



IL NUOVO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E GLI ADEMPIMENTI COMUNALI (D.A.L. n. 186, del 20.12.2018)

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 6/2019)¹ *(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*

Come illustrato nella DTO n. 1/2019, la Regione Emilia Romagna ha approvato una completa revisione della disciplina sul contributo di costruzione, con la delibera n. 186/2018 dell'Assemblea Legislativa, entrata in vigore l'11 gennaio 2019, data della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

I Comuni sono tenuti a recepire il provvedimento regionale **entro il 30 settembre 2019**; trascorso tale termine la nuova disciplina opera direttamente.

In tale atto di recepimento ai Comuni è data facoltà di procedere ad alcune scelte entro determinati limiti.

I Comuni dunque sono tenuti al recepimento dell'atto regionale entro il 30 settembre 2019. La D.G.R. n. 1136/2018 (la proposta di Giunta Regionale all'Assemblea Legislativa) prevedeva invece un termine molto più ridotto e pari a 90 giorni dalla sua entrata in vigore.

La nuova disciplina fornisce ampia flessibilità ai Comuni nell'applicazione del contributo di costruzione così da meglio adattare le singole voci alle specificità del territorio locale. In particolare, si prevede che i Comuni, con la delibera di Consiglio Comunale di recepimento, possano pronunciarsi motivatamente in ordine a:

- a) eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero scelta della I classe (per comuni confinanti con i capoluoghi);
- b) eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche;
- c) eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico;
- d) eventuali riduzione di U1 e U2 per le seguenti casistiche (elencate al punto 1.4 dell'Allegato A alla DAL):
 - 1.4.1. All'interno del territorio urbanizzato, U1 e U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. Per i medesimi interventi i Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa

¹ *La presente Disposizione Tecnico Organizzativa non riveste carattere regolamentare.*
Settore Sviluppo Urbano – Sportello Unico per l'Edilizia

- esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare;
- 1.4.2. Il Comune può ridurre fino ad un massimo del 30% i valori di U1 e U2, per talune Frazioni del proprio territorio;
 - 1.4.3. Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali sanitarie ed educative gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) possono essere ridotti fino ad un massimo del 50%;
 - 1.4.4. Per gli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS), di cui al D.I. 22.04.2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013, i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq di SU;
 - 1.4.5. Per le microaree familiari di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 (Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti), i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%;
 - 1.4.6. Per le attività industriali ed artigianali collocate in aree ecologicamente attrezzate gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2) possono essere ridotti del 20%;
 - 1.4.7. Per le tettoie destinate a depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive, i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 30%;
 - 1.4.8. U1 e U2 possono essere ridotti fino ad un massimo del 30% per l'attuazione delle ulteriori misure di qualità edilizia definite dal Piano Urbanistico Generale (PUG) ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali. Il Comune con propria delibera definisce i criteri e le soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni;
 - 1.4.9. Salvo quanto previsto al punto 1.4.1., le restanti riduzioni di U1 e U2 contenute nel presente elenco sono cumulabili fino ad un massimo del 70% dell'onere stesso;
 - 1.4.10. Tutte le variazioni di cui al presente elenco sono deliberate dal Consiglio Comunale in sede di recepimento della delibera regionale. Con tale provvedimento il Comune assicura il coordinamento della disciplina degli oneri con il sistema di incentivi previsto dal PUG;
- e) eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenziali della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose;
 - f) eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S;
 - g) eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S;
 - h) eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale;
 - i) eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999;
 - j) costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc....);
 - k) quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%;
 - l) modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2 con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera;
 - m) modalità di rendicontazione delle spese sostenute delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo.

Viene stabilito che occorre applicare le modalità di calcolo del contributo di costruzione previste per gli interventi all'interno del territorio urbanizzato anche agli interventi considerati ammissibili dal PUG nell'edificato sparso o discontinuo e nelle relative aree di pertinenza e di completamento. Ciò in coerenza con quanto stabilito dagli articoli 32, comma 3, lettera b), e 36, comma 4, della L.R. n. 24 del 2017 che, pur prevedendo che detti areali non vanno ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, richiedono che il PUG promuova negli stessi prioritariamente gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'art. 7, comma 4, lettere a) e b), della medesima legge regionale (interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica).

Per gli strumenti attuativi, comunque denominati, approvati e convenzionati prima dell'entrata in vigore della deliberazione regionale (11.01.2019), continua a trovare applicazione la previgente disciplina sul contributo di costruzione, fino al termine di validità della convenzione vigente. In caso di proroga della convenzione, necessaria per il completamento dei medesimi strumenti attuativi, trova applicazione invece la nuova disciplina.

La previgente disciplina sul contributo di costruzione si applica altresì alle domande di Permessi di Costruire, alle SCIA e alle CILA presentate entro il 30 settembre 2019 nonché alle loro varianti non essenziali ovvero entro l'eventualmente precedente data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento della delibera regionale.

In assenza della delibera consiliare di recepimento, le nuove disposizioni regionali trovano immediata applicazione a partire dal 1° ottobre 2019 e fino alla data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento.

Si tratta di una disposizione di carattere generale ma di difficile applicazione, in quanto le nuove disposizioni, per essere efficacemente operative, debbono necessariamente essere "mediate" con le scelte comunali di cui sopra.

I Comuni devono assicurare in un unico testo coordinato l'aggiornamento della disciplina comunale del contributo di costruzione e debbono garantire la pubblicazione del testo coordinato sul sito web dell'Amministrazione e sul BURERT.

Circa la necessità del testo coordinato, si tratta di una disposizione francamente di difficile applicazione, in quanto la nuova disciplina è sostanzialmente del tutto diversa dalla precedente, e quindi la creazione di un testo coordinato provocherebbe solo confusione applicativa. Meglio è invece l'approvazione di un nuovo testo organico della disciplina del contributo di costruzione, destinato a prendere il posto in tutto e per tutto del precedente.

Perimetro del territorio urbanizzato:

Sino alla data di adozione del PUG, il Comune assumerà il perimetro del territorio urbanizzato (T.U.) come quello definito dagli strumenti urbanistici vigenti (in particolare quello di cui all'art. A-5, comma 6, della L.R. n. 20/2000).

Viene fatta salva la possibilità di procedere, con la medesima delibera di recepimento all'adeguamento della perimetrazione anche in attuazione dei criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017.

"Art. 32 -Perimetro del territorio urbanizzato, tutela del centro storico e altre invarianze strutturali di competenza comunale

1. Il PUG, sulla base delle invarianze individuate nel quadro conoscitivo, stabilisce gli elementi strutturali riconosciuti di competenza comunale, ai sensi del presente articolo o della legislazione nazionale e regionale.

2. Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende:

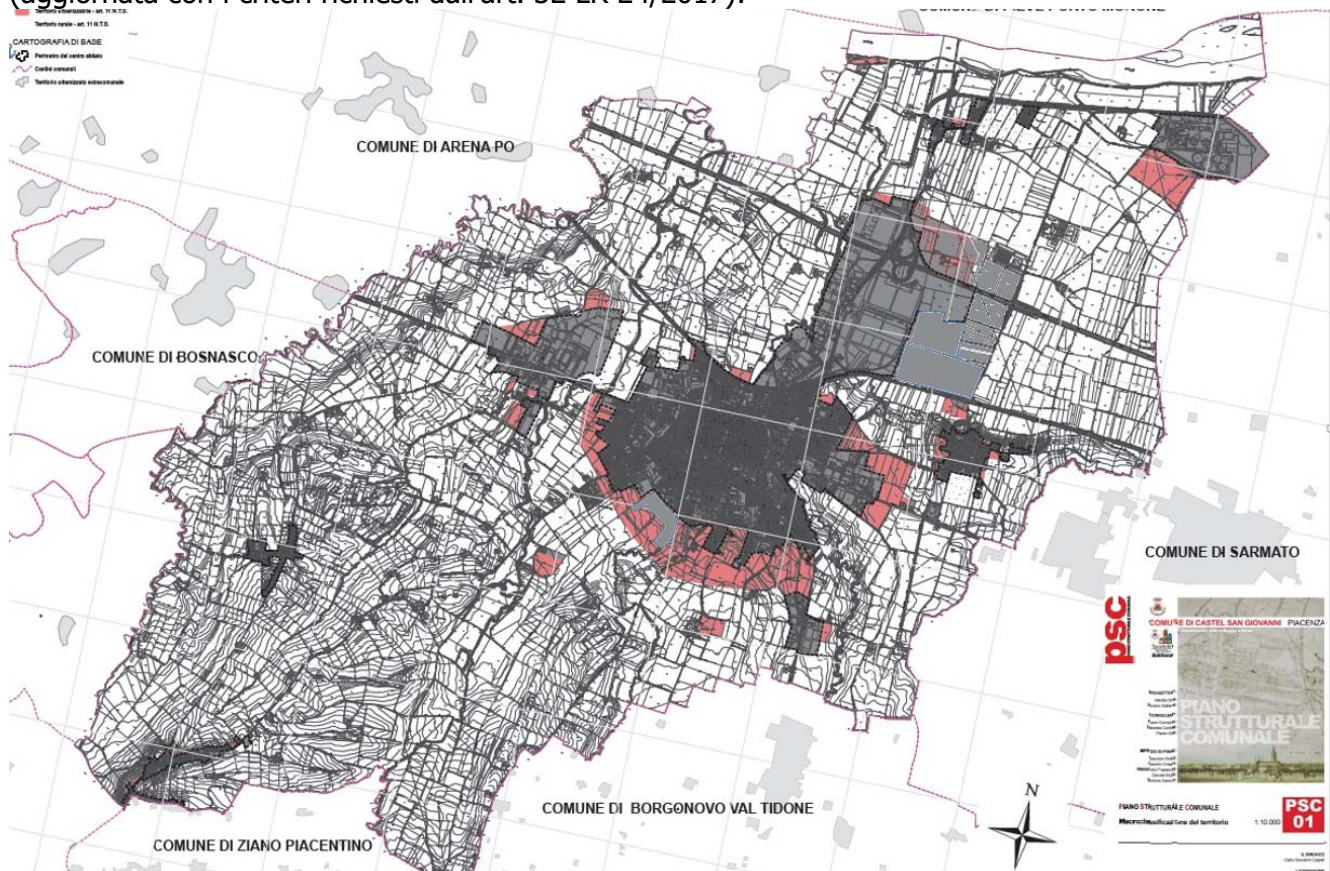
- a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
- c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
- d) i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.

3. Non fanno parte del territorio urbanizzato:

- a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;
- b) l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;

- c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - d) le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità.
4. In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 6, comma 1".

Il perimetro del territorio urbanizzato attuale è quello individuato in grigio dalla tavola PSC 01 (aggiornata con i criteri richiesti dall'art. 32 LR 24/2017):



Il Territorio Urbanizzato è quello campito in grigio.

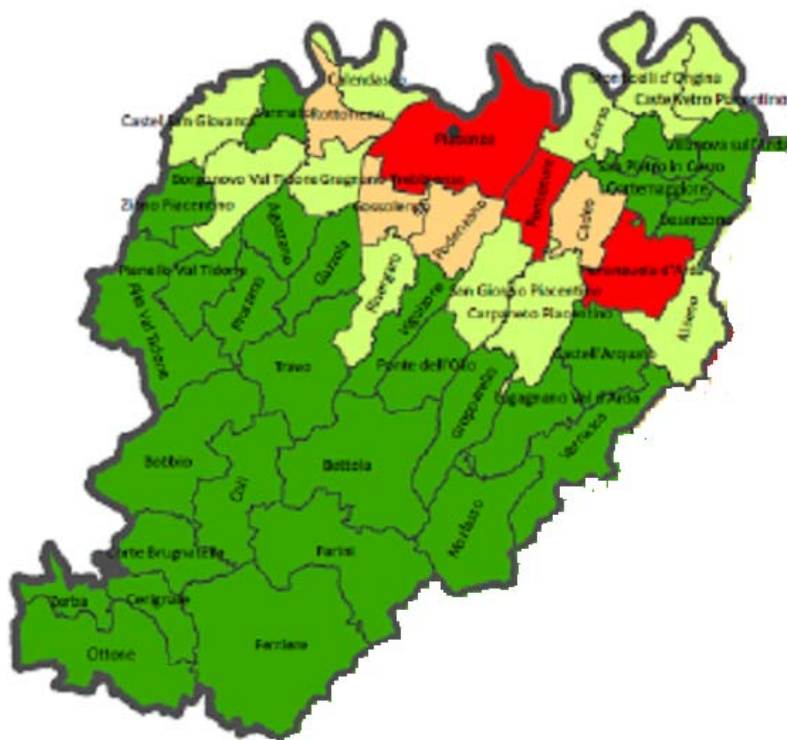
Eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore:

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.2.1.:

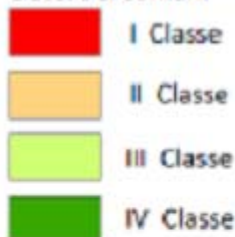
"É previsto l'incremento di una classe per i Comuni confinanti con i capoluoghi di Provincia e al Comune capoluogo della Città metropolitana di Bologna, per quelli territorialmente interessati dalla Via Emilia o localizzati lungo la costa "fronte mare". Nel caso di più fattispecie si sommano gli incrementi".

Questa fattispecie non riguarda Castel San Giovanni, in quanto il nostro Comune non è interessato dal percorso della S.S. n. 9 "Via Emilia", ma invece dalla S.S. n. 9 "Padana Inferiore". Non è in effetti una scelta che può approvare il singolo Comune interessato, ma invece una disposizione *ex lege* già imposta dalla D.A.L. e vale per i comuni da Piacenza verso est (Pontenure, Cadeo, Fiorenzuola ed Alseno).

