REPUBBLICA ITALIANA

Regione Emilia-Romagna

BOLLETTINO UFFICIALE

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA REGIONE - VIALE ALDO MORO 52 - BOLOGNA

Parte seconda - N. 162

Anno 56 **28 luglio 2025** **N. 200**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 LUGLIO 2025, N. 1210

2 N.1210/2025 - Approvazione dell'aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo della quota del costo di costruzione (QCC)

COMUNICATO DEL RESPONSABILE DEL SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO

7 COMUNICATO DEL RESPONSABILE DEL SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 LUGLIO 2025, N. 1210

Approvazione dell'aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo della quota del costo di costruzione (QCC)

LA GIUNTA REGIONALE

Vista:

- la deliberazione di Assemblea legislativa n. 186 del 20 dicembre 2018, entrata in vigore l'11 gennaio 2019, con la quale è stata approvata la "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 Semplificazione della disciplina edilizia, in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Viste le proprie deliberazioni:

- n. 624 del 29 aprile 2019 con la quale è stato approvato l'"Atto di coordinamento tecnico in merito allo schema di delibera comunale di recepimento della delibera dell'Assemblea legislativa n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione" e sono state apportate correzioni di errori materiali e miglioramenti testuali alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 186 del 20 dicembre 2018;

- n. 1433 del 2 settembre 2019 con la quale sono state apportate ulteriori correzioni di errori materiali e miglioramenti testuali alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 186 del 20 dicembre 2018 ed all'atto di coordinamento tecnico di cui alla delibera n. 624 del 29 aprile 2019;

- n. 767 del 16 maggio 2022 recante "L'aggiornamento coefficienti di conversione per il calcolo della QCC e correzione di errori materiali e miglioramenti testuali alla D.A.L del 20 dicembre 2018 n. 186";

- n. 91 del 22 gennaio 2024 con la quale è stato approvato l'"Aggiornamento quinquennale degli oneri di urbanizzazione e dei contributi 'D' e 'S" della D.A.L. 186/2018, in materia di contributo di costruzione";

Evidenziato che il punto 6.4.1. dell'Allegato A della D.A.L n. 186 del 2018 dispone che la Regione provveda ad aggiornare ogni tre anni i coefficienti di conversione per il calcolo della QCC (Tabelle 1, 2 e 3, rispettivamente riportate ai punti 5.1.2, 5.1.3 e 5.1.4);

Considerato che a distanza di tre anni dall'entrata in vigore dell'ultimo aggiornamento disposto con la citata D.G.R. n. 767 del 16 maggio 2022 (in vigore dal 6 giugno 2022, data di pubblicazione sul BURERT n. 168 del 06.06.2022) è dunque necessario provvedere ad un nuovo aggiornamento, secondo i valori e con le modalità analiticamente descritte nel punto 1 dell'Allegato 1, parte integrale e sostanziale della presente deliberazione;

Dato atto che il presente aggiornamento è stato predisposto avendo a riferimento, come base dati, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) forniti dall'Agenzia delle Entrate negli ultimi due semestri disponibili (primo e secondo semestre 2024);

Precisato che, per le motivazioni indicate nell'Allegato 1, si è ritenuto di:

- integrare le tipologie edilizie contemplate nella Tabella 2 (Conversione tipologia edilizia residenziale) con le tipologie "Autorimesse", "Box", "Posti auto coperti" e "Posti auto scoperti" ed integrare quelle della Tabella 3 (Conversione da funzione residenziale a funzione non residenziale) con l'aggiunta della tipologia "Uffici Strutturati" per gli immobili direzionali e la differenziazione delle tipologie "Capannoni Tipici" e "Capannoni industriali" (in luogo della precedente unica voce "Capannoni") per gli immobili a destinazione produttiva;

- aggiornare la Tabella 2 (Conversione tipologia edilizia residenziale) con i nuovi parametri di conversione, che esprimono solo il rapporto diretto tra ogni tipologia edilizia residenziale e la tipologia "Abitazioni civili";

- definire il seguente ordine di priorità nella conversione tra tipologie residenziali: "Abitazioni civili", "Ville e Villini", "Box", "Abitazioni di tipo economico", "Posti auto scoperti", "Posti auto coperti", "Abitazioni tipiche dei luoghi", "Abitazioni signorili", "Autorimesse";

- aggiornare la Tabella 3 (Conversione tipologia edilizia non residenziale), con i nuovi parametri di conversione ottenuti esprimendo il rapporto diretto tra ogni tipologia edilizia non residenziale e la tipologia "Abitazioni civili".

Visti:

- il Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni di parte delle pubbliche amministrazioni";

- la determinazione n. 2335 del 09 febbraio 2022 "Direttiva di indirizzi interpretativi degli obblighi di pubblicazione previsti dal Decreto Legislativo n. 33 del 2013. Anno 2022";

Richiamate le proprie deliberazioni di natura organizzativa:

- n. 325/2022 avente ad oggetto "Consolidamento e rafforzamento delle capacità amministrative: riorganizzazione dell'ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale";

- n. 426/2022, recante “Riorganizzazione dell’Ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale. Conferimento degli incarichi ai Direttori generali e ai Direttori di Agenzia”;
- n. 1615/2022, “Modifica e assestamento degli assetti organizzativi di alcune Direzioni Generali/Agenzie della Giunta Regionale”;
- n. 2077/2023, “Nomina del Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza”;
- n. 2319/2023, “Modifica degli assetti organizzativi della Giunta regionale. Provvedimenti di potenziamento per fare fronte alla ricostruzione post alluvione e indirizzi operativi”;
- n. 157/2024, recante “Piano Integrato delle Attività e dell'Organizzazione 2024-2026. Approvazione”, come aggiornata dalle deliberazioni n. 1453/2024, n. 2065/2024 e n. 2251/2024
- n. 1639/2024 “Modifica dei macro-assetti organizzativi della Giunta regionale”;
- n. 2376/2024, recante “Disciplina organica in materia di organizzazione dell’Ente e gestione del personale. Aggiornamenti in vigore dal 1° gennaio 2025” ed in particolare l’Allegato 2, quale parte integrante e sostanziale del provvedimento, avente ad oggetto “Il sistema dei controlli interni”;
- n. 110/2025, recante “PIAO 2025. Adeguamento del PIAO 2024/2026 in regime di esercizio provvisorio”;
- n. 608/2025, “Proroga incarichi di direzione generale e di agenzia in attesa della conclusione del processo di costituzione dell'elenco dei candidati idonei per ricoprire incarichi e riorganizzazione”.

