



COMUNE DI LUINO

Provincia di Varese

Regione Lombardia

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. ____ del _____

In vigore dal _____

Redatto da Ufficio Tecnico

Stefano Introini
Graziella Cusano
Andrea Mascioni
Michela Giorgetti
Massimo Brizzio
Maddalena Farella
Rolisa Pirri

Con ringraziamento per il fattivo contributo e la collaborazione
al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese – Nucleo di Luino

Segretario Generale
Francesco Tramontana

Assessore Territorio
Alessandra Miglio

Titolo I

Disciplina generale

Art. 1. Oggetto del regolamento.

Il regolamento disciplina l'applicazione del contributo di costruzione così come stabilito dagli artt. 43, 44, 45, 46, 47 e 48 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni, quindi, per quanto non disapplicato dalla norma regionale ai sensi dell'art. 103 della stessa L.R. 12/05, dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dal Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n.801 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici".

Art. 2. Struttura del regolamento.

Il regolamento è strutturato nel Titolo I, "disciplina generale", Titolo II "contributo di costruzione afferente il costo di costruzione", titolo III "contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione".

Al regolamento sono **allegati**, a parte integrante e sostanziale:

1.1 Costo di Costruzione, Relazione

1.2 Costo di Costruzione, Tabella coefficienti destinazioni diverse dal residenziale

1.3 Costo di Costruzione, Quotazioni di riferimento per la stima del costo di costruzione

2.1 Oneri di Urbanizzazione, Relazione

2.2 Oneri di Urbanizzazione, Tariffe interventi diretti o Piani Attuativi del Piano delle Regole

2.3 Oneri di Urbanizzazione, Tariffe interventi in Ambiti di Trasformazione

2.4 Oneri di Urbanizzazione, Riduzioni per edilizia sostenibile e risparmio energetico

Art. 3. Quadro metodologico di riferimento per l'applicazione del contributo di costruzione.

1) La metodologia per la determinazione del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione inerente la destinazione residenziale è quella prevista dal Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n.801 assumendo quale costo base Euro 249,09 (Lire 482.300) al metro quadro determinato, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, con la deliberazione della Giunta regionale n. 53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul B.U.R.L., 5° supplemento straordinario del 24 giugno 1994) e annualmente aggiornato in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), così come previsto dall'articolo 16, comma 9, del d.P.R. n. 380 del 2001, nonché l'articolo 48, comma 2, della legge regionale n. 12 del 2005. L'aggiornamento ISTAT tiene in considerazione le variazioni ISTAT intervenute annualmente nel mese di giugno (primo mese di applicazione della prima, e unica, determinazione regionale); l'effettivo l'aggiornamento decorre dal 1° gennaio di ogni anno.

2) La metodologia per la determinazione delle tariffe del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione è quella prevista nel Piano dei Servizi del PGT del Comune di Luino entrato in vigore l'11 settembre 2013.

3) Ai sensi e per gli effetti del comma 1, secondo periodo dell'art. 44 della L.R. 12/05, le tariffe del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione sono aggiornate ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

Art. 4. Maggiorazione della quota di contributo in caso di sottrazione di superfici agricole.

Ai sensi e per gli effetti del comma 2 bis dell'art. 43 della LR 12/05, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata nella misura del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Le superfici agricole nello stato di fatto sono quelle riportate nel PGT nella tavola "E4".

Art. 5. Competenza per l'aggiornamento del contributo di costruzione.

Il costo base di cui al comma 1 del precedente art. 3, fino a nuova determinazione regionale, è aggiornato annualmente secondo i criteri stabiliti nello stesso art. 3 e alle normative ivi richiamate con determinazione dirigenziale.

Ogni altro parametro, tariffa, modalità e criterio per l'applicazione del contributo di costruzione è competenza del Consiglio Comunale.

Art. 6. Termini per la corresponsione del contributo di costruzione.

I termini per la corresponsione del contributo di costruzione sono quelli esposti nella specifica disciplina di cui ai titoli II e III del regolamento.

La decorrenza dei termini quando si fa riferimento al rilascio del permesso di costruire è da intendersi quella riferita alla data di avvenuta notifica dell'avviso di emanazione del permesso stesso. In caso di Denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo autoconclusivo, alla data di efficacia del titolo abilitativo stesso.

Art. 7. Sanzioni per ritardato od omissivo versamento del contributo di costruzione.

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal comma 6 dell'art. 42 del DPR 380/01, quindi dall'art. 27, comma 17, legge n. 448 del 2001 e fino a nuova e specifica disciplina regionale, si applicano le sanzioni previste dallo stesso art. 42 del DPR 380/01, ovvero:

Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

Art. 8. Mancata realizzazione delle opere e restituzione del contributo di costruzione.

Conformemente a consolidata giurisprudenza in materia, qualora l'Ufficio accerti la mancata realizzazione, nei tempi stabiliti, delle opere oggetto del titolo abilitativo oneroso, a seguito di intervenuta decadenza del titolo stesso ovvero su istanza di parte di esplicita rinuncia, il Comune iscrive l'importo da restituire quale posta passiva nel primo bilancio di previsione approvato successivamente alla data di intervenuta decadenza del titolo o di ricevimento della istanza di parte di rinuncia.

Per la dichiarazione di decadenza del titolo abilitativo è redatta relazione tecnica d'ufficio accertante l'avvenuta mancata esecuzione delle opere.

In caso di esplicita rinuncia parziale alla realizzazione delle opere oggetto del titolo abilitativo l'accertamento della mancata realizzazione, salvo che ciò instauri procedimento sanzionatorio o costituisca reato, è disposta dall'ufficio sulla scorta di relazione tecnica, ed economica ove occorra, da redigersi da parte di tecnico abilitato e obbligatoriamente da allegarsi da parte del richiedente la restituzione del contributo.

Nei casi previsti dal presente articolo non si procede all'applicazione del regime sanzionatorio di cui al precedente art. 7 ma laddove siano state comminate sanzioni prima della decadenza o ricevimento della rinuncia anche parziale, le stesse non potranno essere restituite.

Art. 9. Applicazione del regolamento.

La decorrenza per l'applicazione del regolamento è quella della sua entrata in vigore ed efficacia; ciò fermo restando che per la determinazione del costo di costruzione afferente gli oneri i urbanizzazione la disciplina in vigore, qui semplicemente accorpata per assicurare la comprensione organica della materia, è quella approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 2 luglio 2013.

Titolo II
Contributo di Costruzione
Afferente il
Costo di Costruzione

Art. 10. Disciplina inerente la destinazione residenziale.

La disciplina per la determinazione del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione per le destinazioni residenziali, è quella di cui all'art. 3 del regolamento; le modalità di corresponsione del contributo sono quelle di cui al presente titolo II.

Art. 11. Disciplina inerente le destinazioni diverse dal residenziale.

Per le destinazioni diverse dalla residenza, ove applicabile, il contributo di costruzione afferente il costo di costruzione è calcolato quale percentuale sul costo documentato di costruzione dell'edificio completo, finito e agibile.

Per le destinazioni commerciali, direzionali, ricettive e sportive si applicano le percentuali di variazione sul costo documentato di costruzione approvate dal Consiglio Comunale di cui alla tabella dell'allegato al regolamento, documento 1.2.

Il costo documentato di costruzione di cui all'art. 48 comma 4 della LR 12/05 per la definizione dell'imponibile cui applicare l'incidenza del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione dovrà essere dimostrato secondo la tecnica dell' "analisi del valore" di cui all'art. 15 comma 13 del DPR 207/10, ovvero mediante computo metrico estimativo il cui quadro economico finale contenga gli elementi stabiliti dall'art. 16 dello stesso DPR 207/10.

Il comune può riservarsi di non procedere a verifiche di accertamento del costo documentato di costruzione laddove potrà essere verificato che l'importo complessivo proposto ad imponibile risulti superiore per la specifica destinazione d'uso agli importi unitari riportati nella tabella "*quotazioni di riferimento per la stima del costo documentato di costruzione*" dell'allegato al regolamento, documento 1.3.

Art. 12. Modalità di corresponsione del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione.

Ai sensi e per gli effetti del comma 7 dell'art. 48 della LR 12/05, la quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività, è corrisposta secondo:

- 1^ rata – 50% all'inizio dei lavori
- 2^ rata – 25% entro un anno dall'inizio dei lavori
- Terza rata a saldo non oltre e quindi entro il termine di 60 giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori e comunque indipendentemente da eventuali proroghe per la conclusione dei lavori **entro e non oltre 4 anni e 60 giorni** dalla data di rilascio del permesso di costruire o dalla data di efficacia della DIA.

Sul debito residuo correlato all'ammontare del contributo commisurato al costo di costruzione sarà depositata, all'atto e subordinatamente al rilascio del permesso di costruire ovvero per assumere efficacia la DIA, una fidejussione bancaria od assicurativa rilasciata da compagnie di primaria importanza. Tale fidejussione bancaria o assicurativa dovrà altresì prevedere, obbligatoriamente, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Luino.

Il fideiussore rimane obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale, purchè il

creditore entro sei mesi abbia proposto le sue istanze contro il debitore e le abbia con diligenza continuate. La disposizione si applica anche al caso in cui il fideiussore ha espressamente limitato la sua fideiussione allo stesso termine dell'obbligazione principale. In questo caso però l'istanza contro il debitore deve essere proposta entro due mesi. L'istanza proposta contro il debitore interrompe la prescrizione anche nei confronti del fideiussore.

Titolo III
Contributo di Costruzione
Afferente gli
Oneri di Urbanizzazione

Art. 13. Disciplina del contributo di costruzione afferente gli Oneri di Urbanizzazione.

Per il calcolo del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione si applicano le tariffe approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 2 luglio 2013 e riportare nelle tabelle pure allegate al regolamento:

- **La tabella 1** si applica al territorio disciplinato nel piano delle regole e piano dei servizi del PGT; tali tariffe costituiscono inoltre riferimento minimo per la definizione delle opere di urbanizzazione previste o da prevedere nei permessi di costruire convenzionati.
- **La tabella 2** costituisce riferimento minimo per la definizione del piano finanziario delle opere di urbanizzazione da realizzare negli ambiti di trasformazione e nel PIAC.

Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.

Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:

- a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 48, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
- b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.

Nei casi di cui al punto precedente, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà.

Per gli interventi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia gli oneri di urbanizzazione sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della misura del 10% con riferimento al volume urbanistico preesistente;

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità previste per gli interventi di ristrutturazione.

L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.

Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfetaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.

