

**CRITERI DI INDIRIZZO PER LA DETERMINAZIONE
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

INDICE

Capo I

Contributo di costruzione	pagina
Contributo di costruzione – definizione	5
Classificazione	5
Oneri di urbanizzazione – deliberazioni regionali n° 849 e 850/1998 – L.R.31/02	
Opere di Urbanizzazione primaria U1	6
Opere di Urbanizzazione secondaria U2	6
Parametrazione degli oneri	6
Incidenza degli oneri	7
Scomposizione degli oneri	8
Oneri di urbanizzazione secondaria	8
Applicazione dell'onere	8
Definizione di artigianato di servizio	9
Variazione dell'onere	10
Costruzioni ecologiche e bioclimatiche	18
Residenze socio-assistenziali	18
Strutture fisse	18
Opere realizzate dall'interventore	18
P.E.E.P e P.I.P	19
Edilizia residenziale convenzionata	19
Adeguamento rete di vendita	19
Partecipazione pubblica	19
Imprenditore agricolo a titolo principale	19
Accessibilità ai portatori di handicap	19
Cambio d'uso	19
Sale cinematografiche	20
Edilizia funeraria	20
Tetto alle riduzioni	20
Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente agli oneri di urbanizzazione	20
Versamento della quota oneri di urbanizzazione , onere "D" e onere "S"	22
Aggiornamento delle tabelle parametriche	23

Capo II**Contributo relativo alla monetizzazione degli standard**

Monetizzazione aree e parcheggi di urbanizzazione (U1)	25
--	----

Capo III**Disposizioni generali**

Documentazione obbligatoria	26
Arrotondamento di somme	26
Mancato versamento del contributo di costruzione	26
Procedure per il ritiro del permesso di costruire e presentazione DIA onerosa	26
Restituzione del contributo di costruzione	26
Intervento onerosi	26
Adempimenti comunali e loro termini	26
Categorie di intervento su edifici esistenti	28
Nuove costruzioni	28
Esonero dal contributo degli oneri di urbanizzazione	31

Contributo di costruzione (Cc) – deliberazione regionale n.1108/99 – L.R. 31/02

Determinazione della quota relativa al costo di costruzione	36
Interventi relativi a nuovi edifici residenziali	37
Interventi relativi a nuovi edifici non residenziali	38
Interventi relativi ad edifici esistenti	38
Modalità di versamento delle quote relative al costo di costruzione	38
Quota del costo di costruzione per l'edilizia residenziale	39
Determinazione costo di costruzione per attività turistiche, commerciali, direzionali e di artigianato di servizio	40
Interventi esonerati dal contributo del costo di costruzione	42
Definizione di edificio unifamiliare	42
Disposizioni generali	43
Entrata in vigore	44

Tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione in vigore

Modulistica della determinazione del Contributo di costruzione - Istruzioni

Importi diritti di segreteria già deliberati con atto G.M n° 261 del 22.11.2004

Capo I

Contributo di Costruzione

Definizione

L'attuazione degli interventi edilizi, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legge, dal RUE e richiamati nel presente testo, comportano l'obbligo di corrispondere un contributo economico commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Il presente testo disciplina quanto previsto dalla legge e, nello specifico, dal Titolo VI del RUE.

1 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – DEFINIZIONE E COMPOSIZIONE

Il CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che chiede il permesso di costruire o presenta la denuncia di inizio attività, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legislazione nazionale e regionale e le modalità di riduzione di cui al presente Regolamento. Tale contributo è commisurato alla tipologia, destinazione e dimensione delle opere edilizie da realizzare.

Il Contributo di costruzione è disciplinato da provvedimenti statali , regionali e comunali.

Contributo di Costruzione - Composizione

1. Il contributo di costruzione si compone di due parti:

- a oneri di urbanizzazione
- b costo di costruzione

e viene quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per gli interventi da realizzare con denuncia di inizio attività.

2. Gli oneri di urbanizzazione si compongono di tre parti:

- a.1 oneri di urbanizzazione primaria U1
- a.2 oneri di urbanizzazione secondaria U2
- a.3 oneri D (contributo per lo smaltimento dei rifiuti) e oneri S (contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche)
- a.4 eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali Dt.

3. Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:

- a) oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui alle Delibere del Consiglio Reg. nn. 849 e 850 del 1998 ed al capo 3.a del RUE);
- b) oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (di cui alle Delibere del Consiglio Reg. nn. 849 e 850 del 1998 ed al capo 3.a del RUE);

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - (art.27 L.R.25.11.2002, n.31)

Contributo di costruzione – definizione

1. L'avente titolo per richiedere il permesso di costruire o per presentare la denuncia di inizio dell'attività onerosa è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), secondaria (U2), nonché al costo di costruzione (CC), fatti salvi i casi di riduzione o esonero ai sensi di legge.
2. Il contributo di cui all'art. 27 della L.R.25.1.2002, n.31, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, si applica a tutto il territorio comunale in base al presente regolamento
3. Il contributo di cui all'art. 27 della Legge Regionale n.31 del 25.1.2002 si determina con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, ovvero all'atto della presentazione della DIA obbligatoria.
4. L'inosservanza dei termini fissati per le ultimazioni dei lavori, fatto salvo quanto disposto dall'art.10 comma 3° e 14 comma 3° della L.R.31/02 comporta la decadenza del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività. In tal caso la realizzazione della parte eventualmente non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo edilizio per i lavori non eseguiti e comporta la corresponsione dell'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, qualora gli importi unitari risultino maggiori.
5. Le somme introitate a titolo di contributo di costruzione sono, di norma, utilizzate per dotare o mantenere i servizi tecnologici e sociali e le strutture necessarie al servizio del territorio.
6. Una quota parte del contributo di costruzione, come previsto dal comma 5 dell'art.27 della L.R.25.11.2002, n.31, potrà essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste dalla stessa L.R.31/02.

