

# Allegato 1

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

Rif. DAL N.186/ 2018	<b>Ambito di autonomia comunale riconosciuto dalla DAL n.186/2018</b>	<b>Scelta comunale</b>																																																																	
1.2.3.	Possibilità di <b>collocare il Comune nella classe immediatamente inferiore o superiore</b> (per i Comuni diversi dai capoluoghi) <b>ovvero nella I classe</b> (per Comuni confinanti con i capoluoghi)	<input checked="" type="checkbox"/> Si conferma quanto stabilito dalla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si varia la classe del Comune attribuita dalla DAL n.186/2018, passando dalla classe ..... (classe di partenza) alla:  <b>..... classe</b>																																																																
1.2.11.	<p>Possibilità di <b>variare i valori unitari U1 e U2</b> 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.</p> <p>Tabella B - Valori unitari U1 e U2 (approvata dalla DAL N.186/2018)</p> <table border="1" data-bbox="210 823 983 1241"> <thead> <tr> <th>Funzioni</th> <th>U1 (€/mq)</th> <th>U2 (€/mq)</th> <th>U1+U2 (€/mq)</th> </tr> </thead> <tbody> <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> <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> </tbody> </table>	Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)	Funzione residenziale	85,00	110,00	195,00	Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	85,00	110,00	195,00	Funzione turistico-ricettiva	85,00	110,00	195,00	Funzione direzionale	85,00	110,00	195,00	Funzione produttiva	24,00	7,00	31,00	Funzione commerciale all'ingrosso	24,00	7,00	31,00	Funzione rurale	24,00	7,00	31,00	<input type="checkbox"/> Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n.186/2018	<p><input checked="" type="checkbox"/> Si variano i valori unitari U1 e/o U2 della Tabella B di seguito riportata riducendo gli importi del 15%.</p> <p>Conseguentemente si ricalcolano i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 che è riportata al termine del presente <b>Allegato 1</b></p> <p>Tabella B - Valori unitari U1 e U2 modificati</p> <table border="1" data-bbox="1301 900 2074 1321"> <thead> <tr> <th>Funzioni</th> <th>U1 (€/mq)</th> <th>U2 (€/mq)</th> <th>U1+U2 (€/mq)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Funzione residenziale</td> <td>72,25</td> <td>93,50</td> <td>165,75</td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)</td> <td>72,25</td> <td>93,50</td> <td>165,75</td> </tr> <tr> <td>Funzione turistico-ricettiva</td> <td>72,25</td> <td>93,50</td> <td>165,75</td> </tr> <tr> <td>Funzione direzionale</td> <td>72,25</td> <td>93,50</td> <td>165,75</td> </tr> <tr> <td>Funzione produttiva</td> <td>20,40</td> <td>5,95</td> <td>26,35</td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale all'ingrosso</td> <td>20,40</td> <td>5,95</td> <td>26,35</td> </tr> <tr> <td>Funzione rurale</td> <td>20,40</td> <td>5,95</td> <td>26,35</td> </tr> </tbody> </table>	Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)	Funzione residenziale	72,25	93,50	165,75	Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	72,25	93,50	165,75	Funzione turistico-ricettiva	72,25	93,50	165,75	Funzione direzionale	72,25	93,50	165,75	Funzione produttiva	20,40	5,95	26,35	Funzione commerciale all'ingrosso	20,40	5,95	26,35	Funzione rurale	20,40	5,95	26,35
Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)																																																																
Funzione residenziale	85,00	110,00	195,00																																																																
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	85,00	110,00	195,00																																																																
Funzione turistico-ricettiva	85,00	110,00	195,00																																																																
Funzione direzionale	85,00	110,00	195,00																																																																
Funzione produttiva	24,00	7,00	31,00																																																																
Funzione commerciale all'ingrosso	24,00	7,00	31,00																																																																
Funzione rurale	24,00	7,00	31,00																																																																
Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)																																																																
Funzione residenziale	72,25	93,50	165,75																																																																
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	72,25	93,50	165,75																																																																
Funzione turistico-ricettiva	72,25	93,50	165,75																																																																
Funzione direzionale	72,25	93,50	165,75																																																																
Funzione produttiva	20,40	5,95	26,35																																																																
Funzione commerciale all'ingrosso	20,40	5,95	26,35																																																																
Funzione rurale	20,40	5,95	26,35																																																																