Richiamate inoltre:

- la determinazione del Direttore Generale della Direzione Generale Cura del Territorio e dell’Ambiente n. 5615 del 25 marzo 2022, avente ad oggetto “Riorganizzazione della Direzione Generale Cura del Territorio e dell’ambiente. Istituzione aree di lavoro. Conferimento incarichi dirigenziali e proroga incarichi di posizione organizzativa”;
- la determinazione del Direttore Generale della Direzione Generale Cura del Territorio e dell’Ambiente N. 8783 del 07/05/2025, avente ad oggetto “Proroga incarichi dirigenziali nell’ambito della Direzione Cura del Territorio e dell’Ambiente”;
- le circolari del Capo di Gabinetto del Presidente della Giunta regionale PG/2017/0660476 del 13 ottobre 2017 e PG/2017/0779385 del 21 dicembre 2017 relative ad indicazioni procedurali per rendere operativo il sistema dei controlli interni.

Dato atto che il responsabile del procedimento, nel sottoscrivere il parere di legittimità, dichiara di non trovarsi in una situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto dei pareri allegati;

Su proposta dell’Assessora all'Ambiente, Programmazione territoriale, Mobilità e Trasporti, Infrastrutture;

A voti unanimi e palesi

delibera

1) di approvare l’aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo della QCC di cui alle Tabelle 1, 2, 3, del paragrafo 5 dell’Allegato A della delibera di Assemblea legislativa n. 186/2018 indicati nell’ALLEGATO 1, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) di pubblicare sul BURERT la presente deliberazione unitamente al testo coordinato della DAL n. 186/2018 con le modifiche apportate dal presente provvedimento, per agevolare l’utilizzo del testo vigente da parte degli operatori;

3) di dare atto che le modifiche apportate dal presente provvedimento operano direttamente per tutto il territorio regionale, senza la necessità di un recepimento comunale, a fare data dalla pubblicazione sul BURERT della presente deliberazione;

4) di dare mandato al responsabile del Settore Governo e Qualità del Territorio:

- di pubblicare nella specifica sezione sul Contributo di Costruzione del sito web del “Codice del governo del territorio” della Regione Emilia-Romagna il testo della delibera dell’Assemblea legislativa n. 186/2018 e ss.mm.ii., coordinato con le modifiche apportate dal presente provvedimento;
- di assicurare la tempestiva comunicazione del presente provvedimento e del testo coordinato della DAL 186/2018 a Comuni ed Unioni di Comuni, alla Città metropolitana di Bologna, alle Province dell’Emilia-Romagna ed agli Ordini e Collegi professionali;
- di curare la messa in opera, a fare data dall’entrata in vigore del presente provvedimento, delle conseguenti modifiche configurative sull’applicazione web “Calcolo del Contributo di Costruzione”.

ALLEGATO 1

1. AGGIORNAMENTO DEI COEFFICIENTI DI CONVERSIONE PER IL CALCOLO DELLA QCC DI CUI AI PARAGRAFI 5.1.2, 5.1.3 E 5.1.4 DELL'ALLEGATO A) ALLA DAL N. 186/2018.

Il presente aggiornamento dei coefficienti di cui alle Tabelle n. 1, 2, 3 rispettivamente ai punti 5.1.2, 5.1.3 e 5.1.4 dell'Allegato A della DAL n. 186/2018, è stato operato in base alle ultime due forniture semestrali dell'OMI, la prima e la seconda del 2024, con un campione di 17.990 valori immobiliari su base regionale, come da documentazione agli atti dell'Ufficio.

Per ciascuna delle Tabelle aggiornate, si forniscono i chiarimenti sul calcolo effettuato al fine della definizione dei nuovi coefficienti.

1.a) Parametri di conversione di stato (punto 5.1.2 DAL n. 186/2018).

Per individuare i valori OMI utili per il calcolo dei parametri di conversione di stato della Tabella 1 del punto 5.1.2 della DAL, sono state filtrate le zone OMI in cui una stessa tipologia riporta dei valori sia per lo stato "Ottimo" (quello di interesse), sia per lo stato alternativo presente ("Normale" o "Scadente").

Sul campione di dati, si è dapprima estratto il rapporto tra il valore medio dello stato "Ottimo" e quello dello stato alternativo ("Normale" o "Scadente") presente; sui valori di rapporto ottenuti si è quindi calcolata la media geometrica, arrotondata alla prima cifra decimale, per determinare il coefficiente di conversione di stato aggiornato, con il seguente risultato:

Tabella 1 – Conversione stato conservativo.

Parametro di conversione a stato conservativo		**OTTIMO**
Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento	NORMALE	1,3
	SCADENTE	2,0

1.b) Parametri di conversione delle tipologie edilizie residenziali (punto 5.1.3 DAL n. 186/2018).

Prima di procedere nell'aggiornamento dei coefficienti di conversione, è parso anzitutto opportuno integrare le tipologie edilizie residenziali con tutte quelle rappresentate dalla banca dati OMI, aggiungendo quindi le seguenti tipologie: "Autorimesse", "Box", "Posti auto coperti", "Posti auto scoperti".

Inoltre, la Tabella 2 (integrata con le tipologie sopra indicate) è stata modificata:

- esprimendo solo il rapporto diretto tra le singole tipologie residenziali presenti in banca dati e la tipologia "Abitazioni civili", esattamente come già in uso nella Tabella 3 per le conversioni di tipologie non residenziali;

- riportando un ordine di priorità da seguire nella scelta della tipologia edilizia di "partenza" da cui operare la conversione verso la tipologia di interesse, definito in base alle tipologie maggiormente rappresentate in banca dati.