Realizzazione delle dotazioni territoriali e oneri di urbanizzazione

1. I soggetti interessati all'attuazione di un intervento edilizio ammesso dagli strumenti di pianificazione vigenti nel territorio comunale hanno l'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'art. A-22 della L.R. 20/2000 sia nel caso in cui detto intervento venga realizzato in attuazione del POC o di un PUA, sia nel caso in cui lo si proponga in forma diretta, eventualmente supportata da convenzione attuativa, secondo i seguenti criteri e le seguenti modalità:

- a) il soggetto interessato è tenuto a provvedere direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che siano al diretto servizio dell'insediamento, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste

ultime, rese necessarie dal nuovo carico urbanistico. Il Comune può tuttavia stabilire di farsi carico della realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato;

- b) allo stesso modo, il soggetto interessato deve provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali individuate dalla vigente strumentazione urbanistica, come condizione necessaria per rendere compatibile la nuova previsione con la realtà urbana, infrastrutturale o ambientale preesistente;
- c) il Comune, attraverso un'apposita convenzione e su loro richiesta, può autorizzare i soggetti titolari del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività a realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi alla cui realizzazione la legge o la pianificazione subordinano l'attuazione dell'intervento;
- d) il soggetto attuatore è tenuto a reperire e a cedere al Comune, dopo la loro sistemazione, le aree necessarie per la realizzazione di tutte e tre le categorie di dotazioni territoriali richieste, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legge.

2. Gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico che i soggetti interessati dagli interventi edilizi sono tenuti a versare al Comune, qualora non provvedano direttamente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale, come condizione per la realizzazione dell'intervento. Tale contributo ha lo scopo di concorrere alla nuova realizzazione, ovvero all'adeguamento, alla manutenzione e all'ammodernamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti, nel caso in cui l'intervento sia realizzato in ambiti già urbanizzati.

3. In ogni caso il pagamento degli oneri di urbanizzazione non esime i soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio, dall'obbligo di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e degli spazi collettivi richiesti dalla pianificazione come condizione per la realizzazione dell'intervento.

4. Sono esentati sia dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sia dall'obbligo del pagamento degli oneri di urbanizzazione:

- a) gli interventi esonerati da tale obbligo per espressa previsione di legge;
- b) gli interventi che ricadono in ambiti del territorio urbanizzato dotati, in modo integrale e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali e che siano espressamente individuati dal Comune con delibera Consiliare di esenzione.

5. Fino all'adeguamento della delibera del Consiglio regionale in materia di oneri di urbanizzazione alle previsioni della L.R. n. 20 del 2000, gli oneri di urbanizzazione sono distinti in oneri di urbanizzazione primaria (U1) e oneri di urbanizzazione secondaria (U2). In particolare:

- gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'art. A-23 della L.R. n. 20 del 2000, oltre al verde pubblico attrezzato a diretto servizio degli insediamenti;
- gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono destinati alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000.

6. Costituiscono invece Dotazioni Ecologiche e Ambientali del territorio gli spazi, le opere e gli interventi di cui all'art. A-25 della L.R. n. 20 del 2000, meglio definiti all'art. 92 delle norme del RUE, che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

7. Qualora alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali non provveda direttamente il soggetto interessato, tale onere potrà essere assunto dal Comune previa stipula di apposita convenzione che preveda il pagamento, da parte dell'interessato, dell'intero costo della loro realizzazione. Le quote di parcheggi di urbanizzazione e di verde pubblico, prescritte dalle NTA del PSC e del RUE per i diversi ambiti del territorio comunale, costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ai fini della applicazione della presente disciplina sugli oneri di urbanizzazione.

8. Con deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della vigente legislazione in materia, l'Amministrazione Comunale può apportare modifiche e integrazioni alle disposizioni relative agli oneri di urbanizzazione senza che ciò comporti variante al PSC e al RUE.

1 – ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)¹

1.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui agli artt. 16 e 17 del DPR 380/2001, e dell'art.28 della L.R.25.11.2002, n.31 le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria definite dalle deliberazioni di Consiglio regionale n.849 e n. 850 del 04.03.1998, come di seguito specificate:

- **sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):**
 - a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - b) le fognature e gli impianti di depurazione;
 - c) il sistema di distribuzione dell'acqua;

¹; ai sensi dell'art.28 della L.R.31/02 in assenza di nuova definizione delle tabelle parametriche, continuano a trovare applicazione quelle approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n.849 e 850 del 04.03.1998.

- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - e) la pubblica illuminazione;
 - f) il verde attrezzato;
 - g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.
- **sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):**
- a) gli asili nido e le scuole materne;
 - b) le scuole dell'obbligo;
 - c) i mercati di quartiere;
 - d) le delegazioni comunali;
 - e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - h) i parcheggi pubblici.

1.2 - PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI

1. Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri, allegate al presente , sono state raggruppate in cinque categorie funzionali.
2. Le tariffe in vigore per la parametrizzazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle allegate, riferite alla Classe 1[^], cui appartiene il Comune di Sassuolo, in base alla deliberazione del Consiglio Regionale n.2351 del 18 Gennaio 1984 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tabella "A":

Funzione 1 RUE

interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa);

Tabella "B":

Funzione 2 RUE

funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di Su fino a 200 mq., funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali;

Tabella "C":

Funzione 3 RUE

funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di Su oltre i 200 mq., ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

Tabella "D":

funzioni agricole svolte da non aventi titolo ;

Tabella "E":.