Art. 14. Modalità di corresponsione del contributo di costruzione afferente gli Oneri di Urbanizzazione.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire o entro la data di assunzione di efficacia del titolo abilitativo DIA;

Tale quota, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata secondo le seguenti modalità:

- entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso di emanazione del provvedimento abilitativo, ovvero entro 30 giorni dalla presentazione della DIA o suo perfezionamento: versamento della quota pari al 50% dell'importo dovuto;
- entro 1 anno dalla scadenza di cui al punto precedente versamento della quota pari al 25% dell'importo dovuto;
- entro 2 anni dalla scadenza di cui al primo punto versamento della quota pari al 25% dell'importo dovuto;

sul debito residuo si applica l'interesse legale annuale e debbono essere prestate garanzie fideiussorie, bancarie o assicurative con la seguente clausola:

“La presente polizza ha piena efficacia legale a partire dal _____ per la durata di anni tre, ossia fino al _____, e si deve intendere ad ogni effetto di legge tacitamente e automaticamente prorogata di anno in anno fino allo svincolo formale rilasciato dal Comune di Luino mediante lettera raccomandata A/R inviata a questo stesso Istituto bancario / assicurativo fideiussore o altra forma di comunicazione legale. Il pagamento delle somme dovute e garantite a favore del Comune di Luino sarà effettuato da questo Istituto bancario / assicurativo fideiussore entro il termine massimo di giorni TRENTA dal ricevimento della semplice richiesta scritta mediante lettera raccomandata, o altra forma di comunicazione legale, da parte dell'Ente pubblico garantito senza

la possibilità della preventiva escussione, da parte dello stesso Istituto bancario/assicurativo fideiussore, dalla Società contraente, ai sensi dell'art. 1944 cod. civ.

La presente _____ si costituisce formalmente fideiussore, fino alla concorrenza massima della somma di Euro _____, per tutte le somme dovute al Comune di Luino in base agli obblighi derivanti dalla Pratica Edilizia n. _____ presentata il _____ da _____, il / la quale stipula per sé e per i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo con vincolo solidale a favore del suddetto Ente pubblico garantito.”

Art. 15. Piani attuativi e scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Nella pianificazione attuativa o negli interventi mediati da convenzionamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni che seguono significando che in caso di ambiti di trasformazione e PIAC, così come individuati nel documento di piano del PGT, il quadro tariffario da assumere a riferimento per la determinazione dei valori minimi nella quantificazione delle opere di urbanizzazione ritenute necessarie per la attuazione degli ambiti di trasformazione è quello di cui alla **tabella n. 2**.

In caso si convenga di realizzare opere di urbanizzazione il cui valore risulti inferiore a quanto determinabile applicando la tabella n. 2, le differenze saranno oggetto di conguaglio secondo i criteri e le modalità previste per gli interventi diretti; non è prevista la possibilità di compensazione o conguaglio tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la quota eventualmente dovuta per “smaltimento rifiuti”, generalmente è sempre oggetto di monetizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle opere di urbanizzazione primaria così come definite nel piano dei servizi del PGT.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle opere di urbanizzazione secondaria così come definite nel piano dei servizi del PGT.

A scomputo totale o parziale del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell' art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006; in ogni caso si dovranno osservare le disposizioni di cui al codice dei contratti e regolamento attuativo e ss.mm.e.ii.

I progetti devono essere validati dal servizio infrastrutture del Comune mediante valutazione della loro congruità tecnico-economica; la convenzione deve disciplinare il collaudo, le garanzie, il crono programma, le modalità di versamento dei contributi per la realizzazione delle opere a cura del Comune, le modalità di acquisizione alla proprietà comunale delle opere realizzate e relativi sedimi.

Ai Piani attuativi, PII o strumenti convenzionati in corso di attuazione e per quelli approvati ma non convenzionati di cui all'art. 26 del P delle R si applicano le tariffe, modalità e criteri vigenti e assunti al momento del loro convenzionamento ovvero della loro approvazione e relative verifiche di conguaglio, fermo restando gli adeguamenti ISTAT; in caso di variante anche parziale si procederà agli eventuali conguagli delle quote oggetto di variante con le nuove tariffe di cui alla tabella 1 colonna gialla “nuovi piani attuativi del piano delle regole”. Ai nuovi piani attuativi previsti dal piano delle regole si applicano le tariffe di cui alla tabella 1 per la specifica zona

edificabile individuata nello stesso P di R ovvero, in mancanza di specificazione la colonna gialla “nuovi piani attuativi del piano delle regole”.

Art. 16. Edilizia sostenibile e risparmio energetico : possibili riduzioni al contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione.

La tabella allegata al regolamento come documento 4, riporta i casi ed i parametri entro i quali, orientando conformemente la progettazione degli interventi, è possibile accedere alle riduzioni sul contributo afferente gli oneri di urbanizzazione.

Art. 17. Disciplina per l'accesso alle riduzioni.

Per aver titolo alle riduzioni di cui al precedente articolo si dovranno seguire le modalità operative di seguito descritte:

1. Contestualmente alla presentazione della domanda di permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività, e comunque non oltre i 15 giorni dalla presentazione della stessa, la persona avente titolo ad eseguire gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti o ristrutturazione edilizia, presenta la domanda di riduzione dell'entità del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, redatta su apposito modulo predisposto dall'ufficio e firmata congiuntamente dal progettista e dal titolare della richiesta di permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività; la domanda, corredata di tutti gli eventuali documenti per essa richiesti, dovrà specificare i requisiti costruttivi e prestazionali, tra quelli indicati in tabella, di cui ci si intende avvalere per avere accesso alla riduzione.
2. Il Comune, dopo aver registrato la domanda di riduzione ed i documenti ad essa correlati, provvederà, in sede di determinazione del contributo di costruzione, a verificare se, sulla base dei documenti consegnati, il richiedente abbia titolo o meno a poter accedere alla riduzione richiesta, e se tale riduzione sia coerente con le condizioni e gli importi previsti dalle presenti disposizioni. Gli esiti di tale verifica, se favorevoli, saranno comunicati al richiedente contestualmente alla richiesta di versamento del contributo dovuto; se negativi saranno comunicati al richiedente prima della determinazione del contributo.
3. Il Comune, calcolato il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, riporterà su apposito Registro:
 - a. l'importo complessivo dovuto;
 - b. la percentuale di riduzione di cui ha titolo;
 - c. l'importo corrispondente alla riduzione ottenuta;
 - d. l'importo complessivo dovuto, al netto della riduzione ottenuta;
 - e. l'importo della garanzia e gli estremi della polizza fideiussoria fornita dal richiedente;
4. La riduzione accordata dovrà essere garantita da polizza fideiussoria di importo pari a quello della riduzione, incrementato dell'importo corrispondente all'interesse legale calcolato dalla data di efficacia a quella di scadenza del titolo abilitante all'esecuzione delle opere. Tali garanzie verranno svincolate al termine della costruzione ad avvenuta presentazione dei documenti richiesti per comprovare il raggiungimento dei dichiarati obiettivi di risparmio energetico e di sostenibilità;
5. Al termine dell'intervento, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, il Direttore dei Lavori dovrà rilasciare al Comune apposita Relazione peritale di fine lavori attestante che l'intervento è stato realizzato secondo i criteri per i quali è stata richiesta e accordata la riduzione del contributo per gli oneri di urbanizzazione; per quegli obiettivi il cui raggiungimento non risulta asseverabile direttamente dal Direttore dei Lavori, a tale

relazione peritale dovranno essere allegate le risultanze di accertamenti specialistici o loro precisi riferimenti cui lo Stesso Direttore dei Lavori si impegna a riportarne le conclusioni nella perizia.

6. Qualora verifiche o ispezioni richieste e/o autorizzate dal Comune, sia in corso d'opera che a conclusione dei lavori, dovessero evidenziare che i criteri oggetto della domanda di riduzione non sono stati rispettati, il richiedente perderà diritto alle riduzioni richieste. In tal caso il richiedente dovrà versare al Comune una somma pari al valore attualizzato della riduzione accordata. Nel caso in cui la Relazione peritale finale asseverasse che le opere esistenti sono conformi ai criteri per i quali è stata riconosciuta la riduzione degli oneri, ma ciò non risultasse vero a fronte di successive verifiche entro i successivi dieci anni, il richiedente verserà al Comune una somma pari al valore attualizzato della riduzione accordata, maggiorata di un importo calcolato come previsto dall'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001;
7. Le garanzie fornite dal richiedente al momento del pagamento degli oneri di urbanizzazione potranno essere svincolate al termine dei lavori, a seguito della avvenuta presentazione della Relazione peritale finale redatta dal Direttore dei lavori e per quanto necessario comprensiva delle risultanze di accertamenti specialistici o loro precisi riferimenti cui lo Stesso Direttore dei Lavori si impegna a riportare le conclusioni nella perizia.
8. la relazione peritale finale del Direttore dei lavori utile e necessaria allo svincolo delle garanzie prestate e alle eventuali verifiche, dovrà prevedere che sia redatta in ottemperanza all'art.359 del Codice Penale esplicitando come lo stesso Direttore dei Lavori sia consapevole delle sanzioni penali, nel caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, previste dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 e dall'art.481 e 489 C.P.
9. in alternativa alle riduzioni preventive del corrispettivo dovuto quale incidenza degli oneri di urbanizzazione, è possibile accedere alle agevolazioni di cui alla presente disciplina al momento della presentazione della dichiarazione di fine lavori; in tal caso, fermo restando le modalità e i criteri qui definiti, sarà possibile accedere alla restituzione della quota di oneri di urbanizzazione relativa alle agevolazioni a seguito della presentazione di istanza di cui al precedente punto 1 e relazione di cui al precedente punto 5 redatta secondo le modalità di cui al precedente punto 8.
10. la corresponsione della restituzione della quota di oneri di urbanizzazione ritenuta congrua alla misura delle agevolazioni richieste e quindi ammissibile sarà disposta solo e a seguito della approvazione del conto consuntivo del Comune di Luino riferito all'annualità corrispondente a quella nella quale è stata presentata l'istanza di accesso alle agevolazioni senza adeguamento di interessi passivi.
11. la disciplina agevolatoria, per gli Ambiti di trasformazione e PIAC di cui al documento di piano del PGT, è applicabile limitatamente ai soli eventuali conguagli a favore del Comune tra il costo effettivo delle opere di urbanizzazione previste da realizzare e quanto dovuto in applicazione del quadro tariffario di riferimento.
12. le disposizioni agevolatorie sono applicabili dal momento di entrata in vigore del PGT e comunque esclusivamente a quegli interventi il cui procedimento sarà attivato dopo l'entrata in vigore del PGT, ovvero risulti decaduto, quindi con esclusione delle attività in atto e in essere, anche in variante. Le agevolazioni saranno applicabili su immobili esistenti per i quali sia stata presentata la dichiarazione di fine lavori antecedentemente alla entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Documento 1.1

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

RELAZIONE

PREMESSE

La quota di contributo edilizio afferente il costo di costruzione, già stabilito dalla cd Legge Bucalossi, la n. 10 del 1977, è oggi definita dall'art. 43 e dall'art. 48 della L.R. 12/05: trattasi di una contribuzione, legata alla tipologia e alla destinazione d'uso della trasformazione edilizia, enucleabile nell'ambito della fiscalità urbana. Questa particolare contribuzione è riconducibile non già ad una diretta partecipazione alla realizzazione della città pubblica come avviene per gli oneri di urbanizzazione dove è associabile alla tariffa il quadro esigenziale infrastrutturale da realizzare o da adeguare in relazione all'incremento o modificazione del peso insediativo; bensì ad un prelievo legato alla rendita fondiaria, al plusvalore conseguente lo jus aedificandi che, come noto, afferisce alla proprietà o a chi ha disponibilità del suolo. Una differenziazione sottile, ormai una sfumatura che sopravvive nella disciplina contemporanea e di competenza regionale che regola le esclusioni dal pagamento, ovvero il comma 2 ter dell'art. 43 quando limita il pagamento del contributo di costruzione alla quota afferente gli oneri di urbanizzazione per l'edilizia pubblica o convenzionata.