Procedendo quindi analogamente a quanto fatto per i parametri di conversione di stato, anche per i parametri di conversione delle tipologie edilizie residenziali è stato estratto dal campione di dati il rapporto tra ogni tipologia residenziale e la tipologia (prevalente) "Abitazioni civili"; sui valori di rapporto ottenuti si è quindi calcolata la media geometrica, arrotondata alla seconda cifra decimale, per determinare il coefficiente di conversione aggiornato di ciascuna tipologia rispetto alle "Abitazioni civili". Dovendo mettere a confronto i valori relativi a due tipologie edilizie diverse, l'estrazione del campione di dati è stata effettuata cercando, all'interno della stessa zona, le due tipologie da confrontare nello stesso stato di conservazione.

In definitiva, i coefficienti che sostituiscono quelli della Tabella n. 2 di cui al punto 5.1.3 della vigente delibera sono i seguenti:

Tabella 2 – Conversione tipologia edilizia residenziale (*)

		Parametro di conversione da "Abitazioni civili"
Tipologie edilizie residenziali	Abitazioni civili	1
	Ville e Villini	1,09
	Box	0,55
	Abitazioni di tipo economico	0,81
	Posti auto scoperti	0,31
	Posti auto coperti	0,41
	Abitazioni tipiche dei luoghi	0,84
	Abitazioni signorili	1,49
	Autorimesse	0,58

(*) In caso di assenza anche della tipologia edilizia "Abitazioni civili", si può operare la conversione utilizzando il coefficiente della prima tipologia edilizia residenziale presente, nell'ordine elencato in Tabella 2. Il coefficiente di conversione finale, tra la tipologia edilizia di interesse e la tipologia edilizia residenziale presente, risulterà dal rapporto tra i rispettivi coefficienti di conversione con la tipologia "Abitazioni civili" (Parametro da applicare = Parametro tipologia d'interesse / Parametro tipologia presente).

Rispetto al rapporto diretto indicato, tra ogni tipologia residenziale e la tipologia "Abitazioni civili", le regole di calcolo possono essere così sintetizzate:

- **Conversione da "Abitazioni civili" a tipologia di interesse (in presenza quindi nella ZONA OMI della tipologia "Abitazioni civili")**

  Parametro da applicare = parametro di conversione della tipologia d'interesse. (Se, per esempio, la tipologia di interesse è "Ville e Villini", il calcolo sarà: media valore OMI "Ville e Villini" = media valore OMI "Abitazioni civili" x 1,09;

- **Conversione tra la tipologia di interesse ed altra tipologia residenziale presente in ZONA (in assenza nella ZONA OMI della tipologia "Abitazioni civili")**
  Parametro da applicare = Parametro tipologia d'interesse / Parametro tipologia presente (definito secondo l'ordine sopra indicato in presenza di più tipologie). (Se, per esempio, la

tipologia di interesse è “Ville e Villini” e la tipologia presente è “Abitazioni di tipo economico”, il coefficiente da applicare sarà 1,09/0,81= 1,35. Il coefficiente di 1,35 dovrà quindi essere moltiplicato per il valore medio OMI delle “Abitazioni di tipo economico” per ottenere il valore medio OMI della tipologia “Ville e Villini”).

1.c) Parametri di conversione di tipologie edilizie non residenziali (punto 5.1.4 DAL 186/2018).

Analogamente a quanto fatto per le tipologie edilizie residenziali, è parso anzitutto opportuno integrare le tipologie edilizie non residenziali con tutte quelle rappresentate dalla banca dati OMI, aggiungendo quindi la tipologia “Uffici Strutturati” per gli immobili direzionali e operando la differenziazione delle tipologie “Capannoni Tipici” e “Capannoni industriali”, in luogo della precedente unica voce “Capannoni”, per gli immobili a destinazione produttiva.

Inoltre, la Tabella 3 (integrata con le tipologie sopra indicate) è stata modificata aggiornando i valori di rapporto tra le singole tipologie non residenziali presenti in banca dati e la tipologia “Abitazioni civili” (metodologia già in uso), ricalcolati utilizzando sempre il criterio della media geometrica dei valori ottenuti, secondo i seguenti valori:

Tabella 3 – Conversione tipologia edilizia non residenziale (*)

		Parametro di conversione da “Abitazioni civili”
Tipologie edilizie non residenziali	Negozi	0,87
	Centri commerciali	1,28
	Magazzini	0,44
	Uffici	0,87
	Uffici strutturati	1,01
	Capannoni tipici	0,36
	Capannoni industriali	0,35
	Laboratori	0,51

(*) In caso di assenza della tipologia edilizia “Abitazioni civili”, si può operare la conversione utilizzando il coefficiente della prima tipologia edilizia residenziale presente, nell’ordine elencato in Tabella 2. Il coefficiente di conversione finale, tra la tipologia edilizia non residenziale di interesse e la tipologia edilizia residenziale diversa da “Abitazioni civili” presente, risulterà dal rapporto tra i rispettivi coefficienti di conversione (Parametro da applicare = Parametro tipologia non residenziale d’interesse / Parametro tipologia residenziale presente).

Si ricorda che, se la zona OMI, oltre a non presentare la Media Valori OMI di interesse, non dispone di valori OMI relativi ad una qualunque tipologia edilizia residenziale, il costo convenzionale “A” deve essere asseverato, non risultando in detta ipotesi possibile l’utilizzo dei parametri di conversione tra le tipologie.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

COMUNICATO DEL RESPONSABILE DEL SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO

Al fine di agevolare la lettura della delibera di Assemblea Legislativa n. 186 del 20 dicembre 2018, si pubblica di seguito il testo di detta deliberazione con le modifiche apportate dalla DGR n. 1210 del 21/07/2025.

Il Responsabile del Settore
Giovanni Santangelo

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA 20 DICEMBRE 2018, N. 186

Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". (Proposta della Giunta regionale in data 16 luglio 2018, n. 1136).

