Allegato 1/B:
allegato 1 della delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 26/05/2020 <u>aggiornato alla DGR n. 767 del 16/5/2022</u>
TESTO COMPARATO

Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione

<table>
<tr><td>Rif. DAL 186/18</td><td>Ambito di autonomia comunale riconosciuto dalla DAL n.186/2018</td><td></td><td>Scelta comunale</td></tr>
<tr><td>1.2.3.</td><td>Possibilità di collocare il Comune nella classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero nella I classe (per Comuni confinanti con i capoluoghi)</td><td>X Si conferma quanto stabilito dalla DAL n.186/2018</td><td>☐Si varia la classe del Comune attribuita dalla DAL n.186/2018, passando dalla classe ….. (classe di partenza) alla: …….. classe</td></tr>
<tr><td>1.2.3.</td><td>(Solo per Comuni nati da processi di fusione che abbiano una classe diversa da quella dei Comuni precedenti la fusione)
Possibilità di posticipare per un massimo di 5 anni dalla data di avvio del nuovo comune il passaggio alla diversa classe prevista per il nuovo Comune stesso</td><td>☐ Si conferma l’immediata applicazione della classe attribuita dalla DAL n.186/2018 al Comune nato dal processo di fusione</td><td>Considerato che, in base alla legge regionale di istituzione del nuovo comune, la data di avvio della fusione è stata fissata al ……,
☐ si posticipa alla data del …/…/….. l’applicazione della nuova classe per il Comune nato dal processo di fusione (corrispondente a n. ….. anni dalla data di avvio del nuovo Comune stabilita dalla legge di fusione)</td></tr>
<tr><td>1.2.11.</td><td>Possibilità di variare i valori unitari U1 e U2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, rispetto a quanto stabilito nella DAL n. 186/2018 e definizione delle conseguenti tabelle parametriche.
L’incremento o la riduzione possono essere articolati per singole funzioni e/o per le componenti U1 e/o U2; la variazione comporta la modifica della Tabella B -Valori unitari U1 e U2 e della Tabella parametrica di U1 e U2

Tabella B -Valori unitari U1 e U2 (approvata dalla DAL N.186/2018)
<table>
<tr><th>Funzioni</th><th>U1 (€/mq)</th><th>U2 (€/mq)</th><th>U1+U2 (€/mq)</th></tr>
<tr><td>Funzione residenziale</td><td>85,00</td><td>110,00</td><td>195,00</td></tr>
<tr><td>Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all’artigianato di servizio (casa, persona)</td><td>85,00</td><td>110,00</td><td>195,00</td></tr>
<tr><td>Funzione turistico-ricettiva</td><td>85,00</td><td>110,00</td><td>195,00</td></tr>
</table></td><td>☐ Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n.186/2018</td><td>X Si variano i valori unitari U1 e/o U2 della Tabella B di seguito riportata (riportare tutti i valori della Tabella B evidenziando quelli che sono stati modificati)

Conseguentemente si ricalcolano i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 che è riportata al termine del presente Allegato 1

Tabella B -Valori unitari U1 e U2 modificati
<table>
<tr><th>Funzioni</th><th>U1 (€/mq)</th><th>U2 (€/mq)</th><th>U1+U2 (€/mq)</th></tr>
<tr><td>Funzione residenziale</td><td>43,35</td><td>56,10</td><td>99,45</td></tr>
<tr><td>Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all’artigianato di servizio (casa, persona)</td><td>43,35</td><td>56,10</td><td>99,45</td></tr>
<tr><td>Funzione turistico-ricettiva</td><td>43,35</td><td>56,10</td><td>99,45</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td></td>
<td>
<table>
<tr><td>Funzione direzionale</td><td>85,00</td><td>110,00</td><td>195,00</td></tr>
<tr><td>Funzione produttiva</td><td>24,00</td><td>7,00</td><td>31,00</td></tr>
<tr><td>Funzione commerciale all’ingrosso</td><td>24,00</td><td>7,00</td><td>31,00</td></tr>
<tr><td>Funzione rurale</td><td>24,00</td><td>7,00</td><td>31,00</td></tr>
</table>

La Regione Emilia-Romagna mette a disposizione nel sito http://territorio.regione.emilia-romagna.it/edilizia/temi/contributo-dic ostruzione
in formato .xls (Excel) il file della “Tabella parametrica di U1 e U2” da cui è possibile calcolare automaticamente i nuovi valori a partire dai valori unitari rideterminati in base alle scelte comunali
</td>
<td></td>
<td>
<table>
<tr><td>Funzione direzionale</td><td>43,35</td><td>56,10</td><td>99,45</td></tr>
<tr><td>Funzione produttiva</td><td>12,24</td><td>3,57</td><td>15,81</td></tr>
<tr><td>Funzione commerciale all’ingrosso</td><td>12,24</td><td>3,57</td><td>15,81</td></tr>
<tr><td>Funzione rurale</td><td>12,24</td><td>3,57</td><td>15,81</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>1.3.1.</td>
<td>Possibilità di ridurre il parametro “Area dell’insediamento all’aperto” (AI), fino ad un massimo del 50%, per determinate attività sportive svolte all’aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico.</td>
<td>☐ Non si apportano riduzioni della AI</td>
<td>X Si elencano le attività sportive per le quale si stabilisce la riduzione della AI:

<table>
<tr><td>Attività sportiva</td><td>Percentuale di riduzione AI</td></tr>
<tr><td>Tutte le attività sportive</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>……</td><td>…%</td></tr>
<tr><td>……</td><td>…%</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>1.4.1.
3.10.
5.3.12.</td>
<td>Possibilità, all’interno del territorio urbanizzato, di ulteriori riduzioni del contributo di costruzione (oltre al 35% fissato per legge), fino alla completa esenzione dallo stesso.