Come si evince infatti dalla figura seguente, tutti questi comuni sono stati "d'ufficio" inseriti nella classe immediatamente superiore a quella che sarebbe loro spettata in base alla loro situazione demografica:



Classi dei comuni



Sistemi terr./Comuni/Classi	I Classe		II Classe		III Classe		IV Classe	
Costa	10	58,8%	3	17,6%	3	17,6%	1	5,0%
Pianura	7	6,5%	24	22,4%	21	19,8%	55	51,4%
Collina	38	25,0%	39	25,7%	57	37,5%	18	11,8%
Montagna	0	0,0%	0	0,0%	7	12,7%	48	87,3%
totale	55	36,6%	66	19,0%	88	26,6%	122	36,9%

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.2.3.:

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

Il numero complessivo dei residenti (dato Ufficio Anagrafe comunale) alla data odierna è pari a 13.770.

Per cui Castel San Giovanni è collocato in III Classe (Comuni con un numero di abitanti inferiore a 15.000 e pari o superiore a 5.000), come confermato dall'Allegato B alla D.A.L. n. 186/2018, unitamente ai Comuni di: Alseno, Borgonovo Val Tidone, Calendasco, Caorso, Carpaneto Piacentino, Castelvetro Piacentino, Gragnano Trebbiense, Monticelli d'Ongina, Rivergaro e San Giorgio Piacentino. Il Comune di Castel San Giovanni pertanto, passerà dalla attuale sesta classe (sulle sette attuali), alla nuova terza classe (su quattro).

Tale possibilità di cambio di classe non riguarda quindi il Comune di Castel San Giovanni, il quale, sulla base attuale dei dati anagrafici dei residenti, non può che confermare la Classe III.

Ciò che è incomprensibile è la scelta che viene data ai Comuni sulla variazione di Classe, che la Regione determina esclusivamente in base alla popolazione residente, anche in base ai "trend produttivi", senza fornire alcuna indicazione in proposito.

Eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.2.11.:

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

Pertanto le tabelle "di base" degli oneri di urbanizzazione per comuni di Classe III, come Castel San Giovanni (si veda la DTO n. 3/2019) potrebbero essere corrette, nelle ipotesi di massimo aumento e massima riduzione possibili) come di seguito:

TABELLA 1: FUNZIONE RESIDENZIALE					
Intervento	Localizzazione	Tabella regionale di base DAL 186/2018	Oscillazione possibile		Valori attuali €/mq DCR 849/1998
			Valori minimi (€/mq)	Valori massimi (€/mq)	
Nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica	Esterna al T.U.	U1: 51,00	43,35	58,65	U1: 22,67
		U2: 66,00	56,10	75,90	U2: 20,35
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 51,00	43,35	58,65	U1: 18,89
		U2: 66,00	56,10	75,90	U2: 20,35
	Territorio urbanizzato	U1: 28,05	23,84	32,26	U1: 18,89
		U2: 36,30	30,85	41,74	U2: 20,35
Ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 35,70	30,34	41,05	U1: 15,11
		U2: 46,20	39,27	53,13	U2: 16,28
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 35,70	30,34	41,05	U1: 15,11
		U2: 46,20	39,27	53,13	U2: 16,28
	Territorio urbanizzato	U1: 22,95	19,51	26,39	U1: 15,11
		U2: 29,70	25,24	34,15	U2: 16,28
Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 5,10	4,33	5,86	U1: 3,78
		U2: 6,60	5,61	7,59	U2: 4,07
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 5,10	4,33	5,86	U1: 3,78
		U2: 6,60	5,61	7,59	U2: 4,07
	Territorio urbanizzato	U1: 5,10	4,33	5,86	U1: 3,78
		U2: 6,60	5,61	7,59	U2: 4,07

Le tariffe si applicano al mq di Superficie Utile (SU).
 Superficie Utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.
 Si computano nella superficie utile:
 - le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);
 - i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n. 19 della DGR 922/2017).
 Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo della superficie utile.

TABELLA 2: FUNZIONE TURISTICO-RICETTIVA					
Intervento	Localizzazione	Tabella regionale di base DAL 186/2018	Oscillazione possibile		Valori attuali €/mq DCR 849/1998
			Valori minimi (€/mq)	Valori massimi (€/mq)	
Nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica	Esterna al T.U.	U1: 51,00	43,35	58,65	U1: 11,13
		U2: 66,00	56,10	75,90	U2: 0,95
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 51,00	43,35	58,65	U1: 11,13
		U2: 66,00	56,10	75,90	U2: 0,95
	Territorio urbanizzato	U1: 28,05	23,84	32,26	U1: 11,13
		U2: 36,30	30,85	41,74	U2: 0,95
Ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 35,70	30,34	41,05	U1: 8,90
		U2: 46,20	39,27	53,13	U2: 0,76
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 35,70	30,34	41,05	U1: 8,90
		U2: 46,20	39,27	53,13	U2: 0,76
	Territorio urbanizzato	U1: 22,95	19,51	26,39	U1: 8,90
		U2: 29,70	25,24	34,15	U2: 0,76
Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 5,10	4,33	5,86	U1: 4,45
		U2: 6,60	5,61	7,59	U2: 0,38
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 5,10	4,33	5,86	U1: 4,45
		U2: 6,60	5,61	7,59	U2: 0,38
	Territorio urbanizzato	U1: 5,10	4,33	5,86	U1: 4,45
		U2: 6,60	5,61	7,59	U2: 0,38

Le tariffe si applicano al mq di Superficie Lorda (SL).
Superficie Lorda (SL): Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
Superficie Accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:
- i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20 DGR 922/2017);
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m 2,70;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18 DGR 922/2017);
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.
Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo della superficie accessoria.

Le tariffe si applicano al mq dell'Area di Insediamento (Ai) per le attività turistiche e sportive all'aperto.
Area dell'Insediamento all'Aperto (Ai): Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

TABELLA 3: FUNZIONE DIREZIONALE					
Intervento	Localizzazione	Tabella regionale di base DAL 186/2018	Oscillazione possibile		Valori attuali €/mq DCR 849/1998
			Valori minimi (€/mq)	Valori massimi (€/mq)	
Nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica	Esterna al T.U.	U1: 51,00	43,35	58,65	U1: 18,89
		U2: 66,00	56,10	75,90	U2: 20,35
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 51,00	43,35	58,65	U1: 18,89
		U2: 66,00	56,10	75,90	U2: 20,35
	Territorio urbanizzato	U1: 28,05	23,84	32,26	U1: 18,89
		U2: 36,30	30,85	41,74	U2: 20,35
Ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 35,70	30,34	41,05	U1: 18,89
		U2: 46,20	39,27	53,13	U2: 20,35
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 35,70	30,34	41,05	U1: 18,89
		U2: 46,20	39,27	53,13	U2: 20,35
	Territorio urbanizzato	U1: 22,95	19,51	26,39	U1: 18,89
		U2: 29,70	25,24	34,15	U2: 20,35
Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 5,10	4,33	5,86	U1: 7,56
		U2: 6,60	5,61	7,59	U2: 8,14
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 5,10	4,33	5,86	U1: 7,56
		U2: 6,60	5,61	7,59	U2: 8,14
	Territorio urbanizzato	U1: 5,10	4,33	5,86	U1: 7,56
		U2: 6,60	5,61	7,59	U2: 8,14

Le tariffe si applicano al mq di Superficie Utile (SU).
Superficie Utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.
Si computano nella superficie utile:
- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n. 19 della DGR 922/2017).
Si computano altresì nella superficie utile:
- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).
Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo della superficie utile.