Funzione 4 RUE

funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

1.3 - INCIDENZA DEGLI ONERI

1. Le tariffe di cui al punto 1.2 sono diversificate in relazione alle zone territoriali omogenee di cui all'art.

13 della L.R. 47/78 e successive modifiche, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del titolo abilitativo edilizio, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

2. Le tariffe di cui al precedente articolo sono diversificate in relazione agli ambiti del territorio comunale, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del permesso di costruire o della DIA, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

1.4 - SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI

1. Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al punto 1.2 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

U1 - Opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;

U2 - Opere di urbanizzazione secondaria.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), e secondaria (U2) è così determinata:

A - Oneri di urbanizzazione primaria

Residenza e le attività di cui all'art.1.5.1

Opere	(% di U1)
- le strade e le piste pedo-ciclabili in rete	22
- gli spazi di sosta e parcheggio	10
- le fognature e gli impianti di depurazione	11
- il sistema di distribuzione dell'acqua	7
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
- la pubblica illuminazione	10
- il verde attrezzato	16
	100%

Attività Produttive e le attività di cui all'art.1.5.2

Opere	(% di U1)
- le strade e le piste pedo-ciclabili in rete	30
- gli spazi di sosta e di parcheggio	12
- le fognature e gli impianti di depurazione	20
- il sistema di distribuzione dell'acqua	6
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21

- la pubblica illuminazione 7
 - il verde attrezzato 4
- 100%**

1. Resta escluso dalle spese di U1, l'onere relativo al collegamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'insediamento che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione.
2. Gli insediamenti, da realizzare su aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, implicano la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie.
3. Ove le opere di urbanizzazione primaria da realizzare siano di importo inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a conguaglio.
4. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria l'interessato è tenuto a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie.
5. Per ogni intervento diretto gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria sono comunque dovuti, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche, indipendentemente dalle specifiche necessità di dotazione

B Oneri di urbanizzazione secondaria: U2

Per ogni attività	
Opere	(% di U2)
- gli asili nido e le scuole materne	10
- le scuole dell'obbligo	38
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi	7
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7
- mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
- gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25
- i parcheggi pubblici	7
	100%

1. L'onere di U2 è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle di cui ai presenti Criteri, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo sia in caso di intervento diretto.

2. In caso di intervento urbanistico preventivo è facoltà del Comune fare eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche.

1.5 - APPLICAZIONE DELL'ONERE

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri di U1 e U2 sono così determinate:

1.5.1 - Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale (per i primi 200 mq.), funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali.

- 1. L'unità di superficie (Su) è il mq. utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art.3 del D.M.10 maggio 1977, n.801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi." E' pertanto esclusa dalla superficie di riferimento la Snr, in quanto gli oneri di urbanizzazione vengono computati esclusivamente sulla superficie principale (Su di cui al D.M.801/77)**

1.5.2 - Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.

- 2. L'unità di superficie (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della Su. sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.**

In detta superficie (Su) sono 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.

1.5.3 - Insediamenti per attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi di legge.

- 3. L'unità di superficie (Ai) è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.**

Si individuano nella seguente tabella, per una migliore correlazione, tra le funzioni di cui al precedente punto 1.5.2 e le disposizioni del vigente strumento urbanistico, quelle superfici escluse o meno dal computo degli oneri di urbanizzazione.

definizioni	specificazioni	SU per oneri
Impianti tecnologici necessari al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Impianti di depurazione acqua; ▪ Impianti di depurazione aria; ▪ Impianti di condizionamento e trattamento aria; ▪ Scale esterne antincendio, ▪ Cabine elettriche; ▪ Cabine decompressione gas metano; ▪ Centrali termiche; ▪ Montacarichi 	ESENTI
Impianti produttivi e locali	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Scale ▪ Silos stoccaggio prodotti e materie prime ▪ Lavorazione ▪ Sale mostre ▪ Uffici ▪ Archivi ▪ Soppalchi accessibili ▪ Magazzini verticali ▪ Guardiole ▪ Alloggio di custodia ▪ Locale quadri elettrici ▪ Depositi ▪ Locale compressori ▪ atomizzatori 	SUPERFICIE UTILE
Tettoie, porticati, pensiline	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strutture anche a sbalzo finalizzate a riparare lo stoccaggio di materiali, prodotti 	SUPERFICIE UTILE
		ESENTI, qualora al servizio di impianti tecnologici necessari al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

▪ **Definizione di artigianato di servizio (U12)**

È da considerarsi artigianato di servizio, assimilabile alla funzione commerciale e/o alla funzione direzionale, ai fini dell'applicazione della tabella B2: attività non specificatamente individuate sono

assimilabili per analogia

Servizi alla persona e all'igiene della persona	Servizi all'abbigliamento
Odontotecnici	Calzolai
Ottici	Sartorie
Parrucchieri	Pellicciai
Barbieri	Lavanderie (non industriali)
Estetisti, tatuaggi	Servizi dell'alimentazione
Pedicure, manicure, visagista	Produzione di pasta fresca
Altri servizi per l'igiene personale	Rosticcerie, friggitorie
Servizi all'impresa	Fornai
Contabilità e consulenza	Pasticcerie
Servizi tecnici	Pizza da asporto
Traduttori	Gelaterie artigianali
Disegnatori tecnici	Altri servizi
Pubblicità	Taxi noleggio con conducente
Consulenza organizzativa	Scuola guida
Noleggio di beni mobili	Gioiellerie, riparazioni orologi
	Studi e laboratori fotografici
	Decorazioni artistiche – restauratori
	Tosatura e pulizia animali
	Servizi vari non altrove classificabili

