto, lettere a e b e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (vedi ALLEGATO G);
 - b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - c) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20% (primo comma, lettera d, art.9, L. 10/77 e s.m.);
 - d) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della L. 10/1977, art.7 (vedi successivo punto 7);
 - e) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);
 - f) per gli interventi di cui all'art.9 della L. 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 2° comma dell'art. 9 della L. 10/77 (immobili di proprietà dello stato);
- h) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art.10, L. 10/77 e s.m.);
- i) per gli interventi di cui al secondo comma, art.7 della L. 94/82), lettera a) (pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art.9 della legge 122/89), lettera b) (occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero), lettera c) (opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere) ;
- l) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89, art.7);
- m) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n.153;
- n) per le opere di edilizia funeraria;
- o) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della L.94/1982;
- p) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L.10/1991, art.1, comma 3 e art.26, comma 1);
- q) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.1/12/98, 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.10/77).

7.1- Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 7 e 8 della L. 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 impegni a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal comune (L. 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. 457/78 e s.m.;

b) altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 160 mq di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M. 801/77, art.3).

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.

8- ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI

8.1- Le deliberazioni comunali in ordine alla determinazione del contributo di concessione relativo al costo di costruzione, alla convenzione ed allo schema di atto unilaterale d'obbligo sono assunte entro novanta giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del presente provvedimento.

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 superfici (mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile abit. (mq) (art.3,D.M. 10/5/77, n.801)	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento (art.5,D.M. 10/5/77, n.801)	% di incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4)=(3):Su	(5)	(6)=(4)x(5)
<= 95	_____	_____	_____	0	_____
> 95 <= 110	_____	_____	_____	5	_____
> 110 <= 130	_____	_____	_____	15	_____
> 130 <= 160	_____	_____	_____	30	_____
> 160	_____	_____	_____	50	_____
Totale Su=_____			Totale i1 = _____%		

TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - i2

Tot. Su=_____ mq (art.3,D.M. 10/5/77, n.801)	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (Snr:Su)x100 (%)	Ipotesi che ricorre	% di incremento (art.6,D.M. 10/5/77, n.801)
Tot. Snr=_____ mq (art.2,D.M. 10/5/77, n.801)	(Snr:Su)x100=_____ (%)		
	<= 50	()	0
	> 50 <= 75	()	10
	> 75 <= 100	()	20
	> 100	()	30
			i2 = _____%
i1+i2=i=_____%		Classe edificio = _____ (art.8,D.M. 10/5/77, n.801)	Maggiorazione M (*) = _____% (art.8,D.M. 10/5/77, n.801)

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni (art.8, D.M. 10/5/77, n.801).

% di i fino a 5 inclusa : Classe I -M= 0	% di i da 30 a 35 inclusa: Classe VII -M=30
% di i da 5 a 10 inclusa: Classe II -M= 5	% di i da 35 a 40 inclusa: Classe VIII-M=35
% di i da 10 a 15 inclusa: Classe III-M=10	% di i da 40 a 45 inclusa: Classe IX -M=40
% di i da 15 a 20 inclusa: Classe IV -M=15	% di i da 45 a 50 inclusa: Classe X -M=45
% di i da 20 a 25 inclusa: Classe V -M=20	% di i oltre 50% : Classe XI -M=50
% di i da 25 a 30 inclusa: Classe VI -M=25	

Costo di costruzione definito dal Comune in base all'alleg.A, punto 1.1, della presente delibera:
A = £/euro/mq _____

Costo di costruzione maggiorato:
B = Ax(1+M/100) = _____ = £/euro/mq _____

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

Cc = B x (Sc+St) x q = _____ = £/euro _____

Nota: - Sc(superficie complessiva) e St (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2,3,9 del D.M. 10/5/77, n.801.
- q è definito in base all'allegato A, punto 2, della presente delib. e all'allegato D.