Il dibattito sulla fiscalità urbana è ampio e complesso ed è stato peraltro oggetto di confronto nell'ambito del XVIII congresso nazionale di urbanistica tenutosi a Palazzo di Città a Salerno lo scorso ottobre: alla rendita urbana, ovvero alla giusta remunerazione degli investimenti nella trasformazione della città e del territorio si bilancia la fiscalità urbana volta a perseguire una idea di welfare urbano mediante una attrezzatura ormai vasta e complessa, oltre il contributo di costruzione, la monetizzazione degli standard urbanistici, la monetizzazione del posto auto, la monetizzazione della compensazione e della perequazione urbanistica.

Fermo restando che non sussistono più obblighi di imputazione specifica nel bilancio, la quota di contributo afferente il costo di costruzione, anche per quanto qui ricordato, assume quel ruolo di regolatore delle politiche urbane cui l'Amministrazione e il Consiglio Comunale, nell'ambito delle facoltà ammesse dalla Legge, è opportuno che si esprimano avuto riguardo della attuale situazione di paralisi del settore edilizio e dello sviluppo legato alle trasformazioni urbane.

I VINCOLI DI LEGGE

Come detto la materia è incardinata in precise disposizioni di legge, nazionali e regionali, insomma concorrenti e precisamente:

DPR 380/01,
art 16 comma 9:

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale

assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Art. 19 comma 2:

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

L.R. 12/05,

Art. 48:

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.

2. Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale, di cui al comma 1, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.

3. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalla Giunta regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

4. Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale.

5. Per gli interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi il contributo del 10 per cento è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento.

6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5.

7. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori.

Non essendo intervenute le tabelle parametriche regionali per la definizione della classe degli edifici residenziali, è ancora in uso poi il *Decreto Ministeriale 10 maggio 1977* cui è associata una speciale e nota tabella che ausilia la definizione della classe e gli incrementi del costo base stabilito annualmente.

IN PRATICA COME SI CALCOLA OGGI IL CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE

Nuovi edifici residenziali

La percentuale varia dal 5% al 20% del costo di costruzione (comma 3 dell'art.48 L.R. 12/05) determinato in applicazione delle modalità di calcolo contenute nel Decreto Ministeriale (D.M.) del 10/5/1977.

Le percentuali da applicare sono determinate dalla Regione, come il costo base per l'edilizia al quale applicare i coefficienti correttivi previsti dal citato D.M. 10/5/1977 e annualmente il costo base viene aggiornato con determina dirigenziale sulla base della intervenuta variazione ISTAT e per il 2014 detto imposto è stato stabilito con la determinazione n 1810 del 27 dicembre 2013 in Euro 403,77 al mq.

Ristrutturazione di edifici residenziali

I principi sono i medesimi dei nuovi edifici con la differenza che la compilazione della tabella allegata al D.M. 10/5/1977 determina la classe dell'edificio e l'aliquota relativa da applicare al costo documentato dell'intervento (computo metrico estimativo). L'interessato può, tuttavia, chiedere che il costo di costruzione sia determinato considerando l'edificio come nuovo. Non è pertanto necessario, in questo caso, produrre il costo documentato dell'intervento.

Nuovi edifici e ristrutturazione di edifici non residenziali.

L'aliquota è determinata dai Comuni non può essere superiore al 10% (comma 4 dell'art.48 L.R. 12/05) del costo documentato dell'intervento.

Autorimesse

Per effetto dell'art. 69 della L.R. 12/05 le autorimesse ed i parcheggi pertinenziali realizzati anche in eccedenza rispetto alle quote minime previste dalla legge, sono considerate opere di urbanizzazione e per tanto non sono soggette al versamento di alcun contributo di urbanizzazione. Le autorimesse non concorrono, altresì, alla determinazione della classe dell'edificio ai fini della determinazione del costo di costruzione in applicazione del D.M. 10/5/1977.

Precisazioni

Per gli edifici a destinazione mista, il contributo degli oneri di urbanizzazione da versare è determinato dalla somma degli oneri dovuti per le singole destinazioni (comma 11 dell'art.44 L.R.12/05).

La determinazione del costo di costruzione di edifici residenziali/commerciali con porzioni terziario/commerciale non superiore al 25% della superficie utile residenziale, è effettuata mediante l'applicazione integrale dei criteri contenuti nel D.M. 10/5/1977. In caso contrario la porzione terziario/commerciale corrisponderà il costo di costruzione in misura non superiore al 10% del costo documentato delle opere necessarie alla realizzazione della specifica porzione di edificio.

Le quote variabili vigenti a Luino.

A Luino è in vigore quanto stabilito con deliberazione Consiliare n. 59 del 12 maggio 1978, modificativa della precedente deliberazione n. 10 del 27 gennaio 1978, dove al netto delle sopravvenute innovazioni legislative permangono le seguenti classi di variazione percentuale da applicarsi per la determinazione del contributo afferente il costo di costruzione per nuovi edifici o ristrutturazione dell'esistente avente destinazioni diversa dalla residenza:

destinazione	Percentuali sul costo reale di costruzione
Direzionale	10 %
Commerciale	10 %
turistico ricettivo	7 %
Impianti sportivi non convenzionati	7 %
Impianti sportivi convenzionati	Da stabilirsi di volta in volta

IL CONTESTO CONGIUNTURALE E PROPOSTE DI CORRETTIVI

Il particolare contesto congiunturale economico finanziario è tale che il Governo con il cd Decreto del Fare, (D.L. n. 69/2013, conv. in legge 9 agosto 2013, n. 98) ha disposto proroghe e agevolazioni diverse in materia edilizia ed urbanistica; a livello locale il Consiglio Comunale nell'approvare le nuove tariffe per gli oneri di urbanizzazione ha assunto una particolare ed innovativa disciplina incentivante il miglioramento delle performance del prodotto edilizio contribuendo così da una parte ad alleviare il peso fiscale sull'edilizia ma contemporaneamente a promuovere innovazione e contenimento del consumo energetico.

La riflessione che si pone sul contributo di costruzione afferente il costo di costruzione è, in coerenza con quanto stabilito per gli oneri di urbanizzazione, volta ad adeguare la fiscalità, ove ammesso dalla legge, rettificando quei parametri di incidenza inerenti le destinazioni non residenziali per stimolare la ripresa del settore dell'edilizia ma soprattutto quello volto a realizzare immobili suscettibili di sviluppo economico occupazionale come quello per le destinazioni direzionali, commerciali e ricettive alberghiere.

L'Amministrazione Comunale, avuto riguardo di quanto già emerso dal dibattito politico in sede di revisione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione, quindi registrando pari azioni intervenute od in corso di valutazione da parte di altri enti, intende proporre al Consiglio Comunale la rimodulazione dell'incidenza del contributo di costruzione per la parte afferente il costo di costruzione verso la promozione di quegli obiettivi di politica territoriale giù ampiamente illustrati nel PGT.

L'Amministrazione, nella consapevolezza che per la quota residenziale o comunque per quelle destinazioni diverse dalla residenza ma integrate fino alla misura del 25% della superficie netta comprensiva degli accessori restano valide ed immutabili le tabelle regionali ed il costo base di riferimento regionale aggiornato annualmente sulla base dell'indice ISTAT, intende così operare una riorganizzazione dei parametri di incidenza sul costo di costruzione per le destinazioni diverse dal residenziale e relative pertinenze per promuovere ed agevolare il tessuto commerciale minore, il sistema imprenditoriale legato al terziario più avanzato, le infrastrutture per la ricettività e la accoglienza.

SCHEMA DI AGGIORNAMENTO PROPOSTO

In esito alle tipologie insediative previste dal PGT e dalle più recenti disposizioni in materia di destinazione d'uso si evidenziano le seguenti categorie cui correlare i possibili parametri correlati a quelli oggi in vigore:

Destinazione d'uso	Classificazione speciale	Percentuale vigente	Percentuale proposta
COMMERCIALE (compreso ristorazione)			
esercizi di vicinato	mq di s.v. 250	10%	6%
media SV - 1	mq di s.v. 500	10%	8%
media SV - 2	mq di s.v. 1500	10%	10%
media SV - 3	mq di s.v. 2500	10%	10%
Attività espositive	mq di s.v. 1000	10%	10%
DIREZIONALE			
Servizi finanziari e assicurativi		10%	8%
Studi tecnici, ricerca e sviluppo		10%	8%
RICETTIVO ALB. L.R. 15/07			
Albergo – art. 22, c. 2 lett a)	Con camere	7%	3%
Se classificabile ai sensi dell'art. 23, c. 1 lett d)	In dimora storica	7%	4%
Albergo con appart. – art. 22, c. 2 lett b)	residenze turistico alberghiere (min 7 gg di soggi)	7%	4%
RICETTIVO NON ALB. Art. 32 e segg-			
Case per ferie	Gestione senza fini di lucro	7%	5%
Ostelli gioventù	Gestione senza fini di lucro	7%	5%
Rifugi alpini ed escurs.		7%	5%
Affittacamere	Max 6 camere	7%	5%
Case e appartamenti per vacanze	Max tre mesi e minimo 7 gg salvo deroga	7%	5%
Attività ricettive all'aria aperta – art. 51		7%	5%
IMPIANTI SPORTIVI			
	non attuativi di attrezzature pubblico o di interesse generale di cui al piano dei servizi		
Palestre e impianti fitness		10 %	8%
Complessi sportivi con prevalenza sup all'aperto		10 %	8%

La proposta è volta a promuovere il perseguimento dei macro obiettivi di PGT inerenti l'animazione urbana, tessuto commerciale naturale, lo sviluppo economico locale, studi tecnici, informatici e telecomunicazione, quindi la promozione della ricettività turistica e la qualità della vita con promozione di attrezzature sportive anche private.