▪ **Definizione di funzione produttiva di tipo manifatturiero artigianale laboratoriali (U13)**

1. Si considerano funzioni di artigianato produttivo o assimilabile al produttivo, di tipo manifatturiero laboratoriale, ai fini dell'applicazione degli oneri corrispondenti alla tabella B2, per i primi 200 mq., e in tabella C2, per i successivi mq., le seguenti attività:

Servizi alla casa e ai beni della casa	
Riparazione elettrodomestici	Impagliatori
Laboratori di falegnameria	Materassai
Laboratori di tappezziere	Servizi di pulizie
Lavorazione e assemblaggio articoli tecnici	
Imbianchini	Servizi all'automobile
Installatori carta da parati	Riparazione autoveicoli
Messa in opera di parquet	Riparazione cicli e motocicli
Levigatori pavimenti	Elettrauto
Idraulici, installatori impianti di riscaldamento,	Gommisti

lattonieri	
Elettricisti, antennisti	Autorimesse e stazioni di soccorso stradale
Muratori, pavimentatori, rivestitori	Carrozzerie
Restauro e decoratura mobili	Altri servizi
Fabbri	Tipografie, litografie
Giardinieri	Legatorie
Pulizia, riparazione caldaie, camini	copisterie
Ascensoristi	Riparazione computer e servizi di informatica
Espurgo pozzi neri	Decorazioni ceramiche

2. Ogni altra attività artigianale avente carattere di servizio laboratoriale, assimilabile per analogia, non espressamente contenuta nel precedente elenco.
3. Ai fini dell'applicazione delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché della relativa quota di costo di costruzione, l'attività di autotrasporto e sue funzioni correlate, è assimilata a tutti gli effetti alla funzione commerciale all'ingrosso di cui alla tabella B2.

1.6 - VARIAZIONE DELL'ONERE

Gli Oneri di Urbanizzazione secondaria (U2), per particolari ambiti soggetti a riqualificazione urbana e specificatamente inseriti nel POC. e gli interventi di recupero edilizio residenziale ad eccezione della demolizione e ricostruzione, sono ridotti come segue:

- a) Ambiti di riqualificazione urbana specificatamente inseriti nel POC, (P.d.R. - P.R.U. etc.) ed i fabbricati specificatamente vincolati ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/39) - riduzione del 30%
- b) interventi relativi agli ambiti AS e ES (nei perimetri individuati dalla Disciplina particolareggiata allegata al RUE) riduzione del 20 %;
- c) interventi relativi a fabbricati vincolati al recupero dal PSC e dal RUE ed esterni ai perimetri degli ambiti AS - riduzione del 10%;

1.6.1 - Agli oneri di urbanizzazione sono apportate le variazioni sotto descritte

1.6.2 - Classificazione

Il Comune di Sassuolo, ha deliberato l'appartenenza alla classe superiore rispetto a quella attribuita dal Consiglio regionale con deliberazione n.2351 del 18.10.1984, con deliberazione consiliare n.126 del 22.12.2004.

1.6.3 – Costruzioni ecologiche e bioclimatiche

Per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti secondo i criteri indicati all'art.107 del RUE.

1.6.4 – Residenze socio-assistenziali

Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali, sanitarie realizzate da enti di diritto pubblico, da privati convenzionati con il comune o da associazioni ONLUS², gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti fino al 50%, ferma restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti.

Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri delle Tabelle "A", mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario, gli oneri sono quelli delle Tabelle "B".

1.6.5 – Strutture fisse

Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate al deposito o ricovero di materiali e/o macchine, connessi all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriale o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalle presenti Tabelle "C"; l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti.

Sono esclusi dalla riduzione dell'onere i depositi, i ricoveri, i magazzini che non abbiano le caratteristiche di semplice tettoia avendo almeno due o più lati chiusi.

1.6.6 – Opere realizzate dal soggetto attuatore

Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento urbanistico diretto per i quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente punto 1.4. e con le modalità di cui al successivo punto 1.7.4.

1.6.7 – P.E.E.P. e P.I.P.

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione definiti al momento della predisposizione dei piani economici e finanziari dei comparti di attuazione, cioè in base ai costi determinati nel relativo piano finanziario a costi e ricavi nei termini previsti dal POC.

1.6.8 – Edilizia residenziale convenzionata

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e dell'art.35 della Legge 865/71, e secondo quanto indicato agli artt.30, 3° comma e 31 della L.R.25.11.2002, n.31, non compresi nei PEEP con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile.

² 2 organizzazioni di volontariato iscritte alla sezione provinciale del registro regionale "cooperative sociali e associazioni" come definite nella Legge n. 460/1997

1.6.9 – Adeguamento rete di vendita.

Per gli impianti relativi ad attività commerciali, nell'ambito dei progetti di valorizzazione della rete commerciale approvati dal Comune ai sensi della L.R. 5 luglio 1999, n.14 si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) del 50% dei valori di incidenza previsti nelle tabelle parametriche.

1.6.10 – Partecipazione pubblica

Per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali e infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%.

1.6.11 – Imprenditore agricolo a titolo principale

Ai fini del permesso di costruire gratuito relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui all'art.30 della L.R.25.11.2002, n.31, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il soggetto che presenta la denuncia di inizio attività ovvero il soggetto che richiede il permesso di costruire è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art.12 della Legge 9 maggio 1975, n.153. Contestualmente, il soggetto interessato dovrà presentare apposita dichiarazione attestante il nesso funzionale tra le opere oggetto del titolo abilitativo edilizio e le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, come disposto ai sensi del vigente strumento urbanistico.

