



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

INDICAZIONI PROCEDURALI PER L'APPLICAZIONE ED AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 5 E 10 DELLA L. N. 10/77, AGGIORNATE IN SEGUITO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 849 DEL 04/03/1998 ED INTEGRAZIONI – RECEPIMENTO CONTENUTI E CONTESTUALE AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ED ADOZIONE DI DETERMINAZIONI DI COMPETENZA COMUNALE.

Premesso:

- Che il rilascio delle concessioni edilizie, ai sensi dell'art. 3 della L. n. 10/77, comporta la corresponsione al Comune di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;
- Che, ai sensi dell'art. 5 della L. n. 10/77, il Comune determina l'incidenza degli oneri di U1 e di U2, cui assoggettare l'attività edilizia, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione;
- Che con delibera del Consiglio Regionale n. 850 del 04.03.1998, la Regione ha aggiornato le tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione, di cui agli artt. 5 e 10 della L. n. 10/77, determinando nel 6,2% la maggiorazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 408 del 10.06.1998 è stato recepito l'aggiornamento delle tabelle parametriche, nella misura determinata dalla Regione;
- Che con delibera del Consiglio Regionale n. 849 del 04.03.1998 la Regione ha aggiornato le indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. n. 10/77, introducendo significative innovazioni per una maggiore flessibilità della normativa al fine di consentire ai comuni l'applicazione ritenuta più opportuna, in funzione alle diverse realtà locali;
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 27.02.1991 avente ad oggetto: "Recepimento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28.01.1977, n. 10 – Adeguamento alla deliberazione di Consiglio Regionale n. 3098 del 14.03.1990, con contestuale adozione delle determinazioni di competenza comunale";
- Che con deliberazione Di Giunta Comunale n. 672 del 31.12.1992, n° 679 del 16.12.1993 e n° 66 del 30.0.1998, aventi ad oggetto: "Aggiornamento delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione e contestuale aggiornamento degli oneri necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi";
- Che con delibera di Giunta Comunale n. 144 del 02.12.2006 venivano approvati gli importi dei valori medi convenzionali delle aree e delle opere costituenti lo standard di verde di U1 e lo standard di parcheggi pubblici di U1 per l'anno 2007;
- Che con delibera di Giunta Comunale n. 145 del 02.12.2006 veniva aggiornata la quota riferita al costo di costruzione relativa al contributo dovuto su permessi di costruire e denunce di inizio dell'attività, per l'anno 2007;

Si ritiene opportuno:

- Nel rispetto della normativa nazionale e regionale, perseguire scelte finalizzate a salvaguardare l'impegno alla realizzazione dei servizi e delle urbanizzazioni comunali, consentendo il mantenimento degli standard prefissati, mediante il passaggio dalla attuale classe alla classe I, in quanto comune contermina al Capoluogo di Provincia, ai sensi del punto 1.6.3 della deliberazione del Consiglio Regionale del 04.03.1998, n. 849 introducendo i nuovi importi degli oneri di U1, U2, D



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

- ed S, anche ai sensi del punto 1.2 comma 2 del testo coordinato delle tabelle parametriche facente parte integrante della delibera regionale n. 849/98;
- Stabilire/confermare, nel rispetto della normativa statale e regionale, i criteri generali per l'applicazione degli oneri nonché i casi di gratuità e di riduzione;
 - Stabilire i criteri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - Definire le modalità di monetizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - Predisporre un testo unico contenente oltre alle indicazioni procedurali relative all'applicazione degli oneri di urbanizzazione, anche i criteri di versamento del contributo di concessione (inteso complessivamente: oneri di urbanizzazione U1 e U2, parcheggi di U1, costo di costruzione, D+S) nonché le modalità di calcolo per la monetizzazione dei Parcheggi di U1 e verde.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 10/77, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, definite come segue:

- sono opere di **urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1)**:
 - a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - b) le fognature e gli impianti di depurazione;
 - c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - e) la pubblica illuminazione;
 - f) il verde attrezzato;
 - g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generale, ma al servizio diretto dell'insediamento.