REGOLAMENTAZIONE DELLA CONTRIBUZIONE

Appare utile riordinare la materia nel suo complesso in ragione dei seguenti elementi:

- la tariffa base per la destinazione residenziale e le attività complementari è quella riconducibile a quella annualmente approvata con determina dirigenziale con semplice aggiornamento ISTAT del costo base approvato dalla regione;
- le tabelle parametriche per la definizione della casse e della percentuale di variazione per la destinazione residenziale e le attività complementari sono quelle approvate da Regione Lombardia con del. Giunta Regionale n. 5/53844 del 31 maggio 1994 e lo schema di calcolo è quello di cui al D.M. 801 del 10 maggio 1977;
- i limiti per la definizione del calcolo del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione nell'ambito della destinazione prevalente residenziale sono quelli stabiliti dall'art. 9 del D.M. 801 del 10 maggio 1977;
- per le destinazioni commerciali, direzionali, ricettive e sportive si applicano le percentuali di variazione sul costo documentato di costruzione approvate dal Consiglio Comunale;
- il costo documentato di costruzione di cui all'art. 48 comma 4 della LR 12/05 per la definizione dell'imponibile cui applicare l'incidenza del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione dovrà essere dimostrato secondo la tecnica dell' "analisi del valore" di cui all'art. 15 comma 13 del DPR 207/10, ovvero mediante computo metrico estimativo il cui quadro economico finale contenga gli elementi stabiliti dall'art. 16 dello stesso DPR 207/10;
- il comune può riservarsi di non procedere a verifiche di accertamento del costo documentato di costruzione laddove potrà essere verificato che l'importo complessivo proposto ad imponibile risulti superiore per la specifica destinazione d'uso agli importi unitari riportati nella tabella "*limiti economici minimi del costo documentato di costruzione*";
- ai sensi e per gli effetti del comma 2 bis dell'art. 43 della LR 12/05, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata nella misura del 5 per cento, **da destinare obbligatoriamente** a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
- Ai sensi e per gli effetti del comma 7 dell'art. 48 della LR 12/05, la quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività, è corrisposta secondo:
 - o 1^ rata – 50% all'inizio dei lavori
 - o 2^ rata – 25% entro un anno dall'inizio dei lavori
 - o Terza rata a saldo non oltre e quindi entro il termine di 60 giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori e comunque indipendentemente da eventuali proroghe per la conclusione dei lavori **entro e non oltre 4 anni e 60 giorni** dalla data di rilascio del permesso di costruire o dalla data di efficacia della DIA.

Sul debito residuo correlato all'ammontare del contributo commisurato al costo di costruzione sarà depositata, all'atto e subordinatamente al rilascio del permesso di costruire ovvero per assumere efficacia la DIA, una fidejussione bancaria od assicurativa rilasciata da compagnie di primaria importanza. Tale fidejussione bancaria o assicurativa dovrà altresì

prevedere, obbligatoriamente, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Luino.

In proposito si evidenzia che il comma 7 dell'art. 48 recita:

7. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori.

quindi che la vigente disposizione comunale stabilisce che il contributo sia corrisposto secondo le seguenti modalità:

- 1^a rata – 50% all'inizio dei lavori
- 2^a rata – 25% entro un anno dall'inizio dei lavori
- 3^a rata – 25 % a saldo entro e non oltre 60 giorni dall'ultimazione dei lavori.

infine che la vigente normativa in materia di inizio e fine lavori, art. 15 comma 2 del DPR 380/01, prevede che:

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

COORDINAMENTO DELLA REGOLAMENTAZIONE.

Al fine di ricomprendere il contributo di costruzione nel quadro di una regolamentazione organica si propone di coniugare la disciplina aggiornata del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione con la “disciplina applicativa degli oneri di urbanizzazione” definendo un regolamento unico senza peraltro alterare o modificare quanto già a suo tempo approvato ed oggi in vigore per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione.

Allegato: “limiti economici minimi del costo documentato di costruzione”

Destinazione d'uso	Classificazione speciale	Nuova costruzione: valore unitario a mq di slp	Ristrutturazione: valore unitario a mq di slp
COMMERCIALE (compreso ristorazione)			
esercizi di vicinato	mq di s.v. 250	€ 1.000,00	€ 500,00
media SV - 1	mq di s.v. 500	€ 1.100,00	€ 550,00
media SV - 2	mq di s.v. 1500	€ 1.200,00	€ 600,00
media SV - 3	mq di s.v. 2500	€ 1.300,00	€ 650,00
Attività espositive	mq di s.v. 1000	€ 1.000,00	€ 500,00
DIREZIONALE			
Servizi finanziari e assicurativi		€ 1.100,00	€ 550,00
Studi tecnici, ricerca e sviluppo		€ 1.100,00	€ 550,00
RICETTIVO ALB. L.R. 15/07			
Albergo – art. 22, c. 2 lett a)	Con camere	€ 1.000,00	€ 500,00
Se classificabile ai sensi dell'art. 23, c. 1 lett d)	In dimora storica		€ -
Albergo con appart. – art. 22, c. 2 lett b)	residenze turistico alberghiere (min 7 gg di sogg)	€ 1.100,00	€ 550,00
RICETTIVO NON ALB. Art. 32 e segg-			
Case per ferie	Gestione senza fini di lucro	€ 1.200,00	€ 600,00
Ostelli gioventù	Gestione senza fini di lucro	€ 1.000,00	€ 500,00
Rifugi alpini ed escurs.			
Affittacamere	Max 6 camere		€ -
Case e appartamenti per vacanze	Max tre mesi e minimo 7 gg salvo deroga	€ 1.200,00	€ 600,00
Attività ricettive all'aria aperta – art. 51		€ 1.200,00	€ 600,00
IMPIANTI SPORTIVI	non attuativi di attrezzature pubblico o di interesse generale di cui al piano dei servizi		
Palestre e impianti fitness		€ 800,00	€ 400,00
Complessi sportivi con prevalenza sup all'aperto		€ 1.100,00	€ 550,00

Quotazioni da aggiornarsi annualmente sulla base dell'incremento ISTAT inerente le costruzioni.

Documento 1.2

TABELLA COEFFICIENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE PER LE DESTINAZIONI DIVERSE DAL RESIDENZIALE

Destinazione d'uso	Classificazione speciale	Percentuale di applicazione
COMMERCIALE (compreso ristorazione)		
esercizi di vicinato	mq di s.v. 250	6%
media SV - 1	mq di s.v. 500	8%
media SV - 2	mq di s.v. 1500	10%
media SV - 3	mq di s.v. 2500	10%
Attività espositive	mq di s.v. 1000	10%
DIREZIONALE		
Servizi finanziari e assicurativi		8%
Studi tecnici, ricerca e sviluppo		8%
RICETTIVO ALB. L.R. 15/07		
Albergo – art. 22, c. 2 lett a)	Con camere	3%
Se classificabile ai sensi dell'art. 23, c. 1 lett d)	In dimora storica	4%
Albergo con appart. – art. 22, c. 2 lett b)	residenze turistico alberghiere (min 7 gg di sogg)	4%
RICETTIVO NON ALB. Art. 32 e segg-		
Case per ferie	Gestione senza fini di lucro	5%
Ostelli gioventù	Gestione senza fini di lucro	5%
Rifugi alpini ed escurs.		5%
Affittacamere	Max 6 camere	5%
Case e appartamenti per vacanze	Max tre mesi e minimo 7 gg salvo deroga	5%
Attività ricettive all'aria aperta – art. 51		5%
IMPIANTI SPORTIVI	non attuativi di attrezzature pubblico o di interesse generale di cui al piano dei servizi	
Palestre e impianti fitness		8%
Complessi sportivi con prevalenza sup all'aperto		8%

Documento 1.3.

“quotazioni di riferimento per la stima del costo documentato di costruzione”

Destinazione d'uso	Classificazione speciale	Nuova costruzione: valore unitario a mq di slp	Ristrutturazione: valore unitario a mq di slp
COMMERCIALE (compreso ristorazione)			
esercizi di vicinato	mq di s.v. 250	€ 1.000,00	€ 500,00
media SV - 1	mq di s.v. 500	€ 1.100,00	€ 550,00
media SV - 2	mq di s.v. 1500	€ 1.200,00	€ 600,00
media SV - 3	mq di s.v. 2500	€ 1.300,00	€ 650,00
Attività espositive	mq di s.v. 1000	€ 1.000,00	€ 500,00
DIREZIONALE			
Servizi finanziari e assicurativi		€ 1.100,00	€ 550,00
Studi tecnici, ricerca e sviluppo		€ 1.100,00	€ 550,00
RICETTIVO ALB. L.R. 15/07			
Albergo – art. 22, c. 2 lett a)	Con camere	€ 1.000,00	€ 500,00
Se classificabile ai sensi dell'art. 23, c. 1 lett d)	In dimora storica		€ -
Albergo con appart. – art. 22, c. 2 lett b)	residenze turistico alberghiere (min 7 gg di sogg)	€ 1.100,00	€ 550,00
RICETTIVO NON ALB. Art. 32 e segg-			
Case per ferie	Gestione senza fini di lucro	€ 1.200,00	€ 600,00
Ostelli gioventù	Gestione senza fini di lucro	€ 1.000,00	€ 500,00
Rifugi alpini ed escurs.			
Affittacamere	Max 6 camere		€ -
Case e appartamenti per vacanze	Max tre mesi e minimo 7 gg salvo deroga	€ 1.200,00	€ 600,00
Attività ricettive all'aria aperta – art. 51		€ 1.200,00	€ 600,00
IMPIANTI SPORTIVI			
	non attuativi di attrezzature pubblico o di interesse generale di cui al piano dei servizi		
Palestre e impianti fitness		€ 800,00	€ 400,00
Complessi sportivi con prevalenza sup all'aperto		€ 1.100,00	€ 550,00

Quotazioni da aggiornarsi annualmente sulla base dell'incremento ISTAT inerente le costruzioni.

RELAZIONE GENERALE

Contributo di costruzione

Origini e legittimità.

Il versamento di una somma finalizzata all'ottenimento del titolo per costruire trova le sue origini nell'evoluzione del concetto di "licenza edilizia", così come definita inizialmente dalla normativa in campo urbanistico, poi divenuta "concessione edilizia" ed infine "permesso di costruire".

La legge urbanistica del 1942, tuttora legge nazionale di riferimento, aggiornata dalla L.765/67 (1° settembre 1967) prevede all'art.31 che il rilascio della "licenza edilizia" sia subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, pubblica illuminazione, ecc.) o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno da parte del medesimo operatore di realizzarle contestualmente alle costruzioni oggetto di licenza. Si tratta di collaborare economicamente con la Pubblica Amministrazione nell'attività di urbanizzazione della città sino a quel momento a totale carico dell'Ente pubblico. Nel 1977, con l'emanazione della legge 28/01/1977 n. 10 (Bucalossi), la licenza edilizia diventa concessione edilizia e viene previsto, all'atto di rilascio della concessione, il versamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione necessarie per garantire l'edificabilità delle aree.