1.3.1	Possibilità di <b>ridurre il parametro “Area dell’insediamento all’aperto”</b> (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.	<input type="checkbox"/> Non si apportano riduzioni della AI	<input checked="" type="checkbox"/> Per Tutte le attività sportive riconosciute dalle relative federazioni e svolte in strutture all’aperto si stabilisce la seguente riduzione della AI:  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">Attività sportiva</td> <td style="text-align: right;">Percentuale di riduzione di AI</td> </tr> <tr> <td>Tutte le attività sportive riconosciute dalle relative federazioni e svolte in strutture all’aperto.</td> <td style="text-align: right;">50%</td> </tr> </table>	Attività sportiva	Percentuale di riduzione di AI	Tutte le attività sportive riconosciute dalle relative federazioni e svolte in strutture all’aperto.	50%
Attività sportiva	Percentuale di riduzione di AI						
Tutte le attività sportive riconosciute dalle relative federazioni e svolte in strutture all’aperto.	50%						
1.4.1. 3.10. 5.3.12.	Possibilità, all’interno del territorio urbanizzato, di <b>ulteriori riduzioni del contributo di costruzione</b> (oltre al 35% fissato per legge), fino alla completa esenzione dallo stesso.	<input type="checkbox"/> Non si applicano riduzioni del contributo di costruzione	<input checked="" type="checkbox"/> In merito ai punti 1.4.1., 3.10. e 5.3.12. (relativi alla 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), in via transitoria, rispetto all’approvazione del PUG, si ritiene che rispondano alle condizioni definite all’art.8 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2017 e pertanto siano incentivabili gli interventi di allontanamento delle funzioni incongrue ai tessuti residenziali e di riqualificazione dei relativi edifici e gli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico che prevedano la totale demolizione e ricostruzione di fabbricati che presentino scarsa qualità edilizia non soddisfacendo i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente, in tali casi si ritiene opportuno stabilire le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione:				

			Descrizione intervento	percentuale di riduzione				
				U1	U2	D	S	QCC
			Interventi di ristrutturazione edilizia, che prevedano il cambio di destinazione d'uso di interi immobili dismessi o in via di dismissione con funzione produttiva compresi in ambiti prevalentemente residenziali, per immobili situati all'interno del TU	5%	5%	...	...	5%
			Interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di CU (completa demolizione e ricostruzione) relativamente a tutte le categorie funzionali, per immobili situati all'interno del TU	5%	5%			5%
1.4.2.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, per talune <b>Frazioni del territorio comunale</b> . <i>La riduzione può essere condotta per una sola componente (U1 o U2) o per entrambe.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Non si apportano variazioni relative alle Frazioni	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali di riduzione di U1 e/o U2 per le Frazioni:  Nome frazione                      % riduzione U1                      % riduzione U2 .....                                      -... %                                      -... %					
1.4.3.	Possibilità di ridurre U2, fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a <b>residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative</b> .	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <b>edilizia residenziale sociale (ERS)</b> , di cui al D.l. 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.	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <b>microaree familiari</b> di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge	<input checked="" type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2:  U1 -....% ..... U2 - ....%					



3.8.	<p>Possibilità di ridurre Td e/o Ts fino ad un massimo del 30%, per talune <b>Frazioni del territorio comunale</b>.</p> <p><i>La riduzione può essere condotta per una sola componente (Td o Ts) o per entrambe.</i></p>	<input checked="" type="checkbox"/> Non si apportano variazioni relative alle Frazioni	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali di riduzione dei valori unitari di Td e Ts per le Frazioni: <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Nome Frazione</td> <td style="width: 30%;">% riduzione Td</td> <td style="width: 40%;">% riduzione Ts</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> <td style="text-align: center;">-... %</td> </tr> </table>	Nome Frazione	% riduzione Td	% riduzione Ts	.....	-... %	-... %	.....	-... %	-... %	.....	-... %	-... %								
Nome Frazione	% riduzione Td	% riduzione Ts																					
.....	-... %	-... %																					
.....	-... %	-... %																					
.....	-... %	-... %																					
4.2.	<p>Possibilità di prevedere la corresponsione del CS per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di <b>strutture di vendita di rilievo sovracomunale</b>.</p>	<input type="checkbox"/> Non si prevede la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale	<input checked="" type="checkbox"/> Si prevede la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale																				
5.1.5	<p>indicazione del <b>prezzo medio della camera</b> in strutture alberghiere nel territorio comunale.</p>		<input checked="" type="checkbox"/> Si definisce il seguente prezzo medio della camera <b>72,40 euro</b> <input checked="" type="checkbox"/> 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.	<p><u><i>Solo per Comuni con "A medio" &gt; 1.050,00 euro</i></u></p> <p>Possibilità, per i primi cinque anni di applicazione della presente delibera, di <b>ridurre i valori "A" da applicare nel calcolo della QCC</b> secondo quanto stabilito nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n.186/2018, <b>nel caso in cui "A medio" del Comune superi i 1.050,00 euro</b> (che corrisponde ad un aumento del 50% del costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999),</p>	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> 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: <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Fasci a</th> <th style="text-align: left;">Intervallo dei valori "A"</th> <th style="text-align: center;">Percentuale massima di riduzione comunale del valore "A"</th> <th style="text-align: left;">Valore A minimo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>da € 1.050,00 a € 1.400,00</td> <td style="text-align: center;">...%</td> <td>€ 1.050,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>da € 1.400,00 a € 1.750,00</td> <td style="text-align: center;">...%</td> <td>€ 1.400,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>da € 1.750,00 a € 2.100,00</td> <td style="text-align: center;">...%</td> <td>€ 1.750,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td>superiore di € 2.100,00</td> <td style="text-align: center;">...%</td> <td>€ 2.100,00</td> </tr> </tbody> </table>	Fasci a	Intervallo dei valori "A"	Percentuale 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 € 2.100,00	...%	€ 2.100,00
Fasci a	Intervallo dei valori "A"	Percentuale 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 € 2.100,00	...%	€ 2.100,00																				