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

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire	Stima della incidenza dei lavori											incidenza	
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%			
Fondazioni	5%											_____	%
Travi-Pilastrini Tamponamenti Muri portanti	20%											_____	%
Solai, balconi	10%											_____	%
Tramezzi interni	5%											_____	%
Coperture	10%											_____	%
Incidenza delle opere strutturali (max 50%)										Totale = (i1) = _____		%	
Incidenza delle opere di finitura:										(i2) = (i1) = _____		%	
Incidenza totale dei lavori da eseguire:										(i) = (i1) + (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'alleg.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. 10/5/77, 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 delib. 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 (art.7 L.537/93)	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro (art.18, L.865/71 - art.13, L.R.47/78 - art.4, D.Lgs.n.295/92)	Quota q(%)
(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)	(7)=(5)x(6)
20,00	Edifici di pregio (*) 1,00	20,00	Unifamiliare(**) 1,00	20,00	Esterno 1,00 Interno 0,85	20,00 17,00
			Bifamiliare o a schiera 0,80	16,00	Esterno 1,00 Interno 0,85	16,00 13,60
			Plurifamiliare 0,60	12,00	Esterno 1,00 Interno 0,85	12,00 10,20
			Unifamiliare(**) 0,90	9,00	Esterno 0,90 Interno 0,80	8,10 7,20
			Bifamiliare o a schiera 0,75	7,50	Esterno 0,90 Interno 0,80	6,75 6,00
			Plurifamiliare 0,625	6,25	Esterno 0,90 Interno 0,80	5,65 5,00
	Altri edifici 0,50	10,00				

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

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.

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

ALLEGATO E

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

Ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 28/1/77, n. 10, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata, ai fini della riduzione del contributo di concessione alla sola quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per il rilascio di concessioni di edilizia abitativa per 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
ilil quale interviene nella sua qualità di
..... del Comune dic.f.....
in esecuzione della delibera consiliare n.del
Detti componenti della cui identità personale, qualifica e
capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo,
assumendone la piena responsabilità, premettono:

- che il signorha 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 concessione è
distinto nel catasto del Comune di..... al
foglio.....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'art.7 della L. 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'art.8 della
citata legge;
- che per effetto della presente convenzione il contri-
buto di cui all'art.3 della L. 10/1977 è commisurato
soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione
così come indicato nei successivi artt. 4, 5 e 6;
- che si allega alla presente convenzione la seguente
documentazione:

.....
.....
.....

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

ART.1
(Conferma delle premesse)

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ART.2
(Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi)

Le caratteristiche 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 o 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 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, recepita dal Comune con delibera n.... del, il concessionario si obbliga a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in lire/euro, ai sensi del punto 1.7.3 della medesima delibera regionale, 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 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 definitivo 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 tecnici 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 mesidalla 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 edilizia, 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. 47/78 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. 47/78 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 recepito 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 dei punti 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. 47/78 e s.m.), secondo le disposizioni della vigente pianificazione e sulla base di valori determinati con apposita delibera comunale.

ART.7

(Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla 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 concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L.10/77, art.8, comma 3, modificato con L.47/88, 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 esistente (L.10/77, 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 valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverati da un tecnico; (*)
(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....% (**) del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).
- (*) Delibera CER 4/11/93, punto 4;
(**) La % è definita dal Comune con riferimento ai valori stabiliti per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata-agevolata.

ART.8

(Prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo compless-

sivo di cui al precedente art.7 per la superficie complessiva Sc, è determinato in £/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 concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al (*) % del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 7.

(*) Percentuale definita dal comune orientativamente pari al 10%.

ART.9

(Revisione del prezzo di cessione degli alloggi)

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

- 1) parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione (L.10/77, art.8, comma 4);
- 2) riduzione del prezzo rivalutato come al punto 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 L. 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 % (*)

del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art.8 ed 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.

- (*) 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.

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)

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

ART.14
(Sanzioni)

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 8, 9 e 10 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art.8, comma 5 della legge 28/1/77, n. 10.

L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 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.28/1/77, n. 10 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato del% a titolo di penale, oltre agli interessi legali. (*)

(*) 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 concessionario 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 concessionario, 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)

Atto unilaterale d'obbligo di cui al 4° comma, art.7, della legge 28 gennaio 1977 n.10 e s.m.

Il sottoscritto.....;
 c.f.....;
 residente inVian.....;
 -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....rilasciata 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 (L.10/77, 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; (*) (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....% (**) 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 £/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 concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al....%(***) 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....% (***) 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:
 - 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.

(*) Delibera CER 4/11/93, punto 4.

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

(***) Percentuale definita dal comune orientativamente pari al 10%.

(****) 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.

data,
allegati n.

In fede

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. 47/78, art.40, 11° comma)

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

Il sottoscritto.....;
c.f.....;
residente inVia.....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 nei periodo sopracitato 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.

* * * * *

MCC/am