- sono opere di **urbanizzazione secondaria (U2)**:
 - a) gli asili nido e le scuole materne;
 - b) le scuole dell'obbligo;
 - c) i mercati di quartiere;
 - d) le delegazioni comunali;
 - e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - h) i parcheggi pubblici.



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

TABELLE DI PARAMETRAZIONE E INCIDENZA DEGLI ONERI attualmente vigenti:

(Si ricorda che l'art. 7 della L. n. 537/1993 dispone che gli oneri di urbanizzazione siano aggiornati ogni quinquennio dai Comuni, in conformità alle relative disposizioni regionali)

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tabella A1 - 1^a classe di comuni - Edilizia residenziale (funzione abitativa)*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE									
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. If=da 0 a 1 mc/mq	U1	68.047	35,14346	68.047	35,14346	81.657	42,17215	68.047	35,14346	-	-
	U2	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	-	-
N.C. If=da 1,01 a 2 mc/mq	U1	68.047	35,14346	68.047	35,14346	74.852	38,65780	68.047	35,14346	-	-
	U2	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	-	-
N.C. If=da 2,01 a 3 mc/mq	U1	68.047	35,14346	68.047	35,14346	68.047	35,14346	68.047	35,14346	-	-
	U2	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	-	-
N.C. If=oltre 3 mc/mq	U1	68.047	35,14346	68.047	35,14346	61.242	31,62911	68.047	35,14346	-	-
	U2	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	108.876	56,22953	-	-
R.E. con aumento C.U.	U1	54.438	28,11477	54.438	28,11477	54.438	28,11477	54.438	28,11477	54.438	28,11477
	U2	87.100	44,98362	87.100	44,98362	87.100	44,98362	87.100	44,98362	87.100	44,98362
R.E. senza aumento C.U.	U1	13.609	7,02869	13.609	7,02869	13.609	7,02869	13.609	7,02869	13.609	7,02869
	U2	21.775	11,24591	21.775	11,24591	21.775	11,24591	21.775	11,24591	21.775	11,24591
R.E. convenz. con aumento C.U.	U1	40.828	21,08607	40.828	21,08607	40.828	21,08607	40.828	21,08607	40.828	21,08607
	U2	65.325	33,73772	65.325	33,73772	65.325	33,73772	65.325	33,73772	65.325	33,73772
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art. 16 L.R. 6/95 e art.2 , comma 60 L. 662/96									
	U2										

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico.

* Le corrispondenti categorie catastali sono: da A/1 ad A/9 - B/1.



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA B1 - 1^a CLASSE DI COMUNI

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

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali	U1	68.048	35,14368	68.048	35,14368	68.048	35,14368	68.048	35,14368	-	-	68.048	35,14368
	U2	108.875	56,22933	108.875	56,22933	108.875	56,22933	108.875	56,22933	-	-	108.875	56,22933
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	23.136	11,94875	23.136	11,94875	23.136	11,94875	23.136	11,94875	-	-	23.136	11,94875
	U2	6.719	3,47007	6.719	3,47007	6.719	3,47007	6.719	3,47007	-	-	6.719	3,47007
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U.	U1	68.048	35,14368	68.048	35,14368	68.048	35,14368	68.048	35,14368	68.048	35,14368	68.048	35,14368
	U2	108.875	56,22933	108.875	56,22933	108.875	56,22933	108.875	56,22933	108.875	56,22933	108.875	56,22933
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	18.515	9,56220	18.515	9,56220	18.515	9,56220	18.515	9,56220	18.515	9,56220	18.515	9,56220
	U2	5.388	2,78267	5.388	2,78267	5.388	2,78267	5.388	2,78267	5.388	2,78267	5.388	2,78267
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq.	U1	27.219	14,05747	27.219	14,05747	27.219	14,05747	27.219	14,05747	27.219	14,05747	27.219	14,05747

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Via Turati n° 10/a - 41051 CASTELNUOVO RANGONE

tel. 059 534840 - fax. 059 534861

Indirizzo e-mail: edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
 PROVINCIA DI MODENA

funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali senza aumento di C.U.	U2	43.550	22,49173	43.550	22,49173	43.550	22,49173	43.550	22,49173	43.550	22,49173	43.550	22,49173
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	11.568	5,97437	11.568	5,97437	11.568	5,97437	11.568	5,97437	11.568	5,97437	11.568	5,97437
	U2	3.360	1,73530	3.360	1,73530	3.360	1,73530	3.360	1,73530	3.360	1,73530	3.360	1,73530
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (L./mq. di Ai)	U1	680	0,35119	680	0,35119	680	0,35119	680	0,35119	680	0,35119	680	0,35119
	U2	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1 U2	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico;
 SU = Superficie utile.