Testo coordinato con le modifiche apportate dalle:

- Delibera della Giunta regionale 2 settembre 2019, n. 1433 ([1])
- Delibera della Giunta regionale 16 maggio 2022, n. 767 ([2])
- Delibera della Giunta regionale 22 gennaio 2024, n. 91 ([3])
- Delibera della Giunta regionale 21 luglio 2025, n. 1210 ([4])

L'Assemblea legislativa

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale, proposta all'Assemblea legislativa, progr. n. 1136 del 16 luglio 2018, recante ad oggetto "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 e ss. mm. ii. in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e modifiche alla deliberazione della Giunta regionale 28 giugno 2017, n. 922.";

Preso atto:

([1]) La delibera di Giunta regionale 2 settembre 2019, n. 1433 reca "Correzione di errori materiali e miglioramenti testuali della deliberazione di assemblea legislativa del 20 dicembre 2018, n. 186 (Nuova disciplina del contributo di costruzione) e della delibera di Giunta regionale 29 aprile 2019, n. 624 (Atto di coordinamento tecnico in merito allo schema di delibera comunale di recepimento della DAL n. 186/2018)".

([2]) La delibera di Giunta regionale 16 maggio 2022 n. 767 reca "Aggiornamento coefficienti di conversione per il calcolo della QCC e correzione di errori materiali e miglioramenti testuali alla DAL del 20 dicembre 2018 n. 186 "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"" e s.m.i.".

([3]) La delibera di Giunta regionale 22 gennaio 2024 n. 91 reca "Aggiornamento quinquennale degli oneri di urbanizzazione e dei contributi 'D' E 'S' della D.A.L. 186/2018, in materia di contributo di costruzione".

([4]) La delibera di Giunta regionale 21 luglio 2025 n. 1210 reca "Approvazione dell'aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo della quota del costo di costruzione (QCC)".

- del parere favorevole, con modificazioni, espresso dalla commissione referente “Territorio, Ambiente, Mobilità” di questa Assemblea legislativa, giusta nota prot. n. AL/2018/57656 in data 29 ottobre 2018;
- del parere favorevole espresso dal Consiglio delle Autonomie locali (CAL) sulla proposta della Giunta regionale n. 1136 del 16 luglio 2018 - (qui allegato);
- ed inoltre, degli emendamenti presentati ed accolti nel corso della discussione assembleare;

Premesso che:

- con le deliberazioni del Consiglio regionale n. 1706 del 26 luglio 1978 e n. 1871 del 6 dicembre 1978 la Regione Emilia-Romagna ha approvato, ai sensi degli artt. 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, le tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione e le relative indicazioni di procedura per l'applicazione degli oneri stessi, e che dette deliberazioni sono state successivamente modificate e integrate con gli atti consiliari n. 2079 del 6 aprile 1979 e n. 2792 del 21 aprile 1980;
- con le deliberazioni n. 3098 del 14 marzo 1990, n. 533 del 25 giugno 1991, n. 1017 del 17 giugno 1992, n. 1482 del 6 maggio 1993 ed infine con le deliberazioni n. 849 e n. 850 del 4 marzo 1998, il Consiglio regionale ha provveduto ad aggiornare le tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché le relative indicazioni procedurali di applicazione;

Richiamati:

- l’art. 30, comma 3, della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), la quale, in attuazione dell’art. 16, comma 6, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 stabilisce che ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa provvede a definire ed aggiornare le tabelle parametriche;
- l’art. 10 della legge regionale 9 maggio 2016, n. 7, come modificato dall’articolo 39 della legge regionale 27 dicembre 2017 n. 25 che individua misure per favorire la ripresa economica nel settore edilizio ed in particolare stabilisce che “a conferma di quanto disposto dall'articolo 28, comma 4, della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia), dall'articolo 30, comma 4, della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) e dall'articolo 34, comma 3, della legge regionale 16 luglio 2015, n. 9 (Legge comunitaria regionale per il 2015), a causa del perdurare delle difficoltà economiche del settore edilizio ed al fine di favorire la ripresa dell'attività edificatoria, non si procede all'aggiornamento delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione, di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 850 (Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione, di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10), le quali continuano ad essere applicate con l'incidenza ivi stabilita sino alla ridefinizione della disciplina sul contributo di costruzione che sarà predisposta con la nuova legge regionale in materia di governo del territorio, e comunque non oltre il 30 giugno 2018”;

Premesso inoltre che:

- con delibera del Consiglio regionale n. 1108 del 29 marzo 1999 è stata approvata la "Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione";

  l'art. 16, comma 9, del D.P.R. n. 380 del 2001 stabilisce che 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 "Norme per l'edilizia residenziale". 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;

Premesso infine che l'art. 16, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge 11 novembre 2014 n. 164 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, recante misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive", prevede un ulteriore onere, denominato "contributo straordinario", riferito al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;

Dato atto che la Regione Emilia-Romagna con la nuova legge urbanistica regionale (L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") ha fortemente orientato le politiche urbanistiche verso il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato piuttosto che verso l'espansione insediativa;

Dato atto altresì che la Regione Emilia-Romagna intende promuovere altresì lo sviluppo economico e persegue politiche di crescita dell'offerta occupazionale anche nel settore edilizio;

Ritenuto che per dare maggiore efficacia ad una innovativa disciplina urbanistica che riservi al riuso e alla rigenerazione urbana maggiori facilità e celerità procedurali, occorre intervenire sulla disciplina degli oneri di urbanizzazione in coerenza con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo, di miglioramento della qualità urbana ed edilizia nonché alla promozione degli interventi di edilizia residenziale anche grazie ad idonee forme di incentivazione economica;

Considerato dunque necessario procedere alla completa revisione della disciplina del contributo di costruzione, al fine di concorrere utilmente all'attuazione della legge urbanistica regionale anche con tale disciplina;

Ritenuto altresì opportuno apportare semplificazioni alla vigente disciplina del contributo di costruzione nonché adeguarla alle disposizioni intervenute da fonti normative statali e regionali, ed in particolare da:

- legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

- legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 “Vigilanza e controllo dell’attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269 , convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326”;
- legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 “Semplificazione della disciplina edilizia”;
- legge regionale 18 luglio 2014, n. 14 “Promozione degli investimenti in Emilia-Romagna”;
- legge 11 novembre 2014, n. 164 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive”;
- legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 “Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti”;
- legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;

Ritenuto pertanto necessario procedere alla definizione di una nuova disciplina del contributo di costruzione e non al mero aggiornamento dei parametri vigenti, di cui alle tabelle definite dai provvedimenti del Consiglio regionale n. 849 e n. 850 del 4 marzo 1998 e dei valori della delibera n. 1108 del 29 marzo 1999;
Ritenuto di definire i seguenti criteri generali per la revisione della disciplina del contributo di costruzione, meglio dettagliati nell’Allegato A:

1) CLASSI DEI COMUNI

In attuazione dell’art. 30, comma 4, della L.R. n. 15 del 2013 che definisce i criteri per la costruzione delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione e in armonia con il principio di semplificazione, le classi di comuni previste dall’attuale sistema di classificazione, definito con deliberazione di Consiglio regionale n. 2351 del 18/01/1984, sono ridotte da sette a quattro, e sono così costituite:

- I Classe - comuni capoluogo e comuni con un numero di abitanti pari o superiore a 50.000;
- II Classe - comuni con un numero di abitanti inferiore a 50.000 e pari o superiore a 15.000;
- III Classe - comuni con un numero di abitanti inferiore a 15.000 e pari o superiore a 5.000;
- IV Classe - comuni con un numero di abitanti inferiore a 5.000”.

É previsto l’incremento di una classe per i comuni confinanti con i capoluoghi di Provincia e al comune capoluogo della Città metropolitana di Bologna, per quelli territorialmente interessati dalla Via Emilia o localizzati lungo la costa “fronte mare”. Nel caso di più fattispecie si sommano gli incrementi.
A partire dalla II classe è applicata una riduzione progressiva degli importi base del 20%.

2) AMBITI URBANISTICI E DESTINAZIONI D’USO

Si supera l’articolazione delle zone urbanistiche omogenee prevista dalle deliberazioni n. 849 e n. 850 del 1998 (derivante dall'art. 13 della L.R. n. 47 del 1978 ora abrogata) ed è introdotta una suddivisione del territorio comunale semplificata in coerenza con la nuova disciplina urbanistica regionale che aiuti in maggior misura lo sviluppo di politiche orientate al riuso e rigenerazione dei tessuti edilizi esistenti e alla riduzione del consumo di suolo:

- aree esterne al territorio urbanizzato (T.U.),
- aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione,
- aree interne al T.U.

Si semplifica inoltre l'attuale sistema di parametrazione degli oneri di urbanizzazione, impostato su cinque tabelle (Tabelle A, B, C, D, E) per differenti categorie funzionali, nelle due tabelle descritte al successivo punto 3, da applicare alle sei categorie funzionali definite dalla L.R. n. 15 del 2013.

3) INCIDENZA DEGLI ONERI

In coerenza con gli orientamenti che la Regione Emilia-Romagna ha assunto con la nuova legge urbanistica, in ordine alla promozione degli interventi di riuso e rigenerazione del tessuto edilizio esistente, e in armonia con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, è prevista una differenziazione dei rapporti di incidenza degli oneri, graduandone l'entità in base alla diversa localizzazione urbanistica. Tale articolazione, finalizzata a favorire gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente ricompreso all'interno del territorio urbanizzato, si può schematizzare nelle seguenti tabelle, nelle quali sono riportati i rapporti di incidenza da applicare ai valori unitari degli oneri di urbanizzazione, in funzione della destinazione d'uso, del tipo di intervento edilizio e della sua localizzazione urbanistica.

Residenziale/turistico-ricettivo/direzionale

Tipo di intervento/localizzazione urbanistica		*Aree esterne al T.U.*	*Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione*	*Territorio urbanizzato (T.U.)*
NC - Nuova costruzione	U1	1	1	0,55
RU - Ristrutturazione urbanistica	U2	1	1	0,55
RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico (CU)	U1	0,7	0,7	0,45
	U2	0,7	0,7	0,45
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1	0,1	0,1	0,1
	U2	0,1	0,1	0,1

Produttivo/commerciale/rurale (svolto da non aventi titolo)

Tipo di intervento/localizzazione urbanistica		*Aree esterne al T.U.*	*Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione*	*Territorio urbanizzato (T.U.)*
NC - Nuova costruzione	U1	1	1	0,6
RU - Ristrutturazione urbanistica	U2	1	1	0,6
RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	U1	1	1	0,5
	U2	1	1	0,5
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1	0,3	0,3	0,3
	U2	0,3	0,3	0,3

4) VALORI UNITARI

Ai fini del presente provvedimento, nella determinazione dei valori unitari degli oneri di urbanizzazione è perseguito l'obiettivo di assumere importi base adeguati all'attuale fase congiunturale dell'economia regionale, tali da promuovere sviluppo economico e offerta occupazionale. I valori unitari di U1 e U2 da applicare sono quelli riassunti nella seguente tabella.

Tabella B - Valori unitari U1 e U2 ([5])

Valori unitari	**U1 (€/mq)**	**U2 (€/mq)**	**U1+U2 (€/mq)**
Funzione residenziale	101,27	131,05	232,32
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva *(limitatamente all'artigianato di servizio alla casa e persona)*			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale			
Funzione produttiva	28,59	8,34	36,93
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale			

È data la possibilità ai comuni di modulare motivatamente i valori unitari sopra espressi sulla base delle politiche insediative locali e dei servizi presenti nelle diverse parti del territorio, aumentando o diminuendo gli importi fino ad un massimo del 15%, nonché di ridurre gli stessi valori unitari fino ad un massimo del 30% per determinate frazioni comunali.
Applicando ai suddetti valori unitari le percentuali in funzione delle classi di comuni di cui al punto 1 e i rapporti di incidenza contenuti nella tabella del precedente punto 3, si ottengono

([5]) Così modificata dalla delibera di Giunta regionale n. 91 del 2024, Allegato 1, punto 1.

gli oneri di urbanizzazione, per unità di superficie, da applicare per ogni intervento oneroso di trasformazione edilizia.
In attuazione della legge urbanistica regionale, all'interno del territorio urbanizzato, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 35% per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. Per i medesimi interventi i comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione dal contributo.