E' stata questa una innovazione sostanziale non solo formale, in quanto la legge si poneva l'obiettivo di trasferire lo "Jus aedificandi" (diritto ad edificare) dal soggetto privato proprietario all'autorità pubblica (Sindaco), la quale poteva concedere tale diritto, sulla base di quanto previsto dal Piano regolatore generale e su specifica richiesta, dietro pagamento di un contributo costituito da una quota commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione e da una quota commisurata al costo di costruzione dell'opera.

Ben presto la giurisprudenza ha restituito di fatto lo "Jus aedificandi" al diritto di proprietà sostenendo che quest'ultimo non poteva essere scisso dallo stesso e gestito dall'autorità amministrativa a discrezione, poiché la discrezionalità, componente tipica dei provvedimenti dell'Amministrazione pubblica, già veniva esercitata nella sua pienezza in sede di approvazione degli strumenti di pianificazione, mediante la scelta delle aree sulle quali collocare diritti edificatori. E' rimasto invece inalterato l'obbligo del cittadino di versare il contributo per il rilascio della concessione edilizia.

A livello nazionale, oggi, l'esercizio dei diritti edificatori è regolato dal Decreto del Presidente della Repubblica (D.P.R.) n° 380 del 6 giugno 2001 recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, il quale ha sostituito la "concessione edilizia" con il "permesso di costruire".

In Lombardia la legge regionale di riferimento, integrativa del D.P.R. 380/01, è la L.R. 12 del 16 marzo 2005 (Legge per il Governo del Territorio), nella quale, in tema di contributo di costruzione, sono sostanzialmente confluiti i principi delle precedenti leggi regionali n. 60/1977 integrata dalla 61/1977 (nota come L.R. 60-61/77).

Interventi soggetti (e non) a contributo

Il D.P.R. 380/2001, come la precedente Legge 28/01/1977 n. 10, assoggetta a permesso di costruire ogni trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e, di conseguenza, subordina il rilascio del provvedimento alla corresponsione del contributo.

Per trasformazione edilizia ed urbanistica deve intendersi ogni attività finalizzata a concretizzare:

- una nuova edificazione o una ricostruzione;
- un soprizzo e/o un ampliamento;
- la ristrutturazione edilizia ed urbanistica di edifici esistenti;
- certi cambi di destinazione d'uso accompagnati o meno da opere edili.

in altre parole ogni attività comportante modifica del territorio con effetti duraturi nel tempo, in particolare sotto l'aspetto dell'aumento del carico urbanistico.

Ciò che non rientra in questo principio sfugge all'obbligo del versamento ed il titolo abilitativo (che sia un permesso a titolo gratuito o che sia una d.i.a.) non prevede corresponsione di oneri : questo vale ad esempio per gli interventi edilizi minori, quali la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo.

Oltre ai casi sopra indicati, cioè quegli interventi che per loro natura non incidono sul carico urbanistico, la legge ha elencato alcuni interventi che non necessitano di versamento del contributo di concessione: la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici unifamiliari in misura non superiore al 20%, le opere da realizzare in zone agricole per la conduzione del fondo, comprese le residenze dell'imprenditore agricolo, la realizzazione di impianti ed attrezzature pubbliche o d'interesse generale a cura degli enti competenti (ad es. strutture di carattere religioso) nonché le opere di urbanizzazione.

Vi sono infine interventi per i quali è previsto il versamento di un contributo ridotto: ad esempio gli interventi di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata, gli interventi compresi nei Piani per insediamenti produttivi (cosiddetti P.I.P.).

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati, nel rispetto delle norme di evidenza pubblica, a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria fino all'assolvimento del contributo stesso.

Applicazione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione.

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione edilizia di edifici esistenti sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, così come previsto dall'art.43 e 44 della **Legge regionale 11/03/2005 n. 12** e successive modificazioni e integrazioni. In particolare è prevista la maggiorazione del 5% del contributo di costruzione per gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, da destinare obbligatoriamente al fondo regionale "aree verdi" per interventi forestali a rilevanza ecologica e per l'incremento della naturalità.

I parametri di calcolo degli oneri di urbanizzazione sono quelli approvati nel 2011 sulla base della metodologia prevista dalla previgente normativa regionale, LR 60 e 61 del 1977; la nuova normativa regionale dispone che i parametri siano basati sul piano dei servizi del PGT.

Il piano dei servizi del PGT, prefigurati i macro costi per la città pubblica, definisce parametri per la determinazione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione coniugati alla città esistente e

alla città che si trasforma; quindi propone alcuni indicatori di coerenza con le politiche territoriali inerenti:

- destinazioni d'uso in relazione alle politiche di incentivazione o di disincentivazione adottate dalla Amministrazione;
- localizzazione degli interventi in relazione ai costi di diluizione territoriale delle infrastrutture pubbliche;

L'incidenza degli oneri per gli interventi da realizzarsi in nuovi ambiti di trasformazione ovvero nelle aree centrali del PGT – PIAC - è da correlare al piano finanziario dei piani stessi o comunque al quadro esigenziale prefigurato nel PGT per lo specifico ambito; il piano dei servizi, tenuto conto della portata delle iniziative propone tariffe minime di riferimento, quindi da precisare in sede di approvazione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione.

Metodologia e maturazione della proposta tariffaria nel PGT di Luino.

La scelta di introdurre una metodologia innovativa nella determinazione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione è già presente nella prima stesura del PGT del 2009, quando nella relazione al piano dei servizi viene ampiamente illustrata la metodologia di riferimento.

Nell'ambito del PGT 2012, approvato nel marzo 2013, fermo restando la metodologia suggerita dall'estensore del Piano fin dal 2009, sono stati aggiornati i riferimenti macro economici, sono state affrontate alcune questioni inerenti l'applicabilità delle tariffe agli ambiti di trasformazione, la correlazione del sistema tariffario al particolare periodo congiunturale che vede una straordinaria crisi economico e finanziaria che investe il settore dell'edilizia, quindi la relazione tra zone urbanistiche e classi tariffarie.

- ✚ In ordine alla applicazione del sistema tariffario agli ambiti di trasformazione si rileva come il PGT 2012 di fatto delinea chiaramente due macroambiti territoriali, il territorio comunale pressochè urbanizzato dove gli ambiti di trasformazione sono disegnati al fine di assicurare completamenti strutturali e il territorio delle "aree centrali" dove le opere di urbanizzazione assumono un ruolo determinante nel rinnovamento della città comportando la traduzione delle aree dismesse ferroviarie, della logistica e industriali in aree urbane. Pertanto, fermo restando i riferimenti normativi generali per la cessione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione negli ambiti di trasformazione, ovvero l'art. 46 della legge regionale 12/05, quindi il sostanziale rinvio alla negoziazione tra Amministrazione e operatore in relazione alle prefigurazioni progettuali e all'inserimento delle trasformazioni nel sistema urbanistico, per gli ambiti di trasformazione non afferenti le aree centrali la tabella tariffaria di riferimento sarà quella afferente il territorio pressochè urbanizzato. Per le aree centrali i livelli degli oneri di urbanizzazione saranno assunti in base al piano finanziario del progetto urbanistico con un minimo di riferimento, quindi indicando i limiti minimi per orientare la negoziazione che non potranno essere inferiori alla tabella specificatamente approntata.
- ✚ Ai fini di correlare il sistema contributivo degli oneri di urbanizzazione al particolare momento congiunturale, sono stati apportati adeguati correttivi in ambito PGT, come sotto meglio illustrato, proponendo possibili adeguamenti in riduzione del sistema tariffario legato alle performance energetiche, qualitative e di accessibilità del prodotto edilizio, in relazione a quanto posto in facoltà dalla vigente normativa in materia.

- ✦ Le classi tariffarie indicate nel piano dei servizi sono state differenziate legandole alle zone urbanistiche in modo da garantire una maggiore correlazione tra densità territoriale e carico tariffario, ovvero tra contribuzione e impegno infrastrutturale effettivamente necessario a completare la zona edificabile: questo riconoscendo che nel centro storico e nelle zone a più elevata densità territoriale, evidentemente, minore è il carico degli investimenti necessari a sopportare incrementi al peso insediativo.

Di seguito si riporta la metodologia e le tabelle di riferimento assunte nel piano dei servizi del PGT, da pag 44 a 51:

Risorse per la costruzione della città pubblica

Uno dei temi di fondo della progettazione urbanistica riguarda le modalità di realizzazione della città pubblica in relazione alle trasformazioni urbane e in definitiva al rapporto con la rendita fondiaria.

La progressiva diminuzione dei trasferimenti di risorse dallo Stato costituisce una perenne emergenza che viene spesso risolta incentivando, di fatto, il consumo di suolo.

La L.R. 12/2005 ha affrontato il tema della costruzione della città pubblica in molti modi, mettendo a disposizione delle amministrazioni e dei progettisti una serie di strumenti funzionali a questo scopo: la non conformazione dei suoli delle aree di trasformazione, le tecniche della perequazione, compensazione e incentivazione

Ha però precisato alcuni contenuti relativi al Piano dei Servizi per quanto riguarda gli aspetti relativi alla fattibilità economica.

Si tratta in particolare degli articoli 9, 25 e 44 i quali, oltre a richiedere la dimostrazione della sostenibilità economica delle previsioni contenute nel Documento di Piano, impongono di adeguare con cadenza triennale le previsioni progettuali in relazione non solo ai costi prevedibili delle opere di urbanizzazione ma anche in rapporto ai costi generali.

E' quindi richiesto di individuare una forma di bilanciamento tra le attività immobiliari e il costo che l'Amministrazione deve sostenere per completare e dare adeguatezza a queste trasformazioni.

Il costo reale dei servizi, infatti, non è solo quello che deriva dalla realizzazione delle urbanizzazioni ma anche quello necessario alla gestione, riorganizzazione, mantenimento ed implementazione della rete di servizi indispensabili per il funzionamento della città pubblica.

Dato il generale sottodimensionamento del valore degli oneri, infatti, i costi sono in buona parte sostenuti dalla fiscalità generale, determinando una sperequazione tra le aree di trasformazione e il resto della città, che a volte sopporta le criticità indotte.

Il Documento di Piano ha scelto di dare attuazione a quanto previsto dalla legge ed ha definito le proprie politiche di intervento attribuendo agli oneri di urbanizzazione la funzione di rendere concrete le previsioni di realizzazione degli interventi della città pubblica, individuando le modalità di partecipazione delle aree di trasformazione alla realizzazione della città pubblica, oltre che il compito di orientare le destinazioni d'uso, incentivandone o meno le relative scelte.