1.6.12 – Accessibilità per portatori di handicap

Negli interventi di ristrutturazione edilizia le parti di edificio rese "accessibili" ai sensi del DM 14 giugno 1989 n. 236, oltre a quelle imposte dal citato DM, comportano oneri di U2 ridotti del 20% (la detrazione è applicata limitatamente alla superficie delle unità immobiliari rese effettivamente accessibili, comprese anche le parti comuni).

1.6.13 – Cambio d'uso

1. Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio e nel caso in cui la nuova destinazione non comporti il passaggio ad una tabella maggiormente onerosa, lo Sportello Unico dell'edilizia su richiesta dell'interessato, applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U.
2. Qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza, come definiti all'art.32 della L.R.31/2002, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art.30, comma 1, lettera a) della stessa L.R.31/02, sia modificata nei 10 (dieci) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
3. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con

originaria funzione abitativa, che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale, mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

1.6.14 – Sale cinematografiche

1. La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, è esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.
2. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile, non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.
3. Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994, n.153.

1.6.15 – Edilizia funeraria

Per le opere di edilizia funeraria il relativo titolo abilitativo edilizio del contributo di costruzione

1.6.16 – Tetto alle riduzioni

Le riduzioni dell'onere contenute nelle presenti tabelle e indicazioni procedurali sono cumulabili **fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso**.

1.7 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree, siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse come disciplinata nelle norme del vigente strumento urbanistico, essa è data dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, ai quali è sommata la voce relativa all'incidenza dell'area, secondo quanto stabilito al successivo punto 1.12
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai soggetti titolari dei titoli abilitativi edilizi secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali) munendosi di idoneo titolo alla realizzazione delle stesse. Tale urbanizzazione dovrà essere progettata secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo gli elenchi prezzi comunali e contestualmente all'opera principale. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.

3. Si precisa che dal suddetto contributo dovranno essere decurtate le quote afferenti le voci relative alle opere realizzate dal soggetto attuatore; l'eventuale maggior costo dell'opera, pur comprovato, non dà diritto all'interessato ad avere rimborsi e conguagli da parte dell'Amministrazione comunale.
4. Al momento della presentazione del previsto titolo abilitativo edilizio che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere entro i termini di validità della permesso di costruire e garanzia fideiussoria di importo pari al 120% del valore delle opere. L'atto unilaterale d'obbligo deve essere redatto in conformità al modello messo a disposizione dal competente Servizio comunale.

1.7.1 - Nel caso in cui il titolare del titolo abilitativo edilizio realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al soggetto attuatore gli oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto 1.4.

1.7.2 - In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità a seguito indicate:

a) per le opere di urbanizzazione primaria afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:

- è dovuto per le opere non realizzate direttamente dal soggetto attuatore, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio, ad eccezione delle nuove costruzioni in aree o comparti attuati mediante Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati o PUA approvati e convenzionati successivamente al 28.01.1977, nei quali le opere di urbanizzazione primaria siano state realizzate ed i relativi oneri siano stati sostenuti direttamente da cooperative, imprese o privati cittadini;
- è dovuto, nella misura stabilita nelle tabelle parametriche vigenti, per gli interventi di cui al 2° comma dell'art.9 della Legge 10/77.3, come sostituito dall'art.17 DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;

1. La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di rilascio della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della DIA

³ Opere realizzate dai soggetti aventi titolo su immobili di proprietà dello stato

2. A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente punto 1.7.
 - di provvedere, con le modalità disciplinate dal D. Lgs 163/2006 e smi, alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi i parcheggi pubblici determinati per ogni uso nella Parte 1 del Rue, gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di loro adeguamento rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
 - di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali individuate dagli strumenti di pianificazione, con le modalità disciplinate dal Dlgs 163/2006 e smi;
3. Nei casi previsti dall'art.23 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. e in conformità alle deliberazioni comunali con le quali vengono determinati i valori numerari in sostituzione della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente art 1.4 , l'incidenza del valore, nel caso di nuove costruzioni, comprensive anche di ampliamenti e sopralzi che originino nuova Su è fissato in ragione del 32% (parcheggi di urbanizzazione U1) per la funzione residenziale, e del 42% (parcheggi di urbanizzazione U1) per le funzioni produttive.
4. Come specificato nella deliberazione di Giunta Comunale n.112 del 14.05.2002, all'onere di U1 risultante dalla applicazione delle tabelle parametriche è addizionato il valore relativo dal costo dell'area di pertinenza dell'opera, come stabilito al successivo art.1.12
5. Per ogni intervento diretto sul territorio, è dovuto per le opere non direttamente realizzate dal soggetto attuatore, nella misura stabilita nelle tabelle parametriche allegata al presente. Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, con o senza aumento di CU, e fatti salvi i casi di riduzione ed esonero del contributo ai sensi di legge, l'onere di U1 è dovuto nella misura stabilita dalle relative tabelle parametriche allegata ai presenti Criteri.
6. Non è dovuto per gli interventi esonerati di cui all'art.30 L.R.31/02

b) per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere:

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal soggetto che richiede il Permesso di costruire oppure presenta la DIA per la realizzazione delle opere comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi, rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- nei casi di cui al precedente comma, si rimanda all'elencazione dei Piani Particolareggiati attuativi descritti nella sezione MODELLI, dei presenti Criteri;

- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto nella misura stabilita dal Comune per gli interventi di cui all'art.17 del DPR 380/2001
- gli oneri per la costruzione di immobili di proprietà dello Stato sono dovuti per intero.
- non è dovuto per gli interventi di cui all'art.30 L.R.31/02

1.8 - VERSAMENTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, ED DEL CONTRIBUTO D+S

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dell'onere di disinquinamento "D" e dell'onere relativo alla sistemazione dei luoghi "S" devono essere corrisposti prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della DIA onerosa, e sono versati in un'unica soluzione.