5) INTERVENTI EDILIZI

Sulla base degli artt. 29, 30, 31 e 32 della L.R. n. 15 del 2013, che stabiliscono i casi in cui è dovuto il contributo di costruzione, sono considerati onerosi i seguenti interventi edilizi:

- nuova costruzione (NC),
- ristrutturazione urbanistica (RU),
- ristrutturazione edilizia (RE),
- ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di CU, ad esclusione degli interventi relativi alle sole modifiche dei prospetti,
- altri tipi di interventi che prevedano un aumento di CU.

6) CONTRIBUTO PER IMPIANTI PRODUTTIVI

La presente riforma interviene anche in tema di contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza di cui all'art. 34 della L.R. n. 15 del 2013 (attuativo dell' art. 19 del D.P.R. n. 380 del 2001) il quale prevede che, in relazione a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi e funzioni rurali svolte dai non aventi titolo, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, sia previsto il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, il cui valore è stabilito con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri definiti dall'Assemblea legislativa.
Tenendo conto delle esperienze in atto nei comuni della Regione Emilia-Romagna, sono definiti i valori unitari omogenei relativi al contributo per il trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e al contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S".
Nella determinazione dei valori unitari è affidata ai comuni la possibilità di aumentare o diminuire gli stessi fino ad un massimo del 15% e di ridurli fino al 30% per determinate frazioni del territorio comunale. I comuni possono inoltre aggiungere parametri di incidenza sulla base delle specificità produttive presenti sul territorio.

7) CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Sulla base della legge urbanistica regionale si forniscono criteri omogenei per il calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15 del 2013 (in attuazione dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n. 380 del 2001) che prevede che sia

dovuto all'Amministrazione comunale in misura non inferiore al 50% il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.
Nella definizione delle modalità di calcolo del contributo straordinario sono proposti due metodi di stima del plusvalore fondiario: uno speditivo, che prende in esame la sola componente fondiaria e si applica calcolando la differenza tra i valori delle aree prima e dopo la variazione degli strumenti urbanistici; uno analitico, secondo le formule dell'estimo immobiliare, da utilizzare nei casi di particolare complessità della trasformazione ovvero quando le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non siano riconducibili alla sola componente fondiaria.
Si fissa nella misura del 50% la quota di maggiore valore dovuta a titolo di Contributo straordinario**.**

8) COSTO DI COSTRUZIONE

Con la presente riforma si interviene anche rivedendo le modalità di calcolo della quota relativa al costo di costruzione (QCC) di cui alla delibera del Consiglio regionale n. 1108 del 29 marzo 1999, attraverso un metodo che supera l'attuale sistema basato sui costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata. Tenuto conto che tale imposta è da riferire al dato oggettivo dell'edificio, ovvero al valore dell'oggetto edilizio realizzato o trasformato, si ritiene che il metodo basato sui costi dell'edilizia agevolata non tenga conto del diverso valore di mercato degli immobili presenti sul territorio regionale.
Il nuovo metodo di calcolo del costo di costruzione convenzionale, in coerenza con i principi di proporzionalità e progressività, fa riferimento al prezzo di mercato degli immobili fornito dall'OMI, articolato per comuni/quartieri/zone, destinazioni d'uso, tipologie edilizie e loro stato di conservazione. Il costo di costruzione convenzionale da utilizzare ai fini del calcolo del contributo si assesta su un valore pari al 47,5% della media del valore di mercato degli immobili, in analogia al rapporto tra valori di mercato e costo di costruzione convenzionale assunto nella legge d'impianto (Legge n. 10 del 1977).
A partire da tale valore è confermata la disciplina vigente relativa al calcolo della quota del costo di costruzione ed in particolare quella relativa agli incrementi e alla maggiorazione per gli edifici residenziali.
È stato introdotto per i primi cinque anni di applicazione della disciplina un metodo di abbattimento progressivo del costo di costruzione convenzionale, fino ad un massimo del 35% dei valori più alti, per i comuni per i quali il costo convenzionale calcolato con il nuovo metodo superi di almeno il 50% il costo di costruzione previsto dalla delibera previgente.
È estesa a tutta l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), non solo all'edilizia convenzionata, l'esenzione dal pagamento della quota relativa al costo di costruzione.

9) SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

In base al tipo di intervento, alla destinazione d'uso e alla sua localizzazione, il contributo di costruzione è dato dalla somma di una o più delle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (U1 e U2),
- contributi D ed S,
- contributo straordinario (CS),

- quota sul costo di costruzione (QCC).

È specificato il principio secondo il quale a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione (relativo alle voci U1, U2, D ed S) il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo.

10) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E AUTONOMIA COMUNALE

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

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i comuni diversi dai capoluoghi) ovvero scelta della I classe (per comuni confinanti con i capoluoghi);
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche;
- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico;
- eventuali riduzione di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4 dell'Allegato A, tra cui le riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24 del 2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato;
- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenziali della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose;
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S;
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S;
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune frazioni del territorio comunale;
- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla del. cons. reg. n. 1108 del 1999;
- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc.);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%;
- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2 con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera;

- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo;

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

Dato atto dell'Allegato A che è caratterizzato dai seguenti paragrafi:

1 - Oneri di urbanizzazione;

2 - Tabella parametrica di U1 e U2;

3 - Contributi "D" e "S";

4 - Contributo straordinario;

5 - Quota del costo di costruzione (QCC);

6 - Scomputi, versamento, monetizzazioni e altre norme di carattere generale;

7 - Contributo di costruzione per gli interventi nell'edificato sparso o discontinuo e nelle relative aree di pertinenza e di completamento;

Dato atto dell'Allegato B relativo alla "Classificazione dei comuni per l'applicazione della disciplina del contributo di costruzione";