La riduzione può essere eventualmente differenziata per tipologia di intervento, destinazione d’uso, ambiti del territorio urbanizzato e per le diverse componenti del contributo di costruzione: U1, U2, D, S e QCC.</td>
<td>☐ Non si applicano riduzioni del contributo di costruzione</td>
<td>X Si stabiliscono le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione:

<table>
<tr><td>Descrizione intervento</td><td colspan="5">Percentuale di riduzione</td></tr>
<tr><td></td><td>U1</td><td>U2</td><td>D</td><td>S</td><td>QCC</td></tr>
<tr><td>Ristrutturazione Edilizia</td><td>65%</td><td>65%</td><td>65%</td><td>65%</td><td>65%</td></tr>
<tr><td>Interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione</td><td>65%</td><td>65%</td><td>65%</td><td>65%</td><td>65%</td></tr>
<tr><td>Ristrutturazione urbanistica con addensamento e sostituzione urbana</td><td>65%</td><td>65%</td><td>65%</td><td>65%</td><td>65%</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>1.4.2.</td>
<td>Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, per talune Frazioni del territorio comunale.

La riduzione può essere condotta per una sola componente (U1 o U2) o per entrambe.</td>
<td>☐ Non si apportano variazioni relative alle Frazioni</td>
<td>X Si stabiliscono le seguenti percentuali di riduzione di U1 e/o U2 per le Frazioni:

<table>
<tr><td>Nome frazione</td><td>% riduzione U1</td><td>% riduzione U2</td></tr>
<tr><td>Ariano Ferrarese</td><td>-30%</td><td>-30%</td></tr>
<tr><td>Italba</td><td>-30%</td><td>-30%</td></tr>
<tr><td>Massenzatica</td><td>-30%</td><td>-30%</td></tr>
<tr><td>Monticelli</td><td>-30%</td><td>-30%</td></tr>
<tr><td>Bosco Mesola</td><td>-30%</td><td>-30%</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

1.4.3.	Possibilità di ridurre U2, fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a **residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative.**	☐ Non si applica alcuna riduzione	X Si stabilisce la seguente riduzione di U2: U2 -50 %
1.4.4.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi di **edilizia residenziale sociale (ERS)**, di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU.	☐ Non si applica alcuna riduzione	X Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 - 20% ….. ; U2 - 20%
1.4.5.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, per le **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 (Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti).	X Non si applica alcuna riduzione	☐ Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 -….% ….. U2 -….%
1.4.6.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, Per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate**.	☐ Non si applica alcuna riduzione	X Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 – 20% U2 - 20%
1.4.7.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, per le **tettoie destinate a depositi** di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive.	☐ Non si applica alcuna riduzione	X Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 - 30% U2 - 30%
1.4.8.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di **più elevati standard di qualità** dei manufatti edilizi.	☐ Non si applicano ulteriori riduzioni	X Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2 definendo i rispettivi criteri e soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni: Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni — % riduzione U1 — % riduzione U2 1 Conseguimento del livello di prestazione energetica almeno A2 per le NC o Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione — - 30 % — - 30%
1.6.3. bis.	Possibilità di **aumentare o ridurre la percentuale del 7%** destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose, per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze.	X Si conferma la quota del 7% fissata dalla DAL n.186/2018	☐Si sostituisce la percentuale di cui al punto 1.6.1. della DAL n. 186/2018 con la seguente percentuale: **….%_**