TABELLA 4: FUNZIONE COMMERCIALE AL DETTAGLIO

Intervento	Localizzazione	Tabella regionale di base DAL 186/2018	Oscillazione possibile		Valori attuali €/mq DCR 849/1998	
			Valori minimi (€/mq)	Valori massimi (€/mq)		
Nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica	Esterna al T.U.	U1: 51,00	43,35	58,65	U1: 18,89	
		U2: 66,00	56,10	75,90	U2: 20,35	
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 51,00	43,35	58,65	U1: 18,89	
		U2: 66,00	56,10	75,90	U2: 20,35	
	Territorio urbanizzato	U1: 30,60	26,01	35,19	U1: 18,89	
		U2: 39,60	33,66	45,54	U2: 20,35	
Ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 35,70	30,34	41,05	U1: 18,89	
		U2: 46,20	39,27	53,13	U2: 20,35	
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 51,00	43,35	58,65	U1: 18,89	
		U2: 66,00	56,10	75,90	U2: 20,35	
	Territorio urbanizzato	U1: 25,50	21,67	29,32	U1: 18,89	
		U2: 33,00	28,05	37,95	U2: 20,35	
Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico	Medie strutture	Esterna al T.U.	U1: 15,30	13,00	17,59	U1: 7,56
			U2: 19,80	16,83	22,77	U2: 8,14
		Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 15,30	13,00	17,59	U1: 7,56
			U2: 19,80	16,83	22,77	U2: 8,14
		Territorio urbanizzato	U1: 15,30	13,00	17,59	U1: 7,56
			U2: 19,80	16,83	22,77	U2: 8,14
	Esercizi di vicinato	Esterna al T.U.	U1: 10,20	8,67	11,73	U1: 7,56
			U2: 13,20	11,22	15,18	U2: 8,14
		Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 10,20	8,67	11,73	U1: 7,56
			U2: 13,20	11,22	15,18	U2: 8,14
		Territorio urbanizzato	U1: 10,20	8,67	11,73	U1: 7,56
			U2: 13,20	11,22	15,18	U2: 8,14

Le tariffe si applicano al mq di Superficie Utile (SU).

Superficie Utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n. 19 della DGR 922/2017).

Si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscono strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo della superficie utile.

Le tariffe si applicano al mq dell'Area di Inseadimento (Ai) per le attività commerciali e pubblici esercizi svolti all'aperto.

Area dell'Inseadimento all'Aperto (AI): Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'inseadimento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'inseadimento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

TABELLA 5: FUNZIONE ARTIGIANALE DI SERVIZIO ALLA CASA ED ALLA PERSONA

Intervento	Localizzazione	Tabella regionale di base DAL 186/2018	Oscillazione possibile		Valori attuali €/mq DCR 849/1998
			Valori minimi (€/mq)	Valori massimi (€/mq)	
Nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica	Esterna al T.U.	U1: 51,00	43,35	58,65	U1: 18,89
		U2: 66,00	56,10	75,90	U2: 20,35
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 51,00	43,35	58,65	U1: 18,89
		U2: 66,00	56,10	75,90	U2: 20,35
	Territorio urbanizzato	U1: 30,60	26,01	35,19	U1: 18,89
		U2: 39,60	33,66	45,54	U2: 20,35
Ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 35,70	30,34	41,05	U1: 18,89
		U2: 46,20	39,27	53,13	U2: 20,35
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 51,00	43,35	58,65	U1: 18,89
		U2: 66,00	56,10	75,90	U2: 20,35
	Territorio urbanizzato	U1: 25,50	21,67	29,32	U1: 18,89
		U2: 33,00	28,05	37,95	U2: 20,35
Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 10,20	8,67	11,73	U1: 7,56
		U2: 13,20	11,22	15,18	U2: 8,14
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 10,20	8,67	11,73	U1: 7,56
		U2: 13,20	11,22	15,18	U2: 8,14
	Territorio urbanizzato	U1: 10,20	8,67	11,73	U1: 7,56
		U2: 13,20	11,22	15,18	U2: 8,14

Le tariffe si applicano al mq di Superficie Utile (SU).

Superficie Utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n. 19 della DGR 922/2017).

Si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo della superficie utile.

TABELLA 6: FUNZIONE PRODUTTIVA ED ARTIGIANALE NON DI SERVIZIO

Intervento	Localizzazione	Tabella regionale di base DAL 186/2018	Oscillazione possibile		Valori attuali €/mq DCR 849/1998
			Valori minimi (€/mq)	Valori massimi (€/mq)	
Nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica	Esterna al T.U.	U1: 14,40	12,24	16,56	U1: 6,68
		U2: 4,20	3,57	4,83	U2: 0,57
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 14,40	12,24	16,56	U1: 6,68
		U2: 4,20	3,57	4,83	U2: 0,57
	Territorio urbanizzato	U1: 8,64	7,34	9,94	U1: 6,68
		U2: 2,52	2,14	2,90	U2: 0,57
Ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 14,40	12,24	16,56	U1: 5,34
		U2: 4,20	3,57	4,83	U2: 0,46
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 14,40	12,24	16,56	U1: 5,34
		U2: 4,20	3,57	4,83	U2: 0,46
	Territorio urbanizzato	U1: 7,20	6,12	8,28	U1: 5,34
		U2: 2,10	1,78	2,41	U2: 0,46
Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 4,32	3,67	4,97	U1: 3,34
		U2: 1,26	1,07	1,45	U2: 0,29
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 4,32	3,67	4,97	U1: 3,34
		U2: 1,26	1,07	1,45	U2: 0,29
	Territorio urbanizzato	U1: 4,32	3,67	4,97	U1: 3,34
		U2: 1,26	1,07	1,45	U2: 0,29

Le tariffe si applicano al mq di Superficie Lorda (SL).

Superficie Lorda (SL): Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie Accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20 DGR 922/2017);
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m 2,70;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18 DGR 922/2017);
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.
- Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo della superficie accessoria.

Le tariffe si applicano al mq dell'Area di Insediamento (Ai) per le attività produttive svolte all'aperto.