1.9 - CONTRIBUTO PER IL TRATTAMENTO E LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI, LIQUIDI, GASSOSI.

1. Per gli interventi compresi nelle tabelle C1 e D1, il titolare del titolo edilizio è tenuto al pagamento del contributo corrispondente al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D).
2. Onere "D": contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento, è soggetto all'adeguamento annuale ISTAT in ragione delle intervenute variazioni, secondo le modalità descritte al successivo punto 2 comma 6
3. L'Onere "D", viene moltiplicato per i seguenti coefficienti (deliberazione G.M.343 del 20.12.1999):
Coefficiente K1:
 - $K1=2,5$ per le attività comprese nell'elenco di cui alla parte 1^a lett.C industrie di 1^a classe Attività industriali del D.M.05.09.1994 "Elenco delle industrie insalubri" di cui all'art.216 del T.U.L.S (l'elencazione è riportata nell'allegato MODULISTICA)
 - $K1=1$ per tutte le altre attività**Coefficiente K2:**
 - $K2=1$ per aziende con meno di 10 addetti o $Su < 2.000$ mq;
 - $K2=1,5$ per aziende con un numero di addetti da 10 a 100 o con $Su > 2.000$ mq e < 15.000 mq.;
 - $K2=2$ per aziende con un numero di addetti superiore a 1000 o $Su > 15.000$ mq.
4. Le attività artigianali di tipo laboratoriale e le attività artigianali di servizio che ricadono nella tabella B1, sono escluse dall'applicazione dell'onere "D".
5. Nei casi previsti dalla tabella C1 e D1, l'onere "D" è sempre dovuto anche in caso di richieste di accertamento di conformità in misura corrispondente alla disposizione di legge.
6. Il contributo relativo all'onere "D", qualora dovuto, deve essere corrisposto prima del ritiro del

permesso di costruire o della presentazione della DIA onerosa.

1.9.a. - CONTRIBUTO PER IL CALCOLO DELL'ONERE "S"

1. Ai sensi delle vigenti deliberazioni regionali in materia, l'onere "S" è stabilito dal Comune in caso di alterazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
2. Per la determinazione dell'onere "S" in caso di alterazione dei luoghi determinata da modifiche planivolumetriche del terreno (asporto o apporto di materiale) oppure in caso di installazione di impianti tecnici e tecnologici di particolare rilevanza visiva quali ciminiere, torri di ventilazione, serbatoi, pali, silos, atomizzatori, tralicci, impianti di telefonia mobile, antenne e simili, si assumono le seguenti indicazioni.
3. In caso di alterazione dei luoghi determinata da modifiche planivolumetriche del terreno, diversificato per zona omogenea di Piano, per destinazione ambientale d'uso, per stato fisico del materiale, per forma reattiva con l'ambiente, l'onere "S" è espresso in Euro/mc (euro/metro cubo) di materiale asportato o apportato rispetto al piano di campagna. **La tariffa base è stabilita in 0,55 Euro/mc.**
4. Per volume si intende il volume geometrico del materiale asportato o apportato rispetto al piano con la precisazione che per vasche o altri manufatti di contenimento di liquidi, si intende non solo il volume dello scavo ma anche il volume delle arginature. Per tutte le attività che necessitano di specifica autorizzazione sovracomunale, per volume si intende il quantitativo massimo autorizzato dagli Enti competenti.
5. In caso di alterazione dei luoghi determinata dalla installazione di impianti di particolare rilevanza visiva quali ciminiere, torri, pali, silos, atomizzatori, tralicci, l'onere "S", diversificato per zona omogenea di Piano, per destinazione ambientale d'uso, è espresso in Euro/ml. (euro/metro lineare). **La tariffa base è stabilita in 109 Euro/ml.**
6. L'importo unitario dell'onere "S" è diversificato con i seguenti coefficienti:

Modifiche del terreno		
Ambiti		
zp	Zona F, G	3
	Zone produttive D	2
	Zone E	1

Impianti di particolare rilevanza visiva		
Ambiti PSC		
zp	Zona F, G	3
	Zone produttive APS	1
	Zone E	0,5

Dimensioni in mc.			Dimensioni in ml.		
	< 50	0,4		< 50	0,00
zd	51- 1000	0,5	zd	51- 1000	0,5
	1001-10.000	0,6		1001-10.000	1
	10.001-50.000	0,8		10.001-50.000	1,5
	50.001-100.000	0,9		50.001-100.000	2
	>100.000	1,00			
Stato fisico del materiale			Destinazione ambientale d'uso		
zm	Liquido	1,3	zda	Impianti tecnici quali ciminiere, torri, serbatoi, pali, silos, atomizzatori e similari, magazzini verticali	0,5
	Fango	1		Impianti tecnici quali tralicci, impianti di telefonia mobile, antenne e simili	1
	solido	0,7			
Forma reattiva con l'ambiente					
zf	Stabilizzata	0,5			
	putrescibile	1			
Destinazione ambientale d'uso					
zda	Discarica 1 Cat.	0,7			
	Discarica 2A	0,8			
	Discarica 2C	2			
	Allevamenti ittici	0,2			
	Concimaie	0,8			
	Lagoni di accumulo acqua	1,3			
	Cave	1			

7. l'importo unitario dell'onere "S" è soggetto all'adeguamento annuale ISTAT in ragione delle intervenute variazioni, secondo le modalità descritte al successivo punto 2 comma 6.