* Le corrispondenti categorie catastali sono: A/10 - B/2 - B/3- B/4 - B/5 - B/6 - C/1 - C/2 - C/3 - C/4 - C/6 -D/1 - D/3 - D/4 - D/5 - D/6 - D/8 - E/1 - E/3 - E/4 - E/7 - E/8 - E/9



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA C1 - 1^a CLASSE DI COMUNI

Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo (1)	U1	23136	11,94880	23136	11,94880	23136	11,94880	23136	11,94880	23136	11,94880	23136	11,94880
	U2	6720	3,47054	6720	3,47054	6720	3,47054	6720	3,47054	6720	3,47054	6720	3,47054
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - senza aumento di C.U. (1)	U1	11568	5,97440	11568	5,97440	11568	5,97440	11568	5,97440	11568	5,97440	11568	5,97440
	U2	3360	1,73527	3360	1,73527	3360	1,73527	3360	1,73527	3360	1,73527	3360	1,73527
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - con aumento di C.U. (1)	U1	18515	9,56220	18515	9,56220	18515	9,56220	18515	9,56220	18515	9,56220	18515	9,56220
	U2	5388	2,78267	5388	2,78267	5388	2,78267	5388	2,78267	5388	2,78267	5388	2,78267
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	U2												

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico;
SU = Superficie utile.

* Le corrispondenti categorie catastali sono: D/1 - D/7 - F/7 - F/8 - F/9



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

(1) Nota: agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si aggiungono i contributi stabiliti dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S)

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

**Tabella D1 - 1^a classe di comuni
Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)***

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE	
		Zone omogenee E	
		(£/mq)	(€/mq)
N.C. (1)	U1	23136	11,94858
	U2	6719	3,47022
R.E. con aumento di C.U. (1)	U1	18515	9,56220
	U2	5388	2,78267
R.E. senza aumento di C.U. (1)	U1	11568	5,97437
	U2	3360	1,73530
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96	
	U2		

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico

* Le corrispondenti categorie catastali sono : F/2 - F/3 - F/4 - F/5 - F/6 - F/10 - F/11 - F/12 - F/13 - F/14 - F/15 - F/16

(1) Nota: agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si aggiungono i contributi stabiliti dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S)



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA E1 - 1^a CLASSE DI COMUNI
Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. - Attività alberghiere	U1	38560	19,91458	38560	19,91458	38560	19,91458	38560	19,91458	-	-	38560	19,91458
	U2	11200	5,78432	11200	5,78432	11200	5,78432	11200	5,78432	-	-	11200	5,78432
R.E. - Attività alberghiere con aumento di C.U.	U1	30848	15,93166	30848	15,93166	30848	15,93166	30848	15,93166	30848	15,93166	30848	15,93166
	U2	8959	4,62694	8959	4,62694	8959	4,62694	8959	4,62694	8959	4,62694	8959	4,62694
R.E. - Attività alberghiere senza aumento di C.U.	U1	15424	7,96583	15424	7,96583	15424	7,96583	15424	7,96583	15424	7,96583	15424	7,96583
	U2	4480	2,31373	4480	2,31373	4480	2,31373	4480	2,31373	4480	2,31373	4480	2,31373
Insediamenti per le attività turistiche temporanee - £/mq. di area di insediamento (Ai)	U1	681	0,35171	681	0,35171	681	0,35171	681	0,35171	681	0,35171	681	0,35171
	U2	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147	545	0,28147
N.C. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	68048	35,14386	68048	35,14386	81657	42,17232	68048	35,14386	-	-	-	-
	U2	108875	56,22924	108875	56,22924	108875	56,22924	108875	56,22924	-	-	-	-
R.E. con aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	61243	31,62947	61243	31,62947	73491	37,95493	61243	31,62947	61243	31,62937	61243	31,62937
	U2	97988	50,60632	97988	50,60632	97988	50,60632	97988	50,60632	97988	50,60658	97988	50,60658
R.E. senza aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	20414	10,54316	20414	10,54316	24497	12,65164	20414	10,54316	20414	10,54295	20414	10,54295
	U2	32663	16,86877	32663	16,86877	32663	16,86877	32663	16,86877	32663	16,86903	32663	16,86903
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	U2												