3.7.	*Possibilità di **variare i valori unitari Td e Ts** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL* *L'incremento o la riduzione possono essere articolati per singole funzioni (produttivo e rurale) e/o per le due componenti U1 e U2.*	☐ Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n.186/2018	X Si stabiliscono le seguenti % di riduzione/aumento di Td e Ts: Td : 15%; pertanto **Td = 2,04 euro** Ts : 15%; pertanto **Ts = 1,53 euro**
3.7.	Possibilità di **introdurre ulteriori coefficienti** per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S	X Non si introducono ulteriori coefficienti	☐Si introducono i seguenti coefficienti delle quote D ed S, rispetto alle seguenti attività: Attività produttiva e/o rurale — Ulteriori coefficienti …… — …….. …… — …….. …… — ……..
3.8.	Possibilità di ridurre Td e/o Ts fino ad un massimo del 30%, per talune **Frazioni del territorio comunale**. *La riduzione può essere condotta per una sola componente (Td o Ts) o per entrambe.*	☐ Non si apportano variazioni relative alle Frazioni	X Si stabiliscono le seguenti percentuali di riduzione dei valori unitari di Td e Ts per le Frazioni: Nome Frazione — % di riduzione Td — % di riduzione Ts Ariano Ferrarese — - 30% — - 30% Bosco Mesola — -30% — -30%
4.2	Possibilità di prevedere la corresponsione del CS per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di **strutture di vendita di rilievo sovracomunale**	☐ Non si prevede la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale	X Si prevede la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale
5.1.5.	Indicazione del **prezzo medio della camera** in strutture alberghiere nel territorio comunale.	-	X Si definisce il seguente prezzo medio della camera:**65 euro** X Si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provveda con determinazione della struttura competente, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018
5.2.1	*Solo per Comuni con "A medio" > 1.050,00 euro* Possibilità, per i primi cinque anni di applicazione della presente delibera, di **ridurre i valori "A" da applicare nel calcolo della QCC** secondo quanto stabilito nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL	X Non si applica alcuna riduzione	☐ Si definisce le seguenti percentuali di riduzione del valore "A", nell'osservanza della percentuale massima di riduzione stabilita nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n. 186/2018:

	n.186/2018**, nel caso in cui "A medio" del Comune superi i 1.050,00 euro** (che corrisponde ad un aumento del 50% del costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999),		**Fascia** / Intervallo dei valori "A" / % massima di riduzione comunale del valore "A" / Valore A minimo 1 / da € 1.050,00 a € 1.400,00 / …% / € 1.050,00 2 / da € 1.400,00 a €1.750,00 / …% / € 1.400,00 3 / da € 1.750,00 a € 2.100,00 / …% / € 1.750,00 4 / superiore di € 2.000,00 / …% / € 2.100,00
5.5.2.	Possibilità di definire la **quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali** o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%. In caso di mancata determinazione da parte del Comune e assunta la percentuale del 10%.	☐ Non si modifica la percentuale del 10 % fissata dalla DAL n.186/2018	X Si stabiliscono le seguenti percentuali: •Funzione turistico ricettiva **0%** •Funzione commerciale **0%** •Funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale **0%**
6.1.6.	Possibilità di stabilire **modalità di rendicontazione** delle spese sostenute per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione a scomputo,** diverse da quelle individuate dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale (presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate); .	X Non si modificano le modalità di rendicontazione stabilite dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale	☐Si stabiliscono le seguenti modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo: ……..… ……..…..……..……..…… ……..…..……..……..
6.2.1. 6.2.2.	Possibilità di definire le **diverse modalità di versamento del contributo di costruzione** e indicare la quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera subordinatamente alla prestazione di garanzie reali o personali da stabilirsi da parte del Comune.	☐ Non si riconoscono modalità di pagamento dilazionato del contributo di costruzione	X Si ammette la corresponsione di una quota pari al **50%** del contributo di costruzione in corso d'opera, X Si stabiliscono le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: *Fidejussione bancaria o polizza assicurativa a copertura della somma delle rate rimanenti* X Si stabilisce altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi: - il 50 % entro la presentazione della fine lavori, se avviene entro i tre anni di validità del titolo abilitativo; oppure: - il 30% entro tre anni dal ritiro del Permesso di Costruire o

			dall'efficacia della SCIA, nel caso i lavori non siano ancora terminati; - il restante 20% alla presentazione della fine lavori;

TABELLA PARAMETRICA DI U1 e U2 STABILITA DAL COMUNE

Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento			U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU			
III Classe	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	43,35	99,45	30,35	69,62	4,34	9,95		
			U2	56,10		39,27		5,61			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	43,35	99,45	30,35	69,62	4,34	9,95		
			U2	56,10		39,27		5,61			
		Territorio Urbanizzato (T.U.)	U1	23,84	54,70	19,51	44,75	4,34	9,95		
			U2	30,86		25,25		5,61			
	Edilizia commerciale al dettaglio *pubblici esercizi* ed edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) *(i dati posti nella colonna esterna sono riferiti a RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)*	Aree esterne al T.U.	U1	43,35	99,45	43,35	99,45	13,01	29,84	8,67	19,89
			U2	56,10		56,10		16,83		11,22	
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	43,35	99,45	43,35	99,45	13,01	29,84	8,67	19,89
			U2	56,10		56,10		16,83		11,22	
		Territorio Urbanizzato (T.U.)	U1	26,01	59,67	21,68	49,73	13,01	29,84	8,67	19,89
			U2	33,66		28,05		16,83		11,22	
	Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al T.U.	U1	12,24	15,81	12,24	15,81	3,67	4,74		
			U2	3,57		3,57		1,07			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	12,24	15,81	12,24	15,81	3,67	4,74		
			U2	3,57		3,57		1,07			
		Territorio Urbanizzato (T.U.)	U1	7,34	9,49	6,12	7,91	3,67	4,74		
			U2	2,14		1,79		1,07			