1.10 - AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE PARAMETRICHE DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Le tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione vengono aggiornate con apposita deliberazione del Consiglio Comunale entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione di Consiglio regionale che aggiorna i valori sulla base dell'indice previsionale previsto dal D.M.22.06.1968. e s.m.i.

2. Gli oneri aggiornati verranno applicati rispettivamente ai permessi di costruire rilasciati dopo la data di esecutività della deliberazione consiliare di aggiornamento, ovvero alle denunce di inizio attività presentate dopo la stessa data di esecutività.

1.11 - PERMESSO DI COSTRUIRE E DIA A SANATORIA – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ - art. 17 L.R. 22.10.2004, n.23

- 1 A qualunque intervento abusivo, per il quale viene richiesta la sanatoria, non viene applicata nessuna riduzione sulla quota degli oneri di urbanizzazione né sulla quota del costo di costruzione.
- 2 Non è ammesso il convenzionamento, ai sensi degli artt. 30 e 31 della L.R. 31/02, degli immobili sui quali venga commesso un abuso edilizio riconducibile ai casi di opere eseguite in assenza di titolo, in difformità dal titolo per variazioni essenziali o in difformità totale.
- 3 Qualora l'abuso venga commesso nel corso dell'intervento, su un immobile convenzionato, la convenzione decade automaticamente ed è dovuta anche la quota del costo di costruzione maggiorata degli interessi legali maturati dal momento della stipula della convenzione al momento dell'accertamento dell'abuso edilizio.
- 4 La decadenza dai benefici della convenzione opererà anche a lavori ultimati, qualora, entro il termine di attestazione del certificato di conformità edilizia e agibilità, vengano accertati gli abusi di cui al secondo comma.
- 5 Conseguentemente l'oblazione determinata ai sensi dell'art 17 della L.R. 23/04, nei casi di accertamento di conformità, è dovuta nella misura intera senza alcuna riduzione della quota relativa al costo di costruzione.
- 6 Il procedimento di accertamento di conformità riguarda l'ottenimento del titolo edilizio a sanatoria secondo le disposizioni regolate ai sensi dell'art.17 della L.R.23/2004
- 7 Il permesso di costruire e della denuncia di inizio attività in sanatoria, per la categoria di opere descritte dalla L.R.31/02, è subordinato al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'art.17 della L.R.23/2004, distinguendo:

Art.17 lett.a): sono interventi di nuova costruzione quelli definiti dall'Allegato della L.R.31/02, lett. da g1 a g7;

lett.g1 Costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto

- previsto al punto g.6
- lett.g2 Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune
- lett.g3 Realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato
- lett.g4 Installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo
- lett.g5 Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee
- lett.g6 Interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale
- lett.g7 Realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato

Art.17 lett.b): sono interventi edilizi di recupero quelli ricompresi all'art.8, nonché quelli descritti nell'allegato della L.R.31/02, quali:

- art.8 lett.b Interventi di risanamento conservativo e di restauro
- art.8 lett.c Interventi consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti
- art.8 lett.e Interventi di ristrutturazione edilizia: comprensiva della demolizione e successiva fedele ricostruzione
- art.8 lett.f Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti della L.R.11/98
- Allegato Ripristino tipologico
- lett.e

Art.17 lett.c: altri interventi non ricompresi nelle precedenti:

- art.8 lett.a Interventi di manutenzione straordinaria
- art.8 lett.d Recinzioni, muri di cinta e le cancellate
- art.8 lett.h Modifiche funzionali di impianti esistenti senza creazione di volumetria
- art.8 lett.i Installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o attrezzature esistenti

art.8 lett.m Significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola; apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito dal RUE

Allegato lett.i Demolizioni senza ricostruzione

Allegato lett.l Recupero e risanamento delle aree libere

L.R. Altri interventi non riconducibili alla casistica dei punti a) e b)

31/02

8 Nel caso di intervento realizzato in parziale difformità, dal titolo edilizio l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte difforme.

9 Quando la valutazione della Commissione provinciale, relativa all'incremento di valore dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo compreso tra Euro 0,00 e Euro 1.000,00, si applica la sanzione minima pari a -500,00 Euro;

10 Quando la determinazione della Commissione provinciale preveda un importo superiore a 6.500,00 Euro, si applica la sanzione massima di 5000,00 Euro

11 Per valutazioni comprese nella fascia intermedia si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$$A : B = C : X$$

dove;

A = € 6.500,00

B = € 5000,00

C = incremento di valore determinato dalla Commissione

X = importo sanzione

12 Sulla richiesta di accertamento di conformità lo Sportello Unico dell'Edilizia si pronuncia nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione della stessa allo Sportello Unico dell'edilizia.

13 Le sanzioni amministrative pecuniarie, in caso di sanatorie riguardanti immobili sottoposti alla tutela paesaggistica e ambientale di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/04 "Codice dei beni culturali" sono

14 disciplinate nei "criteri", approvati con deliberazione della Giunta Comunale del 29.12.2001. La relativa sanzione è aggiuntiva rispetto a quella di natura edilizia come sopra disciplinata.

15 Qualora la sanzione da applicare alla richiesta di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R.23/04 non sia determinabile utilizzando i parametri della Sc, o della St di cui alle definizioni contenute al successivo Capo IV, oppure della Su di cui ai precedenti punti 1.5.1 e 1.5.2, il Responsabile del procedimento potrà eventualmente richiedere apposito computo metrico estimativo delle opere abusivamente realizzate, appositamente asseverato da professionista

abilitato. I prezzi unitari delle singole opere dovranno essere desunti dall'elenco edito dalla Camera di Commercio della Provincia di Modena.