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico

*La corrispondente categoria catastale è: D/2



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

SCOMPOSIZIONE DEGLI ONERI

Ai fini della determinazione del contributo di concessione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

U1 opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;

U2 opere di urbanizzazione secondaria.

L'incidenza degli oneri di **urbanizzazione primaria (U1)**, salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, è così indicata per tutte le classi di Comuni:

Residenza

Opere	(% di U1 = L/mq. Su)
- le strade	22
- gli spazi di sosta e di parcheggio	10
- le fognature	8
- gli impianti di depurazione	3
- il sistema di distribuzione dell'acqua	7
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
- la pubblica illuminazione	10
- il verde attrezzato	<u>16</u>
	100

Attività produttive

Opere	(% di U1 = L/mq. Su)
- le strade	30
- gli spazi di sosta e di parcheggio	12
- le fognature	10
- gli impianti di depurazione	10
- il sistema di distribuzione dell'acqua	6
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
- la pubblica illuminazione	7
- il verde attrezzato	<u>4</u>
	100

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Via Turati n° 10/a - 41051 CASTELNUOVO RANGONE

tel. 059 534840 - fax. 059 534861

Indirizzo e-mail: edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

L'incidenza degli oneri di **urbanizzazione secondaria (U2)** salvo diverse percentuali stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, è così indicata per tutte le classi di Comuni:

per ogni attività

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

APPLICAZIONE DELL'ONERE

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2, ai sensi di quanto indicato nella delibera del C.R. n. 849/98, sono così determinate:

1. FUNZIONE ABITATIVA PERMANENTE E TEMPORANEA, FUNZIONI DIREZIONALI, FINANZIARIE, ASSICURATIVE, COMMERCIALI AL DETTAGLIO, ARTIGIANALI DI SERVIZIO, ESERCIZI PUBBLICI, ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO MANIFATTURIERO ARTIGIANALE A CARATTERE LABORATORIALE, FUNZIONI DI SERVIZIO (CULTURALI, RICREATIVE, SANITARIE, ECC.) STUDI PROFESSIONALI.

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del D.M. 10.05.1977, n. 801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi".

2. FUNZIONI COMMERCIALI ALL'INGROSSO, FUNZIONI PRODUTTIVE DI TIPO MANIFATTURIERO NON LABORATORIALI, INSEDIAMENTI DI TIPO AGROINDUSTRIALE, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO, FUNZIONI AGRICOLE SVOLTE DA NON AVENTI TITOLO, FUNZIONI ALBERGHIERE.

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

3. INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITÀ TURISTICHE TEMPORANEE, PER GLI ESERCIZI PUBBLICI, LE ATTIVITÀ COMMERCIALI, QUELLE DI INTERESSE COLLETTIVO ALL'APERTO E PER GLI IMPIANTI SPORTIVI CHE NON COSTITUISCONO STANDARD URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. N. 47/78 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Via Turati n° 10/a - 41051 CASTELNUOVO RANGONE

tel. 059 534840 - fax. 059 534861

Indirizzo e-mail: edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

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

4. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO E/O TIPI DI INTERVENTI MULTIPLI

- per la eventuale parte residenziale devono essere applicati gli oneri di urbanizzazione nonché la quota afferente il costo di costruzione;
- per la eventuale parte direzionale o commerciale devono essere applicati gli oneri di urbanizzazione nonché la quota afferente il costo di costruzione;
- per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono essere applicati gli oneri di urbanizzazione e quelli necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
- per gli interventi su edifici esistenti gli oneri sono corrisposti, per le sole parti oggetto d'intervento, sulla base dei valori indicati nelle tabelle parametriche.

5. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di C.U. la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente capoverso: nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori.