Si tratta di una scelta che permette di raggiungere molti risultati:

- rendere comprensibile a tutti i cittadini il significato della pianificazione;
- mettere in luce i reali costi di costruzione e di gestione della città pubblica;
- avere maggiore chiarezza degli obiettivi e dei loro costi per supportare l'Amministrazione nelle contrattazioni con la rendita.

La scelta sopra indicata deriva dalla volontà di definire i propri obiettivi di riqualificazione della città e delle sue funzioni attraverso il disegno della città pubblica, che si completa attraverso gli interventi nelle aree di trasformazione e che, nello stesso tempo, ad essi è funzionale. Si tratta cioè di una interconnessione di relazioni reciproche che costringono gli interventi nei due settori, del pubblico e del privato, ad avanzare parallelamente, godendo ognuno dei benefici generati dall'altro.

Il sopraddetto disegno della città pubblica, già delineato nel Documento di Piano, ha però necessità di essere supportato dalle previsioni degli altri strumenti del PGT, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, ognuno con le specificità che gli sono proprie.

Al Piano dei Servizi, oltre che il compito di articolare puntualmente le previsioni in materia di servizi verificando gli aspetti di qualità e di quantità dello stato e delle previsioni, è riservata la responsabilità di esporre i costi di produzione, mantenimento e gestione della città pubblica, da rapportare sia alla città esistente che ai nuovi sviluppi. In particolare il Piano dei Servizi ha il compito di monitorarne i costi, articularne le proiezioni di spesa prefigurate in relazione al livello di standard dei servizi atteso, ed effettuare le valutazioni sui programmi di investimento correlate alle indicazioni di piano.

Allo stesso tempo il Piano dei Servizi verifica la sostenibilità degli investimenti in termini di capacità di spesa del Comune e di intercettazione di finanziamenti esterni, definendo così il carico massimo possibile cui la città che vive riesce a far fronte per la conservazione e il mantenimento dei servizi e per il loro adeguamento.

Le tabelle che seguono esemplificano le valutazioni sopra esposte e contribuiscono a definire due tariffe medie da applicare agli interventi di trasformazione all'interno della città. La prima indica la tariffa media, da applicare agli interventi di completamento nelle aree della città costruita; la seconda, fa invece riferimento agli interventi nelle aree di trasformazione.

Si tratta di un bilancio territoriale che esprime la sintesi delle ricognizioni operate al momento della stesura del PGT sui dati di bilancio comunale, quindi delle proiezioni operate sul periodo quinquennale avuto riguardo del piano investimenti, dei costi prefigurati per la costruzione della città pubblica. I valori degli investimenti e le quote da intercettare da assumere a riferimento per l'attuazione del PIAC saranno definite dal piano finanziario dello stesso progetto urbanistico.

Lo schema tariffario che ne segue è appunto il riferimento per la costruzione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione per la città esistente e per gli ambiti di trasformazione.

INVESTIMENTI DELLA CITTA' CHE SI TRASFORMA E GENERA ATTRATTIVITA'			
INVESTIMENTI DI LUNGO TERMINE			
contributo straordinario delle trasformazioni strategiche per la partecipazione all'adeguamento di impianti e infrastrutture per rendere sostenibile l'attuazione degli ambiti di trasformazione		fognature, depurazione, acquedotto, servizi rifiuti	€ 3.000.000,00
Potenziamento infrastrutture stradali di "cintura"		viabilità	€ 4.000.000,00
costruzione della viabilità interna mediante approccio di smart city, infomobility			€ 2.500.000,00
la ferrovia costituisce una cesura tra due città, tra due sistemi con proprio mondo relazionale e tessuto commerciale e di servizi; la realizzazione di un sottopasso viabilistico, e superamento pedonale del fascio binari		sottopasso	€ 4.500.000,00
Parcheggi di cintura: nell'ambito di operazioni urbanistiche lo scorporo dagli oneri di urbanizzazione è correlato alla superficie con esclusione dal riconoscimento dei costi strutturali per la eventuale costruzione in elevazione o in sottosuolo		parcheggi	€ 4.000.000,00
La traduzione della città come luogo dei servizi con delocalizzazione sulla cintura esterna di parcheggi e viabilità comprende il trasferimento del terminal bus dal piazzale della stazione con riqualificazione piazza Marconi alla parte retrostante prevedendo opportune accessibilità.		quota parte infrastrutture trasporto pubblico e Piazza Marconi	€ 1.500.000,00
sistemazione spazi a lago e collegamento con Gemignaga		quota parte spazi a lago	€ 3.000.000,00
Servizi per il mercato storico e riqualificazione ex SVIT		mercato	€ 2.500.000,00
Il porticciolo è insufficiente a rispondere al fabbisogno manifestatosi in questi ultimi anni. Unitamente alle più importanti trasformazioni urbanistiche si propone la ristrutturazione del sistema portuale mediante lo stimolo iniziale verso una azione di project financing		quota parte porto	€ 2.000.000,00
il sistema sportivo di rilevanza comprensoriale è costituito dal parco margorabbia, parco delle betulle e da unità funzionali come il centro velico, e canotieri. La riorganizzazione di questi ultimi comporta la negoziazione con le società e la partecipazione agli investimenti.		quota parte centro sportivo	€ 3.500.000,00
esiste un centro ricreativo con discoteca e piscine sul lago che costituisce una realtà storica degli ultimi decenni. La riorganizzazione nell'ambito della sistemazione della fascia a lago comporta la partecipazione delle operazioni urbanistiche di intorno e la gestione di una operazione di project per intercettare risorse private idonee		quota parte centro ricreativo	€ 1.500.000,00
Il paesaggio prealpino comunale offre possibilità di fruire dell'ambiente naturale pedemontano e lacuale: adeguamento rete sentieristica e servizi a lago, spiaggette e servizi di pertinenza		ambiente naturale e lago	€ 2.500.000,00
riorganizzazione servizi e infrastrutture scolastiche coinvolgendo i diversi enti preposti. Si indica una quota correlabile a ristrutturazioni dei plessi comunali, incentivo per eventuale riposizionamento logistico dei plessi scuole superiori ovvero loro adattamento			€ 4.000.000,00
miglioramento qualità urbana		piazze arredo urbano	€ 6.000.000,00
lungolago		lungolago	€ 3.000.000,00
altre iniziative sono da correlare al monitoraggio dello stato di attuazione del piano.		varie	€ 600.000,00
	sommario		€ 48.100.000,00
QUOTA DI INTERCETTAZIONE PER L'ATTUAZIONE QUINQUENNALE DI PGT. (*)	0,46		€ 22.350.000,00

(*) al netto di investimenti correlati ad autofinanziamento tipo project financing o in ambito di co-finanziamenti derivanti da accordo di programma

PROIEZIONE DATI ECONOMICI NEI 5 ANNI			
Investimenti prossimi 5 anni(*)			
tipologia		la città che vive	la città che si trasforma e ospita: attrattiva
fognature, depurazione		tariffazione	€ 1.000.000,00
acquedotto		tariffazione	€ 500.000,00
raccolta e smaltimento rifiuti		tariffazione	€ 200.000,00
viabilità e attrezzature relative		€ 1.000.000,00	€ 1.500.000,00
verde attrezzato		€ 300.000,00	€ 2.000.000,00
piazze e luoghi aggregazione		€ 500.000,00	€ 2.000.000,00
pedonalità, sentieri e piste		€ 500.000,00	€ 800.000,00
scuole elementari		€ 300.000,00	€ 1.000.000,00
scuole medie		€ 500.000,00	€ 1.500.000,00
Impianti sportivi di quartiere		€ 250.000,00	€ 800.000,00
Impianti sportivi di interesse sovacomunale		€ 500.000,00	€ 1.400.000,00
spazi a lago		€ 500.000,00	€ 1.500.000,00
servizi amministrativi e generali		€ 1.000.000,00	€ 1.500.000,00
cimiteri		€ 500.000,00	€ 800.000,00
sommano		€ 5.850.000,00	€ 16.500.000,00
mantenimento infrastrutture - quota bilancio territoriale			
sommano		€ 1.400.000,00	€ 2.000.000,00
servizi territoriali erogati non tariffati - quota bilancio territoriale			
sommano		€ 1.500.000,00	€ 1.200.000,00
entrate afferenti il territorio prossimi 5 anni			
entrate da costo di costruzione		-€ 800.000,00	-€ 2.500.000,00
entrate da rist front per investimenti		-€ 2.500.000,00	-€ 2.000.000,00
OOUU derivanti dal consolidato		-€ 1.000.000,00	
sowenzionamento proprio		-€ 300.000,00	€ -
finanziamenti esterni a fondo perso		-€ 600.000,00	€ -
finanziamenti a debito			
alienazione diritti volumetrici			€ -
monetizzazione aree standard		-€ 300.000,00	-€ 500.000,00
alienazione immobili		-€ 500.000,00	
sommano		-€ 6.000.000,00	-€ 5.000.000,00
Bilancio territoriale su 5 anni		€ 2.750.000,00	€ 14.700.000,00

Risulta evidente uno sbilanciamento fra le entrate stimate e le uscite necessarie per la completa realizzazione di quanto previsto. Da questo ne deriva una stima degli oneri di urbanizzazione

determinazione della tariffa media	volume previsto da trattare nel tessuto consolidato nei prossimi 5 anni		137500	
	Volume previsto da trattare in A di T aree centrali nei prossimi 5 anni			400000
	ripartizione deficit gestionale sul volume trattato nei prossimi 5 anni		€ 20	€ 36,75
	adeguamento tariffa al ruolo degli ambiti di trasformazione	100%		€ 37
	Tariffa media degli oneri primari e secondari da modulare per incidenza sulle destinazioni e sul grado di dotazione di servizi		€ 20,00	
	Minimi tariffari di riferimento per applicare gli oneri di urbanizzazione primari e secondari in A di T aree centrali, da graduare in relazione alla partecipazione dei progetti al raggiungimento di obiettivi di piano.			€ 37,00
<i>(*) al netto di investimenti correlati ad autofinanziamento tipo project financing o in ambito di co-finanziamenti derivanti da accordo di programma</i>				

Il Documento di Piano incrocia poi i dati di spesa con le politiche, ovvero attribuisce ad ogni zona e ad ogni destinazione dei parametri moltiplicatori che aumentano o diminuiscono le tariffe medie sopra indicate, sulla base di valutazioni che attengono in particolare all'interesse per l'intervento considerato, alla conformità con le politiche dell'Amministrazione, alla zona in cui si colloca, all'impatto che genera.

La determinazione delle tariffe medie è quindi compito del Piano dei Servizi, mentre l'individuazione dei parametri e degli altri indicatori per la determinazione dei costi finali è compito del Documento di Piano.

Di seguito è riportata l'applicazione delle tariffe medie alle aree di trasformazione e all'interno della città costruita sulla base delle politiche individuate dal Documento di Piano.