Area dell'Insediamento all'Aperto (AI): Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

TABELLA 7: FUNZIONE COMMERCIALE ALL'INGROSSO					
Intervento	Localizzazione	Tabella regionale di base DAL 186/2018	Oscillazione possibile		Valori attuali €/mq DCR 849/1998
			Valori minimi (€/mq)	Valori massimi (€/mq)	
Nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica	Esterna al T.U.	U1: 14,40	12,24	16,56	U1: 6,68
		U2: 4,20	3,57	4,83	U2: 0,57
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 14,40	12,24	16,56	U1: 6,68
		U2: 4,20	3,57	4,83	U2: 0,57
	Territorio urbanizzato	U1: 8,64	7,34	9,94	U1: 6,68
		U2: 2,52	2,14	2,90	U2: 0,57
Ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 14,40	12,24	16,56	U1: 5,34
		U2: 4,20	3,57	4,83	U2: 0,46
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 14,40	12,24	16,56	U1: 5,34
		U2: 4,20	3,57	4,83	U2: 0,46
	Territorio urbanizzato	U1: 7,20	6,12	8,28	U1: 5,34
		U2: 2,10	1,78	2,41	U2: 0,46
Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 4,32	3,67	4,97	U1: 3,34
		U2: 1,26	1,07	1,45	U2: 0,29
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1: 4,32	3,67	4,97	U1: 3,34
		U2: 1,26	1,07	1,45	U2: 0,29
	Territorio urbanizzato	U1: 4,32	3,67	4,97	U1: 3,34
		U2: 1,26	1,07	1,45	U2: 0,29

Le tariffe si applicano al mq di Superficie Lorda (SL).
Superficie Lorda (SL): Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
Superficie Accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:
- i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20 DGR 922/2017);
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m 2,70;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18 DGR 922/2017);
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.
Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo della superficie accessoria.

TABELLA 8: EDILIZIA RURALE (SVOLTA DA NON AVENTI TITOLO)					
Intervento	Localizzazione	Tabella regionale di base DAL 186/2018	Oscillazione possibile		Valori attuali €/mq DCR 849/1998
			Valori minimi (€/mq)	Valori massimi (€/mq)	
Nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica	Esterna al T.U.	U1: 14,40	12,24	16,56	U1: 6,68
		U2: 4,20	3,57	4,83	U2: 0,57
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione Territorio urbanizzato				
Ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 14,40	12,24	16,56	U1: 5,35
		U2: 4,20	3,57	4,83	U2: 0,46
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione Territorio urbanizzato				
Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico	Esterna al T.U.	U1: 4,32	3,67	4,97	U1: 3,34
		U2: 1,26	1,07	1,45	U2: 0,29
	Aree permeabili nel T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione Territorio urbanizzato				

Le tariffe si applicano al mq di Superficie Lorda (SL).
 Superficie Lorda (SL): Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
 Superficie Accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:
 - i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20 DGR 922/2017);
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m 2,70;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18 DGR 922/2017);
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.
 Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo della superficie accessoria.

Eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'Insediamento all'aperto (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.3.1.:

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

La definizione di Area dell'Insediamento all'aperto (AI) è ancora quella stabilita dalla delibera della Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017:

"24. Area dell'Insediamento all'Aperto (AI): Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali".

Riduzione di U1 e U2 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione ed eventuali ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione dallo stesso onere

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.4.1.:

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

Le tabelle U1 ed U2 sopra riportate, possono essere ridotte, esclusivamente per i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione urbanistica;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) addensamento o sostituzione urbana;
- d) recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione;

e solo nell'ipotesi che essi siano eseguiti all'interno del territorio urbanizzato, per una percentuale superiore al 35% rispetto ai valori di U1 e di U2 previsti per le nuove costruzioni. Il Comune potrà anche, al limite, azzerare tali valori di U1 ed U2.

Le tabelle di base unificano le tariffe U1 ed U2 per le nuove costruzioni e la ristrutturazione urbanistica. Con tale possibilità invece i valori verranno diversificati.

Riduzione U1 ed U2 nelle frazioni

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.4.2.:

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

I valori delle tariffe U1 ed U2 riportati nelle tabelle oneri precedenti, una volta applicata la riduzione o l'aumento del 15%, di cui al punto 1.2.11 della D.A.L. n. 186/2018, possono essere ridotti fino ad un ulteriore 30%, ma solo per talune, e quindi anche tutte o anche una sola, frazioni comunali.

A norma dell'art. 4 dello Statuto comunale, sono definite frazioni del Capoluogo:

1. Fontana Pradosa;
2. Bosco Tosca e Pieve;ta;
3. Ganaghello;
4. Creta.

Tale riduzione pertanto non potrà essere applicata ad altre "zone" o "località", sebbene storicamente riconosciute, come ad esempio: Bardoneggia, Case Bruciate, Campo d'Oro, La Gatta...

In assenza di un esplicito divieto, appare possibile anche diversificare la percentuale di riduzione tra le diverse Frazioni.

Riduzioni di U2 per le residenze per anziani ed i centri socio-assistenziali

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.4.3.:

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

Occorre precisare che la "casa-residenza per anziani", che ingloba la ex Casa Protetta/RSA, è un servizio socio-sanitario residenziale destinato ad accogliere, temporaneamente o permanentemente, anziani non autosufficienti di grado medio ed elevato, che non necessitano di specifiche prestazioni ospedaliere.

La casa-residenza fornisce ospitalità ed assistenza, offre occasioni di vita comunitaria e disponibilità di servizi per l'aiuto nelle attività quotidiane, offre stimoli e possibilità di attività occupazionali e ricreativo-culturali, di mantenimento e riattivazione. Garantisce assistenza medica, infermieristica e trattamenti riabilitativi per il mantenimento ed il miglioramento dello stato di salute e di benessere della persona anziana ospitata.

I requisiti di autorizzazione al funzionamento sono indicati al Punto 1.4 della delibera di Giunta Regionale 564/2000.

Per l'accreditamento transitorio devono essere garantiti i requisiti indicati nella delibera di Giunta Regionale 1378/1979 e successive modificazioni ed integrazioni e prevedono la valutazione semestrale degli ospiti sulla base della determinazione del direttore generale sanità e politiche sociali dell'11 agosto 1999, n. 7108.

Le indicazioni relative alle tariffe per il regime di accreditamento transitorio sono contenute nella delibera di Giunta 2110/2009.

I requisiti che saranno da garantire nell'accreditamento definitivo sono descritti al punto D.2.3 dell'Allegato D della delibera di Giunta Regionale 514/2009.

Condizione essenziale per poter aprire una struttura socio-assistenziale e/o socio-sanitaria è il possesso dell'autorizzazione al funzionamento che deve essere richiesta al Comune.

L'autorizzazione al funzionamento implica il rispetto di requisiti strutturali, organizzativi e di personale definiti nella Delibera 564/2000 sopra richiamata.

Il Comune, per l'accertamento dei requisiti minimi previsti dalla delibera regionale, si avvale di un'apposita Commissione tecnica nominata dal direttore generale dell'Azienda Usl e composta da esperti di ambito tecnico, sociale e sanitario.

Tale possibile riduzione di U2 è esclusivamente rivolta alle strutture accreditate ai sensi di tale normativa.

Riduzioni di U12 ed U2 per l'Edilizia Residenziale Sociale e convenzionata

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.4.4.:

“Per gli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS), di cui al D.I. 22.04.2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013, i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq di SU”.

La riduzione ha riguardo quindi:

1. all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS):

la definizione di “alloggio sociale” è dettata dal D.I. 22.04.2008:

“Art. 1. Definizioni

...

2. E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

Art. 2. Caratteristiche e requisiti

1. Le regioni, in concertazione con le Anci regionali, definiscono i requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale.

2. Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 2, è definito dalle regioni, in concertazione con le Anci regionali, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. L'ammontare dei

canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio tenuto conto, altresì, della funzione sociale dell'alloggio come definito dal presente decreto.

3. Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 3, non può superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, qualora non aggiornati, il valore determinato ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, e può essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.

4. Agli operatori pubblici individuati come soggetti erogatori del servizio di edilizia sociale in locazione permanente sulla base delle vigenti normative ed agli operatori pubblici e privati selezionati mediante procedimento di evidenza pubblica per la realizzazione degli alloggi di cui all'art. 1, comma 3, spetta una compensazione costituita dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalle regioni e province autonome e dagli enti locali. Tale compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile.

5. Le regioni, in concertazione con le Anci regionali, fissano i requisiti per beneficiare delle agevolazioni per l'accesso alla proprietà e stabiliscono modalità, criteri per la determinazione del prezzo di vendita, stabilito nella convenzione con il comune, per il trasferimento dei benefici agli acquirenti, anche successivi al primo, tenuto conto dei diversi sussidi accordati per l'acquisto, la costruzione o il recupero.

6. Salvo diversa disciplina regionale, in relazione a particolari programmi d'intervento, gli enti locali possono stabilire specifici canoni, criteri di accesso e permanenza, assumendo a proprio totale carico i costi delle compensazioni spettanti agli operatori, da coprire anche attraverso valorizzazioni premiali di tipo urbanistico.

7. L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative".

2. all'Edilizia Residenziale Convenzionata (ERC):

la disciplina di riferimento è la L.R. n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia":

- art. 32, comma 3:

"3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'articolo 33";

- art. 33:

"1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Giunta regionale approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine in particolare:

- a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.

2. *L'Assemblea legislativa stabilisce criteri e parametri per la determinazione del valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.*

3. *I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.*

4. *Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente'.*

La convenzione-tipo ad oggi ancora vigente è quella approvata dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 326, del 12.02.2002 "Approvazione di testi delle convenzioni tipo per la proprietà, la locazione permanente e la locazione a termine". Oltre a quella approvata dall'Assemblea Legislativa con propria delibera n. 37, del 29.03.2011 "Approvazione schema di convenzione tipo da utilizzare per la gestione del programma di edilizia residenziale sociale 2010".

Riduzioni di U1 ed U2 per le microaree familiari Sinti e Rom

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.4.5.:

"Per le microaree familiari di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 (Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti), i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%".

Occorre fare riferimento alla D.G.R. n. 43, del 25.01.2016 "Approvazione dei requisiti tecnici e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie delle microaree familiari pubbliche e private ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2015 e successive modificazioni".

Riduzioni di U1 ed U2 in APEA

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.4.6.:

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

Occorre fare riferimento alla Delibera dell'Assemblea Legislativa 13 giugno 2007, n. 118 "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia Romagna di Aree Ecologicamente Attrezzate".

Il Polo Logistico di Castel San Giovanni ha tutte le caratteristiche di APEA ma non è stato ancora formalmente riconosciuto come tale.

Il processo di realizzazione dell'APEA non prevede in realtà il rilascio formale di una qualifica APEA.

Nell'Atto di Indirizzo Tecnico (D.G.R. n. 118/2007) si trovano gli indirizzi generali da definire in fase di pianificazione riguardanti:

- individuazione sul territorio di una zona idonea per il nuovo insediamento, ovvero la verifica della idoneità dell'ambito dove si colloca l'area produttiva da riconvertire;
- la definizione delle previsioni di piano circa gli elementi essenziali dell'intervento, secondo criteri che ricerchino requisiti urbanistici di "qualità";
- un'attività di progettazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione con caratteristiche tecniche e metodologiche di "eccellenza".

Gli indirizzi sono distinti in caratteristiche urbanistiche e caratteristiche ambientali.

Per quanto riguarda le aree nuove devono essere individuate, pianificate e progettate ricercando determinate caratteristiche che perseguano la tutela dell'ambiente e l'eco-efficienza. Tali caratteristiche sono ricondotte ai seguenti sistemi:

- Sistema insediativo;
- Sistema fognario e depurativo;
- Sistema di approvvigionamento idrico;
- Sistema di approvvigionamento energetico;
- Sistema dei trasporti;
- Sistema di gestione dei rifiuti;
- Reti tecnologiche e telecomunicazioni;
- Dotazioni ecologico – ambientali;
- Attrezzature e spazi comuni.

Tali caratteristiche costituiscono di conseguenza i criteri per l'individuazione, attraverso gli strumenti di pianificazione, di ambiti territoriali idonei all'insediamento di APEA e per la puntuale regolazione dei relativi interventi realizzativi.

Per quanto riguarda le caratteristiche ambientali si definiscono i principi generali da seguire che vanno al di là del rispetto dei limiti e degli standard ambientali previsti dalle vigenti disposizioni europee, nazionali e regionali (ad es. devono essere prese misure per la riduzione dell'inquinamento, non si devono verificare fenomeni di inquinamento significativi...). Tali principi generali devono essere perseguiti tramite la definizione di un Programma Ambientale poliennale sulle performance dell'APEA ma anche delle imprese insediate. Tale programma pertanto richiede necessariamente un'Analisi Ambientale Iniziale dell'area, delle sue attività e dei suoi prodotti/servizi.

Pur non essendoci un rilascio formale della qualifica di APEA, il passaggio dalle fase di pianificazione territoriale ed urbanistica al riconoscimento effettivo dell'area produttiva si suddivide nelle seguenti quattro fasi:

1. individuazione e regolamentazione dell'area più idonea ad ospitare un insediamento produttivo e più adatta ad essere allestita e gestita nell'osservanza dei migliori parametri urbanistici territoriali;
2. attribuzione in capo agli enti locali o alle loro forme associative della responsabilità in merito all'attività di indirizzo e controllo nell'attuazione dell'APEA (predisposizione delle linee di indirizzo in merito alla realizzazione della analisi ambientale, redazione linee generali di politica ambientale in cui definire i criteri della gestione ambientale e di qualità e monitoraggio della sua attuazione e gestione);
3. individuazione di un Soggetto Responsabile;
4. definizione degli atti principali necessari per la realizzazione dell'area (accordi territoriali ed accordi con le imprese insediate, definizione del programma ambientale APEA).

Gli accordi territoriali dovranno contenere:

- a) uno studio di prefattibilità;
- b) linee di indirizzo;
- c) eventuali criteri per la scelta del Soggetto Responsabile;
- d) eventuale individuazione del comune capofila;
- e) modalità di distribuzione delle risorse.

Le figure coinvolte sono:

- a) Il Soggetto Gestore: può assumere le caratteristiche di un soggetto pubblico, pubblico – privato o privato (forme associative tra comuni e loro specifici consorzi);
- b) Il Comitato di Indirizzo: è costituito da soggetti pubblici e privati e deve assumere una differente soggettività giuridica rispetto al soggetto responsabile dell'area;
- c) Per le aree nuove di rilievo sovra comunale viene attribuita alle Province la funzione di indirizzo e controllo, le Province la esercitano di intesa con i Comuni mentre per le restanti APEA (comunali e sovra comunali esistenti) la funzione di indirizzo e controllo spetta al Comune territorialmente interessato (i comuni possono gestire queste funzioni anche attraverso le loro forme associative Comuni ed Unioni di Comuni).