Valutato pertanto necessario procedere alla approvazione della disciplina del contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della L.R. n. 15 del 2013 (in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 2001), come meglio descritta negli Allegati A e B parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;

Considerato infine necessario integrare l'elenco delle definizioni tecniche uniformi contenute nell'Allegato II della delibera della Giunta regionale n. 922 del 28/06/2017 con la definizione di "Volume utile" ai fini dell'applicazione degli U1 e degli U2 in ordine all'unità di superficie individuata per le funzioni produttive e commerciali a maggior sviluppo verticale;

Ritenuto che la definizione di "Volume utile" possa essere quella definita nella precedente delibera dell'Assemblea legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010;

Considerato altresì necessario precisare nelle medesime definizioni tecniche uniformi contenute nell'Allegato II della deliberazione della Giunta regionale n. 922 del 28 giugno 2017 che le "tettoie con profondità maggiore a m. 1,5" sono considerate superficie utile per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale;

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale del 28 giugno 2017, n. 922 che approva le definizioni tecniche uniformi;

Preso atto che la Giunta regionale ha sentito il Tavolo di coordinamento tecnico per le politiche di governo del territorio;

Dato atto dei pareri di regolarità amministrativa sulla proposta della Giunta regionale all'Assemblea legislativa, n. 1136 del 16 luglio 2018, qui allegati;

Previa votazione palese, a maggioranza dei presenti,

d e l i b e r a

1) di richiamare integralmente le considerazioni formulate in premessa, le quali costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di approvare la riforma della disciplina del contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come definita negli Allegati A e B, parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;

3) di dare atto che i Comuni sono tenuti al recepimento del presente provvedimento entro il 30 settembre 2019 e che, trascorso tale termine, la nuova disciplina opera direttamente;

4) di dare mandato alla Giunta di effettuare il monitoraggio continuo dell'applicazione della presente disciplina anche ai fini di garantire supporto ai Comuni nell'omogenea operatività della disciplina e di proporre eventuali modifiche e di apportare con propri provvedimenti correzioni di eventuali errori materiali e miglioramenti testuali che non incidano sui contenuti discrezionali del presente atto;

5 di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

* * * *

ALLEGATO A

DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DEL TITOLO III DELLA LEGGE REGIONALE 30 LUGLIO 2013, N.15 IN ATTUAZIONE DEGLI ARTICOLI 16 e 19 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380

Indice

1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE
1.1. Definizione delle opere di urbanizzazione
1.2. Parametrazioni ed incidenza di U1 e U2
1.3. Applicazione dell'onere
1.4. Riduzioni di U1 e U2
1.5. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributi U1 e U2
1.6. Quota destinata agli Enti esponenziali delle confessioni religiose

2 - TABELLA PARAMETRICA DI U1 E U2

3 - CONTRIBUTI “D” E “S”

4 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)
5.1. Determinazione del costo di costruzione convenzionale
5.2. Riduzioni del valore “A” per interventi di edilizia residenziale
5.3. Indicazioni per il calcolo
5.4. Calcolo QCC per interventi di edilizia residenziale
5.5. Calcolo QCC per opere o impianti non destinati alla residenza
SCHEDA A Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza
SCHEDA B Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza
SCHEDA C Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva
SCHEDA D Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva

6 - SCOMPUTI, VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE
6.1. Scomputo del contributo di costruzione
6.2. Versamento del contributo di costruzione
6.3. Adempimenti comunali e norme transitorie
6.4. Aggiornamento del contributo di costruzione
6.5. Criteri generali per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali
6.6. Ulteriori disposizioni

7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL’EDIFICATO SPARSO O DISCONTINUO E NELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DI COMPLETAMENTO

1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.1. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 30 della Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (in attuazione degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), le opere di urbanizzazione sono costituite dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dalle attrezzature e gli spazi collettivi, definiti come segue:

- le **infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**, di seguito *"OU1"* ([6]) (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione primaria), ovvero gli impianti, gli spazi aperti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti e l'innalzamento della resilienza urbana. Esse riguardano in particolare:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
  - la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
  - le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale;

- le **attrezzature e gli spazi collettivi**, di seguito *"OU2"* ([7]) (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione secondaria), ovvero impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Esse riguardano in particolare:
  - l'istruzione;
  - l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - la pubblica amministrazione, la pubblica sicurezza e la protezione civile;
  - le attività culturali, associative e politiche;
  - il culto;
  - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - gli altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - i parcheggi pubblici e i sistemi di trasporto diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

1.2. PARAMETRAZIONI ED INCIDENZA DI U1 E U2

([6]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 1.
([7]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 1.

1.2.1. La tabella di parametrazione e incidenza degli oneri per tutte le categorie funzionali è definita in funzione della classe del Comune, del tipo di intervento e della sua localizzazione urbanistica.

I Comuni sono suddivisi nelle **quattro classi** definite anche in funzione degli abitanti anagrafici:

- I Classe - Comuni capoluogo e Comuni con un numero di abitanti pari o superiore a 50.000;
- II Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 50.000 e pari o superiore a 15.000;
- III Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 15.000 e pari o superiore a 5.000;
- IV Classe - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 5.000.

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

Nell'**Allegato B** è riportata la classificazione finale dei Comuni.

1.2.2. A partire dalla II classe è applicata una riduzione incrementale degli importi base del 20% tra le classi, quindi le percentuali da applicare agli importi base successivamente determinati sono le seguenti:

Tabella A – Percentuale degli oneri in funzione della classe del Comune

I Classe	II Classe	III Classe	IV Classe
100%	80%	60%	40%

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

I Comuni nati da processi di fusione, con la medesima deliberazione, possono posticipare fino ad un massimo di cinque anni dalla data di avvio del nuovo Comune, il passaggio alla diversa classe eventualmente previsto per il nuovo Comune.

1.2.4. La parametrazione degli oneri è basata sulle seguenti **localizzazioni urbanistiche** dell'intervento edilizio:

- aree esterne al territorio urbanizzato (T.U.)
- aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione *(art. 32, comma 3, lettera c), della L.R. n. 24/2017) ([8])*
- aree interne al T.U.