DETERMINAZIONE TARIFFE ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tariffa media territoriale	€	20,00
----------------------------	---	-------

incidenza oo. uu I ^a	40%
incidenza oo. uu II ^a	60%

moltiplicatore di coerenza delle destinazioni d'uso con le politiche di sviluppo

Destinazioni d'uso	centro storico 30%						rosso 80%						arancio 120%						giallo 150%					
	primarie 40%		secondarie 60%		primarie 40%		secondarie 60%		primarie 40%		secondarie 60%		primarie 40%		secondarie 60%		primarie 40%		secondarie 60%					
	Residenziale	€	3,60	€	5,40	€	9,60	€	14,40	€	14,40	€	21,60	€	14,40	€	21,60	€	14,40	€	21,60			
Direzionale	€	10,80	€	16,20	€	28,80	€	43,20	€	43,20	€	64,80	€	43,20	€	64,80	€	43,20	€	64,80				
unità di vicinato	€	7,20	€	10,80	€	19,20	€	28,80	€	28,80	€	43,20	€	28,80	€	43,20	€	28,80	€	43,20				
MSV -1 - alberghiera	€	14,40	€	21,60	€	38,40	€	57,60	€	57,60	€	86,40	€	57,60	€	86,40	€	57,60	€	86,40				
ricettiva non alberghiera	€	2,16	€	3,24	€	5,76	€	8,64	€	8,64	€	12,96	€	8,64	€	12,96	€	8,64	€	12,96				
ricettiva all'aria aperta	€	7,20	€	10,80	€	19,20	€	28,80	€	28,80	€	43,20	€	28,80	€	43,20	€	28,80	€	43,20				
artigianato	€	1,44	€	2,16	€	3,84	€	5,76	€	5,76	€	8,64	€	5,76	€	8,64	€	5,76	€	8,64				
small rifiuti	€	2,52	€	3,78	€	6,72	€	10,08	€	10,08	€	15,12	€	10,08	€	15,12	€	10,08	€	15,12				
industria	€	-	€	3,02	€	-	€	8,06	€	8,06	€	12,10	€	8,06	€	12,10	€	8,06	€	12,10				
small rifiuti	€	2,88	€	4,32	€	7,68	€	11,52	€	11,52	€	17,28	€	11,52	€	17,28	€	11,52	€	17,28				
socio sanitarie	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-				
attrezzature per lo spettacolo	€	7,20	€	10,80	€	19,20	€	28,80	€	28,80	€	43,20	€	28,80	€	43,20	€	28,80	€	43,20				
attrezzature culturali - formative	€	0,72	€	1,08	€	1,92	€	2,88	€	2,88	€	4,32	€	2,88	€	4,32	€	2,88	€	4,32				
attrezzature sportive	€	1,44	€	2,16	€	3,84	€	5,76	€	5,76	€	8,64	€	5,76	€	8,64	€	5,76	€	8,64				
ristrutturazione	€	1,44	€	2,16	€	3,84	€	5,76	€	5,76	€	8,64	€	5,76	€	8,64	€	5,76	€	8,64				

ristrutturazione	50%
------------------	-----

Per ogni ambito di trasformazione, in relazione al ruolo attribuito dal documento di piano, quindi in rapporto alle aspettative di trasformazione della città pubblica, sono indicati e si specificano gli oneri di urbanizzazione tipici.

DETERMINAZIONE TARIFFE ONERI DI URBANIZZAZIONE																																																	
Tariffa media territoriale		€	37,00																																														
Incidenza oo. uu I^			40%																																														
Incidenza oo. uu II^			60%																																														
moltiplicatore di coerenza delle destinazioni d'uso con le politiche di sviluppo																																																	
Destinazioni d'uso																																																	
	Residenziale	mc	150%																																														
	Direzionale	mq	110%																																														
	Attività espositive	mq	100%																																														
Commercio	unità di vicinato	mq	100%																																														
	MSV -1 -	mq	150%																																														
	MSV -2 -	mq	200%																																														
	MSV -3 -	mq	300%																																														
	GSV	mq	350%																																														
Ricettivo	alberghiera	mq	30%																																														
	ricettiva non alberghiera	mq	100%																																														
	ricettiva all'aria aperta	mq	20%																																														
	artigianato	mq	40%																																														
	smalt rifiuti	mq																																															
	industria	mq	40%																																														
	smalt rifiuti	mq																																															
	socio sanitarie	mq	70%																																														
	attrezzature per lo spettacolo	mq	10%																																														
	attrezzature culturali - formative	mq	20%																																														
	attrezzature sportive	mq	20%																																														
	ristrutturazione		50%																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">100%</th> </tr> <tr> <th>primarie</th> <th>secondarie</th> </tr> <tr> <th>40%</th> <th>60%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€ 22,20</td> <td>€ 33,30</td> </tr> <tr> <td>€ 48,84</td> <td>€ 73,26</td> </tr> <tr> <td>€ 44,40</td> <td>€ 66,60</td> </tr> <tr> <td>€ 44,40</td> <td>€ 66,60</td> </tr> <tr> <td>€ 66,60</td> <td>€ 99,90</td> </tr> <tr> <td>€ 88,80</td> <td>€ 133,20</td> </tr> <tr> <td>€ 133,20</td> <td>€ 199,80</td> </tr> <tr> <td>€ 155,40</td> <td>€ 233,10</td> </tr> <tr> <td>€ 13,32</td> <td>€ 19,98</td> </tr> <tr> <td>€ 44,40</td> <td>€ 66,60</td> </tr> <tr> <td>€ 8,88</td> <td>€ 13,32</td> </tr> <tr> <td>€ 17,76</td> <td>€ 26,64</td> </tr> <tr> <td></td> <td>€ 21,31</td> </tr> <tr> <td>€ 17,76</td> <td>€ 26,64</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>€ 31,08</td> <td>€ 46,62</td> </tr> <tr> <td>€ 4,44</td> <td>€ 6,66</td> </tr> <tr> <td>€ 8,88</td> <td>€ 13,32</td> </tr> <tr> <td>€ 8,88</td> <td>€ 13,32</td> </tr> </tbody> </table>						100%		primarie	secondarie	40%	60%	€ 22,20	€ 33,30	€ 48,84	€ 73,26	€ 44,40	€ 66,60	€ 44,40	€ 66,60	€ 66,60	€ 99,90	€ 88,80	€ 133,20	€ 133,20	€ 199,80	€ 155,40	€ 233,10	€ 13,32	€ 19,98	€ 44,40	€ 66,60	€ 8,88	€ 13,32	€ 17,76	€ 26,64		€ 21,31	€ 17,76	€ 26,64			€ 31,08	€ 46,62	€ 4,44	€ 6,66	€ 8,88	€ 13,32	€ 8,88	€ 13,32
100%																																																	
primarie	secondarie																																																
40%	60%																																																
€ 22,20	€ 33,30																																																
€ 48,84	€ 73,26																																																
€ 44,40	€ 66,60																																																
€ 44,40	€ 66,60																																																
€ 66,60	€ 99,90																																																
€ 88,80	€ 133,20																																																
€ 133,20	€ 199,80																																																
€ 155,40	€ 233,10																																																
€ 13,32	€ 19,98																																																
€ 44,40	€ 66,60																																																
€ 8,88	€ 13,32																																																
€ 17,76	€ 26,64																																																
	€ 21,31																																																
€ 17,76	€ 26,64																																																
€ 31,08	€ 46,62																																																
€ 4,44	€ 6,66																																																
€ 8,88	€ 13,32																																																
€ 8,88	€ 13,32																																																
<p>Per ogni ambito di trasformazione, in relazione al ruolo attribuito dal documento di piano, quindi in rapporto alle aspettative di trasformazione della città pubblica, sono indicati e si specificano gli oneri di urbanizzazione tipici.</p>																																																	

Va infine precisato che nel presente Piano dei Servizi la determinazione delle tariffe è indicativa, ovvero da determinare con specifico provvedimento e da verificare annualmente, ed è quindi soggetta a variazioni che non devono modificare l'impostazione finora illustrata degli atti del PGT. A tale fine la determinazione

conclusiva delle tariffe medie sarà assunta dall'Amministrazione Comunale attraverso una deliberazione ad hoc, alla quale il PGT dà specifico mandato.”

Determinazione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione 2013.

In sede di prima applicazione l'Amministrazione Comunale, avuto riguardo della metodologia applicativa e delle indicazioni di PGT, tenuto conto della particolare congiuntura economica finanziaria che attraversa l'economia e segnatamente il settore dell'edilizia ha promosso l'elaborazione tariffaria definita nelle tabelle 1 e 2 unite alla deliberazione consiliare di approvazione.

Riduzione oneri di urbanizzazione.

Sono previste possibili riduzioni ai sensi dell'art. 44 della LR, il 50% per gli interventi di ristrutturazione e una diminuzione fino al 50% per gli interventi di sostituzione, demolizione e ricostruzione: si propone l'applicazione del 50% di riduzione per le ristrutturazioni e, in conseguenza della quasi corrispondente impatto urbanistico della sostituzione con la nuova costruzione, di ridurre nella misura del 10% l'applicazione delle tariffe per gli interventi di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione.

La disciplina regionale prevede specifiche possibili riduzioni degli oneri finalizzate alla qualità e performance energetiche degli interventi, art. 44 comma 18, quindi ad agevolare la rimozione dei materiali contenenti fibre di amianto, art 73 bis, comma 1 e 2:

Si propone pertanto di promuovere la realizzazione di interventi secondo criteri di qualità e di eco-sostenibilità, stimolando i soggetti attuatori affinché, nell'esecuzione degli interventi edilizi, intervengano utilizzando criteri e tecniche costruttive compatibili con uno sviluppo sostenibile della città e del suo edificato, nel rispetto dell'ambiente e favorendo il risparmio energetico.

Nella tabella si propongono quindi riduzioni percentuali dell'importo dovuto a titolo di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione per chi faccia ricorso, nell'attività edilizia, a specifiche misure di contenimento dei consumi energetici e di miglioramento della accessibilità, della qualità e del comfort abitativo.

In relazione a queste disposizioni è stato messo a punto, nell'ambito della disciplina applicativa, il quadro di riferimento **“Edilizia sostenibile e risparmio energetico : possibili riduzioni al contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione”**.