Le imprese vengono coinvolte mediante la stipulazione di accordi con in cui si definisce l'impegno a rispettare i contenuti del programma ambientale dell'area e le condizioni economiche e finanziarie stabilite per l'insediamento.

Le APEA possono rappresentare il luogo ideale per sviluppare sperimentalmente nuovi modelli organizzativi e nuove modalità di interazione delle imprese con la pubblica amministrazione, creando un ambiente normativo favorevole e semplificativo all'attività d'impresa:

- a) Si considera l'opportunità di attivare procedimenti unici autorizzativi nei riguardi del Soggetto Gestore evitando il rilascio alle singole imprese;
- b) Autorizzazione unica anche attraverso l'elaborazione di un regolamento ambientale per l'utilizzo di infrastrutture da parte delle imprese;
- c) Standardizzazione e semplificazione di procedure di costituzione e di insediamento delle imprese prevedendo agevolazioni nell'ottenimento delle autorizzazioni;
- d) Accelerazione di iter amministrativi;
- e) Favorire il ricorso alle autocertificazioni circa il possesso di requisiti delle imprese insediate;
- f) Messa a sistema del patrimonio informazioni, competenze e conoscenze attinenti all'APEA;
- g) Incremento delle soglie dimensionali per impianti soggetti a VIA situati in APEA;

h) Incentivi urbanistico – edilizi (premi in volumetrie e riconoscimento di destinazione d'uso ammissibili).

Sono previste agevolazioni a livello normativo per i progetti soggetti a VIA localizzati in APEA.

Le APEA possono essere destinatarie dell'erogazione di appositi contributi pubblici o avere priorità in bandi pubblici diretti a promuovere ad esempio insediamenti produttivi di qualità, conversioni industriali, ammodernamenti tecnologici.

A queste agevolazioni si aggiunge ora quella prevista dalla D.A.L. n. 186/2018 in tema di contributi U1 ed U2.

Tali agevolazioni attengono comunque esclusivamente ad U1 ed U2 e non possono riguardare in alcun modo il Contributo Straordinario ed i Contributi D ed S.

Riduzioni di U1 ed U2 per tettoie a deposito per attività produttive

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.4.7.:

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

Ai sensi del punto 57 della D.G.R. n. 922, del 28.06.2017 *“Approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della Legge Regionale n. 15/2013”* si definisce *“tettoia”*: l'elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Ai sensi del punto 19 della stessa D.G.R., le tettoie con profondità superiore a 1,50 m costituiscono *“Superficie Accessoria”*.

Ai sensi del punto 46 della stessa D.G.R. le tettoie autonome costituiscono *“edificio”* e conseguentemente partecipano alla costituzione della *“Superficie Totale”* (voce 16).

Riduzioni di U1 ed U2 per interventi ulteriori di qualità edilizia

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.4.8.:

“U1 e U2 possono essere ridotti fino ad un massimo del 30% per l'attuazione delle ulteriori misure di qualità edilizia definite dal Piano Urbanistico Generale (PUG) ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali. Il Comune con propria delibera definisce i criteri e le soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni”.

Tale riduzione potrà essere definita una volta elaborato ed approvato il Piano Urbanistico Generale di cui alla L.R. n. 24/2017 e solo dopo la specifica delibera di Consiglio Comunale che definisce i criteri e le soglie per usufruire delle riduzioni. Si tratta di una competenza di Consiglio Comunale in quanto tale delibera altro non sarà che una integrazione di quella di Consiglio Comunale di recepimento della D.A.L. n. 186/2018.

Cumulabilità delle riduzioni U1 ed U2

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.4.9.:

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

Pertanto, se e quando se ne verificano le condizioni, sono tra loro cumulabili le seguenti riduzioni:

1. Riduzione U1 ed U2 nelle frazioni;
2. Riduzioni di U2 per le residenze per anziani ed i centri socio-assistenziali;
3. Riduzioni di U1 ed U2 per l'Edilizia Residenziale Sociale e convenzionata;
4. Riduzioni di U1 ed U2 per le microaree familiari Sinti e Rom;
5. Riduzioni di U1 ed U2 in APEA;
6. Riduzioni di U1 ed U2 per tettoie a deposito per attività produttive;
7. Riduzioni di U1 ed U2 per interventi ulteriori di qualità edilizia.

In ogni caso la riduzione complessiva non potrà mai essere superiore al 70% dei valori stabiliti con la tabella base U1 ed U2.

Tutte le variazioni di cui sopra, a norma del punto 1.4.10 della D.A.L. n. 186/2018 devono essere deliberate dal Consiglio Comunale in sede di recepimento della stessa D.A.L. Con tale provvedimento, stabilisce ancora il punto 1.4.10, il Comune assicura il coordinamento della disciplina degli oneri con il sistema di incentivi previsto dal PUG.

Ciò evidentemente non è possibile in quanto il recepimento della D.A.L. n. 186/2018 deve avvenire al massimo entro il 30.09.2018, mentre il tempo concesso dalla L.R. n. 24/2017 per avviare il procedimento di formazione del PUG è il 01.01.2021 ed il 01.01.2023 per concluderlo.

Pertanto, come detto, il coordinamento con il sistema di incentivi che prevederà il PUG, sarà compito della successiva deliberazione di Consiglio Comunale citata al punto "Riduzioni di U1 ed U2 per interventi ulteriori di qualità edilizia".

Oltre a tutto quanto sopra, il punto 6.3.3. della D.A.L. n. 186/2018, stabilisce che con la deliberazione di Consiglio Comunale di recepimento della stessa D.A.L., il Comune deve esprimersi motivatamente in particolare anche in ordine a:

Proventi U2 da destinare agli enti esponenziali delle confessioni religiose

Si richiama innanzitutto quanto contenuto nella DTO n. 25/2015 "Oneri di urbanizzazione secondaria. destinazione della quota spettante alle chiese ed altri edifici per servizi religiosi".

D.A.L. n. 186/2019 – punto 1.6.:

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

1.6.2. Nella nozione di pertinenze di edifici di culto sono compresi anche le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive, purché le attività non siano qualificate come aventi rilevanza economica ovvero siano gestite da soggetti senza fini di lucro.

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

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

La disciplina vigente, dettata dalla D.C.R. n. 849/1998, al punto 2 è la seguente:

"Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto 1.4 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.

Si intende per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

Gli edifici di culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali e comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.

Il vincolo è trasferito nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985, n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi).

Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli".