6. INTERVENTI SU IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO

Per le opere realizzate dai soggetti di cui al comma 2 dell'art. 4 della L. n. 10/1977 (aventi titolo al godimento di immobili di proprietà dello Stato), il contributo per la concessione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione si intendono:

C.U. = carico urbanistico

Aumento di C.U. = aumento della superficie utile (Su) anche con trasformazioni di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 16 della L.R. n. 6/95, o tra i sottogruppi individuati dalle N.T.A. che comporti una maggiore quota di standard urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari.

VARIAZIONE DELL'ONERE

A. GRATUITÀ:

1. sono gratuite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, di occupazione di suolo mediante deposito di materiali, di eliminazione di barriere architettoniche, le recinzioni, le opere interne su singole unità immobiliari



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, la revisione e l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per nuove disposizioni, i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo, le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie, le opere di edilizia funeraria;

2. sono gratuite, ai sensi della lettera a) dell'art. 9 della L. n. 10/77) le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale; per usufruire della gratuità, il richiedente Il permesso di costruire o D.I.A. è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione del Settore Provinciale Agricoltura e Politiche Faunistiche e Venatorie, dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 L. n. 153/75 e relazione dimostrante che l'intervento serve alla conduzione dell'attività agricola, specificando il tipo di coltura in atto, il tipo di conduzione dell'azienda, la consistenza dei fabbricati esistenti e le relative destinazioni d'uso;
3. sono gratuite, ai sensi dell'art. 9 lett. d) della L. n. 10/77, le opere di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari; per "edifici unifamiliari" si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per "edifici unifamiliari" si intendono, altresì, quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente areato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella. Il carattere di "edificio unifamiliare" deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.
4. Sono gratuite le opere per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.

B. RIDUZIONI:

1. riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 50% per le costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti; le modalità di definizione, l'accertamento dei requisiti nonché le modalità di recupero delle agevolazioni indebitamente godute saranno stabilite dal Comune, con apposita delibera;
2. riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione secondaria per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico; il Comune stabilirà le modalità per l'accertamento dei requisiti della funzionalità dell'impianto secondo le norme vigenti, nonché le modalità di recupero delle agevolazioni indebitamente godute;
3. riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 20% per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. n. 10/77 e dell'art. 35 della L. n. 865/71 non compresi nei P.E.E.P., con esclusione degli edifici unifamiliari, a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile;



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

4. per gli interventi all'interno di P.E.E.P. e P.I.P. gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione;
5. riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria per quegli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal D.M. 14.06.1989 n. 236 (da adattabilità a visitabilità oppure da visitabilità ad accessibilità);

C. ALTRE VARIAZIONI:

1. per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, tramite la sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate al precedente punto "Scomposizione degli oneri" e con le modalità di cui al punto n° 4 del successivo paragrafo "Criteri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione".
2. quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultima titolo abilitativo rilasciato per l'uso in atto dell'immobile, il Comune applica l'aliquota ridotta, corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di carico urbanistico, ad esclusione degli interventi realizzati su immobili destinati, al momento della richiesta, a residenza;

Tutte le variazioni e riduzioni dell'onere sopraelencate sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

Qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 10 della L. n. 10/77 nonché di quelle nelle zone agricole di cui all'art. 9 della citata L. n. 10/77, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune;
2. nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il concessionario è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie;
3. nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al concessionario stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate. Nel caso di parziale realizzazione delle opere primarie, l'onere sarà determinato in relazione alle specifiche indicazioni di cui al punto precedente "Scomposizione degli oneri".
4. In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità di seguito elencate:



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

- a) per le opere di urbanizzazione primaria, afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:
- * è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
 - * è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
 - * non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9, lettere a), b), c), d), e), f) e g) della L. n. 10/77.

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il concessionario può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente punto. Qualora l'importo delle opere realizzate dal concessionario superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, il Comune può applicare uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere dovuto.

- b) per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere:
- * è dovuto nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
 - * è dovuto dal concessionario finale per la realizzazione delle aree comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, nella misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti urbanistici stessi rivalutato in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
 - * è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica;
 - * non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9 lettere a), b), c), d), e), f) e g) della L. n. 10/77.