La proposta di aggiornamento, in esecuzione del metodo previsto nel piano dei servizi del PGT è costituita dai seguenti elaborati:

1. Relazione generale
2. Quadro tariffario per “interventi diretti o assoggettati a P di C convenzionati”
3. Quadro tariffario per la determinazione dei valori minimi da assumere a riferimento nella quantificazione delle opere di urbanizzazione ritenute necessarie per la attuazione degli ambiti di trasformazione;
4. Disciplina applicativa e agevolazioni

Dirigente Tecnico
Arch. Stefano Introini

giugno 2013

TABELLA 1: QUADRO TARIFFARIO PER "INTERVENTI DIRETTI O ASSOGGETTATI A P DI C CONVENZIONATI"

Tariffa media territoriale € 20,00	
Incidenza oo. uu. I ^a	40%
Incidenza oo. uu. II ^a	60%
moltiplicatore di coerenza delle destinazioni d'uso con le politiche di sviluppo	
Destinazioni d'uso	
Residenziale	mc 120%
Direzionale	mq 120%
unità di vicinato	mq 80%
MSV -1 - fino a 500 sv	mq 180%
MSV -2 - fino a 1500 sv	mq 200%
alberghiera	mq 30%
ricettiva non alberghiera	mq 80%
ricettiva all'aria aperta	mq 20%
artigianato	mq 30%
small rifiuti	mq 30%
industria	mq 30%
small rifiuti	mq 100%
socio sanitarie	mq 10%
attrezzature per lo spettacolo	mq 10%
attrezzature culturali - formative	mq 20%
attrezzature sportive	mq 20%
risistemazione	mq 50%

nucleo storico ZONE A	30%		90%		100%		105%	
	primarie 40%	secondarie 60%						
	€ 2,88	€ 4,32	€ 8,64	€ 12,96	€ 9,60	€ 14,40	€ 10,08	€ 15,12
	€ 8,64	€ 12,96	€ 25,92	€ 38,88	€ 28,80	€ 43,20	€ 30,24	€ 45,36
	€ 5,76	€ 8,64	€ 17,28	€ 25,92	€ 19,20	€ 28,80	€ 20,16	€ 30,24
	€ 12,96	€ 19,44	€ 38,88	€ 58,32	€ 43,20	€ 64,80	€ 45,36	€ 68,04
	€ 14,40	€ 21,60	€ 43,20	€ 64,80	€ 48,00	€ 72,00	€ 50,40	€ 75,60
	€ 2,16	€ 3,24	€ 6,48	€ 9,72	€ 7,20	€ 10,80	€ 7,56	€ 11,34
	€ 5,76	€ 8,64	€ 17,28	€ 25,92	€ 19,20	€ 28,80	€ 20,16	€ 30,24
	€ 1,44	€ 2,16	€ 4,32	€ 6,48	€ 4,80	€ 7,20	€ 5,04	€ 7,56
	€ 2,16	€ 3,24	€ 6,48	€ 9,72	€ 7,20	€ 10,80	€ 7,56	€ 11,34
	€ -	€ 2,59	€ -	€ 7,78	€ -	€ 8,64	€ -	€ 9,07
	€ 2,16	€ 3,24	€ 6,48	€ 9,72	€ 7,20	€ 10,80	€ 7,56	€ 11,34
	€ -	€ 2,59	€ -	€ 7,78	€ -	€ 8,64	€ -	€ 9,07
	€ 7,20	€ 10,80	€ 21,60	€ 32,40	€ 24,00	€ 36,00	€ 25,20	€ 37,80
	€ 0,72	€ 1,08	€ 2,16	€ 3,24	€ 2,40	€ 3,60	€ 2,52	€ 3,78
	€ 1,44	€ 2,16	€ 4,32	€ 6,48	€ 4,80	€ 7,20	€ 5,04	€ 7,56
	€ 1,44	€ 2,16	€ 4,32	€ 6,48	€ 4,80	€ 7,20	€ 5,04	€ 7,56

B1, VPV, BVP, MA, D, D1, zone energia (inn, E1, EZ, VPA e Nuovi PA del P delle R

TABELLA 2: QUADRO TARIFFARIO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DA ASSUMERE A RIFERIMENTO NELLA QUANTIFICAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RITENUTE NECESSARIE PER LA ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Tariffa media territoriale	€	37,00
----------------------------	---	-------

Incidenza oo. uu I ^a	40%
Incidenza oo. uu II ^a	60%

moltiplicatore di coerenza delle destinazioni d'uso con le politiche di sviluppo

--

Destinazioni d'uso		
Residenziale	mc	110%
Direzionale	mq	100%
Attività espositive	mq	80%

Commercio

unità di vicinato	mq	100%
MSV -1 -	mq	100%
MSV -2 -	mq	150%
MSV -3 -	mq	200%
GSV	mq	300%

Ricettivo

alberghiera	mq	30%
ricettiva non alberghiera	mq	80%
ricettiva all'aria aperta	mq	20%

artigianato	mq	30%
small rifiuti	mq	
industria	mq	30%
small rifiuti	mq	
socio sanitarie	mq	70%
attrezzature per lo spettacolo	mq	10%
attrezzature culturali - formative	mq	20%
attrezzature sportive	mq	20%

ristrutturazione		50%
------------------	--	-----

100%	
primarie	secondarie
40%	60%
€ 16,28	€ 24,42
€ 44,40	€ 66,60
€ 35,52	€ 53,28
€ 44,40	€ 66,60
€ 44,40	€ 66,60
€ 66,60	€ 99,90
€ 88,80	€ 133,20
€ 133,20	€ 199,80
€ 13,32	€ 19,98
€ 35,52	€ 53,28
€ 8,88	€ 13,32
€ 13,32	€ 19,98
€ 13,32	€ 19,98
€ 13,32	€ 19,98
€ 31,08	€ 46,62
€ 4,44	€ 6,66
€ 8,88	€ 13,32
€ 8,88	€ 13,32

Per ogni ambito di trasformazione, in relazione al ruolo attribuito dal documento di piano, quindi in rapporto alle aspettative di trasformazione della città pubblica, sono indicati e si specificano gli oneri di urbanizzazione tipici.

OO UU – Documento 4

EDILIZIA SOSTENIBILE E RISPARMIO ENERGETICO : POSSIBILI RIDUZIONI AL CONTRIBUTO DOVUTO PER GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le riduzioni si applicano in caso di prestazioni conseguenti all'intervento di nuova costruzione, ristrutturazione o ampliamento per:

- Miglioramento dell'efficienza e del risparmio energetico:
 - Indice di Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, EP.h limite, inferiore per più del 5% rispetto ai valori limite riportati in DGR VIII/5018 del 26 giugno 2007, Allegato A, Tabella A1 o A.2

Percentuale di riduzione	5%
--------------------------	----

- Adozione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura tali da interessare una superficie non inferiore all'80% della superficie utile delle unità immobiliari oggetto dell'intervento

Percentuale di riduzione	5%
--------------------------	----

- Per edifici con almeno 2 u.i. e/o 650 mc di volume urbanistico, ristrutturazione integrale dell'impianto di climatizzazione (per edifici esistenti), comportante il passaggio da più unità termoautonome ad un unico impianto termico centralizzato, provvisto di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione individuale

Percentuale di riduzione	2.5%
--------------------------	------

- Miglioramento della sostenibilità e del comfort ambientale degli edifici
 - Isolamento acustico migliorato rispetto ai valori limiti di legge (**)
 - rumori esterni e da altre unità abitative:
 - isolamento acustico standardizzato di facciata : $D_{2m,nT} \geq 1,05 (D_{2m,nT})_{min(*)}$

Percentuale di riduzione	2.5%
--------------------------	------

- potere fonoisolante apparente di elementi di separazione fra ambienti : $R \geq 1,05 (R)_{min(*)}$;

Percentuale di riduzione	2.5%
--------------------------	------

- rumori da calpestio:
 - livello di rumore di calpestio di solai normalizzato : $L_n \leq 0,95 (L_n)_{max(*)}$

Percentuale di riduzione	5%
--------------------------	----

(**II valori limite, min. e max, sono quelli definiti dal D.P.C.M 05/12/1997 -

(*) I valori di isolamento indicati debbono essere attestati mediante apposito collaudo acustico, eseguito da tecnico qualificato

- Recupero e riutilizzo delle acque piovane:

Per edifici a destinazione residenziale : Predisposizione di apposita rete idrica per alimentare i consumi di acqua non potabile all'interno dell'edificio (quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli per WC o per eventuali elettrodomestici specificatamente predisposti, per irrigazione delle aree verdi od il lavaggio di aree esterne) mediante acque piovane di recupero.

La vasca di raccolta deve essere dimensionata, in modo da consentire un funzionamento in autonomia per un periodo secco medio, in assenza di piogge, pari a 30 giorni e considerando una piovosità media mensile di ca 100 mm.

<i>Percentuale di riduzione</i>	5%
---------------------------------	----

- Permeabilità e drenaggio del terreno in aree verdi, pavimentazioni ed aree libere del lotto

Materiali di finitura ed allestimento delle superfici esterne e delle aree di pertinenza dell'edificio tali da assicurare la permeabilità del terreno, anche mediante materiali e pavimentazioni drenanti, indipendentemente dalle esigenze che tali aree e superfici sono destinate a soddisfare.

La superficie interessata al provvedimento deve essere superiore al 60% della superficie del lotto libera da costruzioni sia interrate che fuori terra.

<i>Percentuale di riduzione</i>	2.5%
---------------------------------	------

- Requisiti e prestazioni conseguenti all'intervento per utilizzo energie da fonti rinnovabili:

- Per edifici residenziali, quando viene garantita l'installazione di un impianto fotovoltaico avente una potenza di picco pari ad almeno l'80 % della potenza elettrica fornita dal gestore.

<i>Percentuale di riduzione</i>	5%
---------------------------------	----

- Per edifici a destinazione direzionale, commerciale e produttiva, quando sia prevista la realizzazione di impianti fotovoltaici con potenza di picco per unità di superficie lorda del fabbricato non inferiore a 10 W/m²

<i>Percentuale di riduzione</i>	2.5%
---------------------------------	------

- Il fabbisogno di energia termica dell'edificio è coperto da energie prodotte da fonti rinnovabili o da impianti di cogenerazione o trigenerazione o da reti di teleriscaldamento o da pompe di calore con C.O.P.> 3,5

<i>Percentuale di riduzione</i>	2.5%
---------------------------------	------

- Misure per la qualità e la sostenibilità edilizia

- Realizzazione di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia che prevedano l'abbattimento delle barriere architettoniche, ancorché non espressamente previste dalle leggi vigenti, garantendo i requisiti di accessibilità delle unità immobiliari a qualunque uso destinate, secondo le modalità di cui alla L.n. 13/1989 e L.R. n. 6/1989, almeno relativamente a tutte quelle iniziative volte ad assicurare la completa complanarità dei percorsi, quindi elevatore, piattaforme, rampe; l'agevolazione non si applica nei casi o per la quota parte di intervento ove tali misure siano già obbligatorie per legge.

<i>Percentuale di riduzione</i>	<i>5%</i>
---------------------------------	-----------

- Interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la sostituzione delle coperture realizzate in amianto cemento (eternit o ciliar) con altre realizzate in materiali non inquinanti e non nocivi, a condizione che lo smaltimento venga effettuato in discariche autorizzate secondo le procedure e modalità di legge

<i>Percentuale di riduzione</i>	<i>5%</i>
---------------------------------	-----------