Le differenze sostanziali tra la vecchia e la nuova disciplina sono le seguenti:

Disciplina vigente	Nuova disciplina
Il contributo era evidentemente destinato solo alla Chiesa Cattolica	Il contributo riguarda le confessioni religiose in generale, individuate in considerazione della effettiva presenza, consistenza ed incidenza sociale delle stesse nella comunità locale
La percentuale degli oneri U2 destinata al contributo è pari al 7%	La percentuale degli oneri U2 destinata al contributo è confermata pari al 7%
La percentuale degli oneri U2 destinata al contributo non è modificabile da parte del Comune	La percentuale degli oneri U2 destinata al contributo è modificabile da parte del Comune in aumento o in diminuzione, a discrezione comunale e senza limiti imposti dalla Regione
Il contributo è destinato, in primo luogo, all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso	Il contributo è destinato esclusivamente ad interventi di riuso e rigenerazione urbana, che interessino edifici di culto e le relative pertinenze, con particolare riferimento agli edifici con tutela culturale e agli edifici di particolare interesse storico architettonico o culturale e testimoniale
L'assegnazione delle risorse è subordinata all'impegno, assunto dai beneficiari con atto unilaterale d'obbligo, al mantenimento per un periodo non inferiore a dieci anni della destinazione d'uso degli immobili interessati a edifici di culto o a pertinenza degli stessi	Gli edifici di culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali e comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo. A pena di nullità degli atti, il vincolo di inalienabilità ventennale è trasferito nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione.
Nella nozione di pertinenze di edifici di culto sono compresi anche le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive, purché le attività non siano qualificate come aventi rilevanza economica ovvero siano gestite da soggetti senza fini di lucro. L'utilizzo del termine "parrocchiali" sembra limitare tale disposizione alla sola confessione religiosa cattolica. Si ritiene tuttavia che essa valga per tutte le confessioni religiose beneficiarie del contributo	Si intende per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

Si coglie l'occasione per far osservare come la disciplina vigente (DCR n. 849/1998) provvedeva alla scomposizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come segue (fermo restando che il Comune avrebbe potuto adottare percentuali diverse):

U1 Residenza	
Opere	% di U1
Strade	22
Spazi di sosta e parcheggio	10
Fognature	8
Impianti di depurazione	3
Sistema di distribuzione dell'acqua	7
Sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
Pubblica illuminazione	10
Verde attrezzato	16

U1 Attività produttive	
Opere	% di U1
Strade	30
Spazi di sosta e parcheggio	12
Fognature	10
Impianti di depurazione	10
Sistema di distribuzione dell'acqua	6
Sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
Pubblica illuminazione	7
Verde attrezzato	4

U2 Per ogni attività	
Opere	% di U1
Asili nido e scuole materne	10
Scuole dell'obbligo	38
Chiese ed altri edifici per servizi religiosi	7
Centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7
Mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
Spazi pubblici a parco e per lo sport	25
Parcheggi pubblici	7

La nuova disciplina invece non effettua la stessa operazione, limitandosi a confermare il solo 7% di U2 per le chiese e gli altri edifici religiosi.

Tariffe Td e Ts

D.A.L. n. 186/2019 – punto 3.7.:

"I Comuni con delibera del Consiglio definiscono la propria tariffa anche apportando un aumento o una diminuzione massimi del 15% alle tariffe base Td e Ts sopra definite e possono aggiungere ulteriori coefficienti (es. numero addetti, classi di superfici, ecc.) per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio".

D.A.L. n. 186/2019 – punto 3.8.:

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

Si veda in proposito la DTO n. 5/2019 "I contributi D ed S".

Riduzione delle fasce di valori A per il Costo di Costruzione

D.A.L. n. 186/2019 – punto 5.2.:

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

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

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

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

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

Si veda in proposito la DTO n. 2/2019 "Il nuovo costo di costruzione. Un esempio" ed il punto 8 della DTO n. 1/2019 "Il nuovo contributo di costruzione. Prime indicazioni".

Sul sito della Regione Emilia Romagna è pubblicato il seguente prospetto relativo ai valori comunali medi di A:

COMUNE	Media residenza (€)	Media ottimo (€)	"A medio" (€)
Comuni in ordine alfabetico	Media dei valori di mercato OMI per tutte le tipologie abitative residenziali	"Media residenza" con valori ragguagliati allo stato conservativo "ottimo"	"Media ottimo" x 0,475 p.to 5.2.1. DAL 186/2018
CASTEL SAN GIOVANNI	1.122,92	1.302,60	618,74

Determinazione del costo medio della camera in strutture alberghiere e del tasso di occupazione media annua comunale

D.A.L. n. 186/2019 – punto 5.1.5.:

Si veda la DTO n. 1/2019 *"Il nuovo contributo di costruzione. Prime indicazioni"*

Per Castel San Giovanni l'OMI non contempla la funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera. Pertanto questo deve essere determinato come stabilito dal punto 5.1.5 della D.A.L. n. 186/2018.

Determinazione della percentuale relativa al QCC per funzioni terziarie

D.A.L. n. 186/2019 – punto 5.5.2.:

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

L'attuale disciplina in materia è stabilita dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26, del 31.07.2014:

Attività	%
Turistico-alberghiera	5,00
Direzionale	5,50
Commercio al dettaglio	4,50
Commercio all'ingrosso	1,75
Logistica	0,50

Modalità di versamento di U1 e U2

D.A.L. n. 186/2019 – punto 6.2.1.:

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

D.A.L. n. 186/2019 – punto 6.2.2.:

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

- il debito residuo può essere frazionato in più rate senza interessi, l'ultima delle quali deve avere scadenza entro il termine assegnato per l'ultimazione dei lavori e, comunque, entro tre anni dalla data di rilascio del permesso o della presentazione della SCIA o della CILA. Le scadenze saranno aggiornate in caso di proroga del titolo edilizio;*
- in caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. n. 23/2004".*

L'attuale disciplina in materia è stabilita dall'allegato n. 9 al Regolamento Urbanistico Edilizio *"Disciplina del contributo di costruzione"*.

Occorre precisare che l'attuale disciplina normativa in materia è dettata dall'art. 29 della L.R. n. 15/2013 *"Semplificazione della disciplina edilizia"*.

Il comma 3 stabilisce che *"La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio de permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato"*

Il comma 4 invece stabilisce che *“La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune”*.

La nuova disciplina regionale di cui alla D.A.L. n. 186/2018 tratta il contributo di costruzione unitariamente circa le modalità di versamento, a differenza della L.R. n. 15/2013, che stabilisce diverse discipline per la quota oneri e per la quota costo di costruzione.

Occorre poi aggiungere che sarà necessario disciplinare anche le modalità di versamento del Contributo Straordinario e del Contributo D ed S (si vedano, rispettivamente, le DTO n. 4/2019 *“Il contributo di costruzione straordinario”* e n. 5/2019 *“I contributi D ed S”*).

Modalità di rendicontazione delle spese delle opere realizzate a scomputo

D.A.L. n. 186/2019 – punto 6.1.6.:

“Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti.

In caso di impresa esecutrice coincidente con il soggetto attuatore dovranno essere documentati i costi di produzione edilizia sostenuti. Il Comune definisce le modalità di rendicontazione e la documentazione di spesa che dovrà essere allegata a fine lavori”.

Castel San Giovanni, venerdì 22 febbraio 2019

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE SVILUPPO URBANO
ing. Silvano Gallerati