VERSAMENTO DELLE QUOTA DI CONTRIBUTO DI CONCESSIONE RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, CAUZIONI, RATEIZZAZIONE, SANZIONI

CONTRIBUTO DI CONCESSIONE – MODALITÀ DI CORRESPONSIONE

- a) versamento dell'intero contributo al ritiro del permesso di costruire – D.I.A. (nei casi previsti);
- b) versamento in due rate, a condizione che il contributo nel suo insieme (oneri urbanizzazione U1 e U2, parcheggi di U1, costo di costruzione, D+S) sia uguale o superiore a € 5.000,00, nel modo seguente:
1. prima rata, pari al 50% del contributo, al ritiro del permesso di costruire – D.I.A., previa presentazione di fidejussione bancaria/polizza assicurativa, a garanzia del pagamento del restante 50%;
 2. seconda rata, per il versamento del restante 50%/ saldo, entro due anni dal rilascio del permesso di costruire – D.I.A. e comunque prima o contemporaneamente alla presentazione, all'ufficio protocollo del comune, della comunicazione di fine lavori.

CAUZIONE E VERSAMENTI RELATIVI A RICHIESTE DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ PROVVISORIE

- In attesa dell'autorizzazione definitiva (anche sotto forma di silenzio-assenso mediante la procedura semplificata di cui al D.P.R. n. 425/94), è ammesso il rilascio di un'autorizzazione



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

provvisoria all'uso, anche di una sola parte dell'edificio, purché siano rispettate le condizioni di cui al Capo XII del Regolamento Edilizio Comunale e purché venga presentata la cauzione stabilita in € 2.000,00, da costituire mediante inoltro di fidejussione bancaria/polizza assicurativa, a garanzia dell'ultimazione completa dei lavori nei termini stabiliti.

- La liberazione della cauzione avverrà mediante apposita lettera sottoscritta dal Comune, in seguito ad avvenuta comunicazione di ultimazione totale dei lavori da parte degli interessati, senza alcuna corresponsione di interessi.
- La comunicazione dell'ultimazione parziale dei lavori, relativa cioè ad una o più unità immobiliari comprese nell'edificio in costruzione, comporta la corresponsione della parte della quota di contributo di concessione, corrispondente alla parte dell'edificio ultimata; assieme alla comunicazione di fine lavori parziale, pertanto, dovrà essere inoltrata al Comune idonea documentazione relativa al calcolo della quota di contributo di concessione da versare a saldo, in rapporto alla parte ultimata (oggetto di richiesta di conformità edilizia). La somma dovrà essere versata entro 60 gg. dalla comunicazione di conferma da parte del Comune.

SANZIONI PER MANCATO O RITARDATO PAGAMENTO

- Il mancato o ritardato pagamento delle somme relative al contributo di concessione (U1 + U2 + PU1 + DS + Costo di costruzione) comporta l'applicazione delle sanzioni stabilite dalle norme vigenti per il ritardato od omesso versamento.

OBLAZIONE ART. 13 L. 47/85, SANZIONE PECUNIARIA ART. 10, SANZIONI PECUNIARIE ART. 12 L. 47/85, SANZIONE PECUNIARIA ART. 4 L. 493/93 COMMA 13

- Da versare sempre in unica soluzione a seconda dei rispettivi casi, in relazione all'esecuzione di opere abusive, qualora non avvenga la rimessa in pristino delle stesse che è da considerarsi comunque la sanzione principale a cui riferirsi.

CAUZIONI A GARANZIA: DELLA CORRETTA ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLA CESSIONE GRATUITA DELLE RELATIVE AREE (MODALITÀ E TEMPI DA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO O CONVENZIONE RIFERITI A SPECIFICO INTERVENTO EDILIZIO)

- Mediante inoltro di fidejussione bancaria/polizza assicurativa, pari al 100% dell'importo del valore delle opere da eseguire, determinato in base ad idoneo computo metrico estimativo (debitamente sottoscritto da tecnico abilitato) contenente tutte le voci relative all'intervento, con rispettivi prezzi equi, tenuto conto dei valori di mercato o dei prezziari della camera di commercio e pari al 100% del valore delle aree di urbanizzazione da cedere.