5.5.2	Possibilità di definire la <b>quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali</b> 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%.	<input type="checkbox"/> Non si modifica la percentuale del 10 % fissata dalla DAL n.186/2018	<input checked="" type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Funzione turistico ricettiva <span style="float: right;"><b>5%</b></span></li> <li>• Funzione commerciale <span style="float: right;"><b>6%</b></span></li> <li>• Funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale <span style="float: right;"><b>6%</b></span></li> </ul>
6.1.6.	Individuazione delle <b>modalità di rendicontazione</b> delle spese sostenute delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo.	-	Si ritiene di confermare che la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate; Si prevede inoltre che vengano previsti controlli in corso d'opera da parte del Servizio comunale competente e che il soggetto attuatore esegua report fotografici in corso d'opera nelle varie fasi da concertare con il servizio comunale.
6.2.1 6.2.2	Possibilità di definire le <b>diverse modalità di versamento del contributo di costruzione</b> 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.	<input type="checkbox"/> Non si riconoscono modalità di pagamento dilazionato del contributo di costruzione	<input checked="" type="checkbox"/> Non si ammette la possibilità di pagamento dilazionato relativamente agli oneri di urbanizzazione <p> <input checked="" type="checkbox"/> Si ammette la corresponsione di una quota pari al 50% del contributo sul costo di costruzione dovuto in corso d'opera, prevedendo che le somme rateizzate vengano garantite mediante fidejussione bancaria o assicurativa, </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Si stabilisce che il residuo 50% dovrà essere corrisposto entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della SCIA o della CILA . In caso di comunicazione di proroga del termine finale dei lavori dovrà essere allegato il versamento pari al 50% dell'importo residuo, la somma rimanente dovrà essere corrisposta entro la scadenza del termine prorogato. Qualora l'intervento venga completato prima del termine indicato la somma deve essere versata alla fine dei lavori. </p>

TABELLA PARAMETRICA DI U1 E U2 STABILITA DAL COMUNE DI CESENA (I classe)

Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento		U1/U2	NC - Nuova costruzione		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU			
Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58		
		U2	€ 93,50		€ 65,45		€ 9,35			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58		
		U2	€ 93,50		€ 65,45		€ 9,35			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 39,74	€ 91,16	€ 32,51	€ 74,59	€ 7,23	€ 16,58		
		U2	€ 51,43		€ 42,08		€ 9,35			
Edilizia commerciale al dettaglio ed edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) <i>(i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per gli esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)</i>	Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 49,73	€ 14,45	€ 33,15
		U2	€ 93,50		€ 93,50		€ 28,05		€ 18,70	
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 72,25	€ 165,75	€ 21,68	€ 49,73	€ 14,45	€ 33,15
		U2	€ 93,50		€ 93,50		€ 28,05		€ 18,70	
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 43,35	€ 99,45	€ 36,13	€ 82,88	€ 21,68	€ 49,73	€ 14,45	€ 33,15
		U2	€ 56,10		€ 46,75		€ 28,05		€ 18,70	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale <i>(svolta da non aventi titolo)</i>	Aree esterne al T.U.	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91		
		U2	€ 5,95		€ 5,95		€ 1,79			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 9,60	€ 11,98	€ 9,60	€ 11,98	€ 2,88	€ 3,59		
		U2	€ 2,38		€ 2,38		€ 0,71			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 10,20	€ 13,18	€ 6,12	€ 7,91		
		U2	€ 3,57		€ 2,98		€ 1,79			