- 16 Nel caso di accertamento di conformità di opere rientranti nella casistica c) dell'art.17 della L.R.23/04, è consentito ai fini dell'ottenimento della sanatoria edilizia, in attesa della determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato ai sensi dell'art.21, comma 2 della L.R.17/04, la presentazione di idonea polizza fideiussoria pari all'importo massimo della sanzione (euro 5,000).
- 17 All'atto della valutazione dell'aumento del valore dell'immobile effettuato dalla Commissione Provinciale, lo Sportello Unico per l'edilizia provvederà ad escutere la fideiussione in misura pari all'effettivo importo dovuto a titolo di oblazione.

Capo II

Contributo relativo alla monetizzazione degli standard

1.12 - Monetizzazione dei parcheggi di U1 e delle aree di pertinenza delle urbanizzazioni

1. I parametri economici della monetizzazione di aree incluse in Piani urbanistici attuativi, in luogo della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dei parcheggi di urbanizzazione primaria nei casi di interventi edilizi diretti sul territorio, sono definiti come segue:
 2. Viene assunto come valore monetario di base dell'onere sostitutivo della cessione dello standard, quello riferito al valore venale in comune commercio (valore commerciale), come determinato con deliberazione Giunta comunale n.284 del 11.12.2001 "Approvazione dei valori di stima delle aree fabbricabili da valersi anche ai fini dell'applicazione dell'imposta I.C.I.", riferiti all'anno 2001.
 3. I relativi importi unitari sono desumibili dalla relazione allegata alla deliberazione Giunta comunale n.284/2001 denominata "*accertamento del valore commerciale delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini della determinazione dell'imposta comunale sugli immobili*", con la quale sono stati determinati le modalità tecniche, i criteri e i valori di stima delle aree fabbricabili site nel territorio del comune di Sassuolo.
4. La concreta applicazione della monetizzazione dello standard è determinata moltiplicando il valore unitario di cui al precedente punto 3 per l'incidenza della relativa opera di urbanizzazione di cui al punto c) – incidenza – della tabella che segue.

Tabella				
	Tipologia (a)	Costo base (b)	Incidenza (c)	d= (bxc) importo
Interventi diretti sul territorio – residenziale e terziario direzionale				
1	Area parcheggio U1 ⁴	Val.area urbanizzata	32% - 42%	bxc
2	Area parcheggio di pertinenza ⁵	Val.area urbanizzata	32% - 42%	bxc
Interventi diretti sul territorio – produttivo				
3	Area parcheggio U1	Val.area urbanizzata	42%	bxc
Piani urbanistici attuativi AREE DI U1- residenziale e terziario direzionale				
4	Area a parcheggio e strade	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
5	Verde attrezzato	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
Piani urbanistici attuativi AREE DI U1 - produttivo				
6	Area a parcheggio e strade	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
7	Verde attrezzato	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
Piani urbanistici attuativi AREE DI U2 - produttivo				
8	Area a parcheggio e strade	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
9	Spazi pubblici a parco	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
Piani urbanistici attuativi AREE DI U2 - residenziale e terziario direzionale				
10	Area a parcheggio e strade	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x
11	Spazi pubblici a parco	Val.area non urbanizzata + costo opera	100%	bxc+x

5. Gli importi di cui sopra debbono essere corrisposti prima del ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della DIA, nel caso di intervento diretto sul territorio, e all'atto della stipula della convezione urbanistica in caso di piano urbanistico attuativo.

⁴ in relazione alla destinazione urbanistica dell'ambito si dovrà utilizzare il relativo parametro espresso in mq/mq di SC, desumibile dalle N.t.A del RUE.

⁵ solo nel caso previsto e consentito dalla L.R.11/98 in ipotesi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti: il parametro di riferimento è pari a 1mq/10mc

Capo III

Disposizioni generali

1.13 Contributo di costruzione (U1 –U2 –Cc) per interventi parziali

1. Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti di intervento.
2. Per gli interventi edilizi su edifici esistenti con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria, la realizzazione di soppalchi, e per tutte le opere, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero applicando la tabella relativa al recupero edilizio con aumento di carico urbanistico.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di restauro scientifico, sono gratuiti quando riguardano opere di recupero, assoggettati a tale categoria di intervento dagli strumenti urbanistici e non comportino aumento di Carico urbanistico (CU), come definito dall'art.28 della L.R.31/02 e dal successivo art.7
4. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo oneroso e di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di C.U., la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione secondo l'aliquota RE+CU è quella riferita alla parte in aumento.
5. Nel solo caso di intervento di ristrutturazione edilizia anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente punto 1.5
6. Non sono tuttavia soggetti al pagamento degli oneri di U1 e U2 gli interventi sulla parte preesistente quando i lavori siano limitati alle sole aperture, chiusure o traslazioni di porte, con esclusione quindi di lavori interni e realizzazione di nuovi vani. o per operazioni che non comportino aumento di carico urbanistico (CU) come definito dall'art.28 L.R.31/02
7. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'UI minore o minori, valutata sulla situazione di partenza.
8. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è da considerarsi come ristrutturazione edilizia ovvero restauro e risanamento conservativo, a seconda del tipo di intervento attuato, salvo quanto disposto dall'art.26 della L.R.31/02.
9. Pertanto se vengono richiesti permessi di costruire oppure se vengono presentate denunce di inizio attività, in momenti diversi, riguardanti interventi di mutamento d'uso e opere interne, sullo stesso immobile/unità immobiliare, dallo stesso proprietario, entro 3 anni dal rilascio del primo titolo