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

CAUZIONI A GARANZIA CESSIONE AREE DI U2, PARI AL VALORE DELL'AREA DA CEDERE AL COMUNE, A TITOLO GRATUITO

- Mediante inoltro di fidejussione bancaria/polizza assicurativa, pari al valore dell'area oggetto di cessione.

CAUZIONI A GARANZIA DEL CORRETTO RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO INTERESSATO DA INTERVENTO EDILIZIO AD OPERA DI PRIVATI/IMPRESE

- Mediante inoltro di fidejussione bancaria/polizza assicurativa, pari al valore delle opere necessarie al ripristino, da determinare in base a computo metrico estimativo o in base a stima dei competenti uffici comunali.

LIBERAZIONE DELLE GARANZIE, RISCOSSIONE DELLE CAUZIONI, RISCOSSIONE COATTIVA

- Mediante lettera di svincolo da parte del comune, qualora vi siano i presupposti relativi, come a titolo di esempio:
 - avvenuto saldo del contributo di concessione;
 - avvenuto ripristino opere, con verifica tenuta delle stesse per i successivi 12 mesi dalla ultimazione dei lavori;
 - ultimazione totale dei lavori in seguito a richiesta di certificato di conformità edilizi provvisorio;
 - avvenuta cessione delle aree di U1 e U2;
 - avvenuto collaudo attestante che le opere di urbanizzazione sono state correttamente eseguite.

In caso contrario le cauzioni verranno rimosse dal comune e saranno applicate le misure previste dalle vigenti norme, a seconda dei casi (sanzioni per ritardato pagamento, addebiti spese maggiori per ripristini che richiedano un importo superiore alla cauzione prestata fino alla riscossione coattiva, qualora si debba recuperare la somma dovuta in modo forzoso).

MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGI DI U1

Premesso:

- Che nell'ambito degli interventi regolamentati dal P.R.G. sono da reperirsi quote di parcheggi pubblici e privati in funzione delle diverse zone e delle specifiche destinazioni degli immobili;
- Che, in presenza del Piano dei Servizi – di cui all'art. 13 della L.R. n. 47/78, si può prevedere, all'interno delle zone B, la monetizzazione dei parcheggi di U1, nel caso in cui il reperimento degli stessi risulti difficoltoso per situazioni locali, così come previsto dall'art. 1.7.1 delle N.T.A. del P.R.G.;
- Che lo standard per parcheggi di U1, previsto dall'art. 1.7.1 delle N.T.A. del P.R.G., è quello riferito alla sola superficie utile oggetto dell'intervento che è quella di nuova realizzazione e/o quella recuperata ad uso residenziale;



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
PROVINCIA DI MODENA

- Che nel caso di monetizzazione delle aree relative a opere di urbanizzazione, ovvero nel caso in cui tali opere non siano realizzate, non sarà scorporata la quota di incidenza dell'onere;

L'importo corrispondente alla monetizzazione, intesa come valore dell'area da destinarsi a parcheggi di U1, è il risultato della moltiplicazione di due fattori quali la superficie da destinarsi a Parcheggi di U.1 ed il costo unitario al mq. determinato.

Il costo base a mq dovrà essere automaticamente aggiornato ogni anno applicando gli indici del costo medio di costruzione pubblicati dall'ISTAT.

Si precisa inoltre che tale valore verrà applicato in qualsiasi caso si presenti la necessità di monetizzare aree relative alle opere di urbanizzazione; in questo caso le modalità di monetizzazione saranno definite in apposita convenzione allegata alla pratica edilizia.

MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE DI U1

Con riferimento al Piano dei Servizi elaborato in sede di strumento urbanistico generale, di cui all'art. 13 della L.R. n. 47/78, si prevede, all'interno delle zone B, la monetizzazione dello standard di verde di U1, nel caso in cui il reperimento degli stessi risultati sia difficoltoso per situazioni locali.

Il relativo importo risulta definito dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 144 del 02.12.2006.

Castelnuovo Rangone, 11.12.2006

Il Responsabile del Settore III
Servizio Edilizia Privata
Saccani Giuliano