([8]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 2.

1.2.5. Applicando ai valori unitari definiti alla successiva Tabella B, le percentuali in funzione della classe del Comune (Tabella A) e i parametri relativi al tipo di intervento e alla sua localizzazione urbanistica, contenuti nella successiva Tabella C, si ottengono gli oneri di urbanizzazione, per unità di superficie, da utilizzarsi per ogni intervento oneroso di trasformazione edilizia.

1.2.6. I valori unitari da utilizzare per il calcolo degli oneri U1 e U2 sono i seguenti:

Tabella B - Valori unitari U1 e U2 ([9])

Funzioni	**U1 (€/mq)**	**U2 (€/mq)**	**U1+U2 (€/mq)**
Funzione residenziale	101,27	131,05	232,32
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale			
Funzione produttiva	28,59	8,34	36,93
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale			

Tabella C - Rapporti di incidenza di U1 e U2 in funzione delle categorie funzionali, del tipo di intervento edilizio e della sua localizzazione urbanistica

Funzioni residenziale/turistico-ricettivo/direzionale

Tipo di intervento/localizzazione urbanistica		*Aree esterne al T.U.*	*Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione*	*Territorio urbanizzato (T.U.)*
NC - Nuova costruzione	U1	1	1	0,55
RU - Ristrutturazione urbanistica	U2	1	1	0,55
RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	U1	0,7	0,7	0,45
	U2	0,7	0,7	0,45
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1	0,1	0,1	0,1
	U2	0,1	0,1	0,1

([9]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 91 del 2024, Allegato 1, punto 1;

Funzioni produttiva/commerciale/rurale (svolto da non aventi titolo)

Tipo di intervento/localizzazione urbanistica		*Aree esterne al T.U.*	*Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione*	*Territorio urbanizzato (T.U.)*
NC - Nuova costruzione	U1	1	1	0,6
RU - Ristrutturazione urbanistica	U2	1	1	0,6
RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	U1	1	1	0,5
	U2	1	1	0,5
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1	0,3	0,3	0,3
	U2	0,3	0,3	0,3

1.2.7. La quota 0,3 della precedente Tabella C per *RE senza aumento di CU per* ([10]) funzioni produttive/commerciali/rurali è ridotta a 0,2 in caso di **esercizi di vicinato** (ovvero di esercizi commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale, che abbia una superficie di vendita non superiore a 150 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei Comuni con oltre 10.000 abitanti) e in caso di ***pubblici esercizi*** *e di ([11])* **artigianato di servizio** (alla casa e alla persona).

1.2.8. Per le **attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati** (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle B e C riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari pari al 20%.

1.2.9. Gli oneri da applicare alle **funzioni svolte all'aperto** sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella B.

1.2.10. Il valore unitario previsto nella Tabella B per la "**funzione rurale**" si applica agli usi agricoli svolti da soggetti non rientranti tra quelli esonerati dal pagamento del contributo di costruzione.

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

1.3. APPLICAZIONE DELL'ONERE

1.3.1. Le unità di superficie per l'applicazione degli U1 e degli U2 sono di seguito determinate in funzione delle categorie funzionali e delle destinazioni d'uso.

L'unità di superficie è il mq di **Superficie utile (SU)** per:

- Funzione residenziale,
- Funzione direzionale,
- Funzione produttiva, limitatamente all'artigianato di servizio alla casa e alla persona,
- Funzione commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio *e ai pubblici esercizi ([12]).*

([10]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 3.
([11]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767. del 2022, Allegato 1, punto 2.d.
([12]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767. del 2022, Allegato 1, punto 2.e.

L'unità di superficie è il mq di **Superficie lorda (SL)** per:

- Funzione turistico-ricettiva,
- Funzione produttiva, con esclusione delle funzioni artigianali di servizio alla casa e alla persona,
- Funzione commerciale, con esclusione del commercio al dettaglio,
- Funzione rurale.

L'unità di superficie è il mq di superficie derivante dal rapporto **Volume utile (VU)/6** per:

- Funzione produttiva e commerciale, limitatamente ai depositi in strutture a maggior sviluppo verticali ovvero aventi intradosso > 6 m (es. silos, magazzini verticali, ecc.).

L'unità di superficie è l'**Area dell'insediamento all'aperto (AI)** per:

- Funzione turistico-ricettiva svolta all'aperto, impianti sportivi e ricreativi all'aperto,
- Funzione commerciale e pubblici esercizi svolti all'aperto,
- Funzione produttiva svolta all'aperto,
- Altre attività economiche svolte all'aperto.

L'unità di superficie AI è data dalla superficie all'aperto utilizzata per lo svolgimento dell'attività turistica, commerciale, produttiva, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori. Limitatamente alle attività sportive è concessa ai Comuni la facoltà di **ridurre fino al 50% la superficie AI** *qualora l'area destinata alle attività sportive sia* ([13]) prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (es. piste da sci, campi da golf, ecc.).

Per i significati delle voci e delle abbreviazioni utilizzate nel presente atto si deve fare riferimento alle definizioni tecniche uniformi regionali.

1.3.2. Ai sensi degli artt. 28 e 30 della L.R. n. 15/2013, per incremento di carico urbanistico (CU) si intende:

- un **aumento delle superfici utili**;
- un **mutamento della destinazione d'uso** degli immobili, qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate che richieda maggiori oneri e/o una maggior quota di dotazioni territoriali, o all'interno della medesima categoria funzionale, nel passaggio ad un uso che richieda maggiori dotazioni territoriali:
    a) residenziale,
    b) turistico ricettiva,
    c) produttiva,
    d) direzionale,
    e) commerciale,
    f) rurale;
- un **aumento delle unità immobiliari** non rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n.15/2013.

([13]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 4.

Non è considerato aumento di superficie utile la maggiore SU che derivi dalla eliminazione totale o parziale di pareti interne dell'edificio o dell'unità immobiliare.

1.3.3. Negli interventi di **ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di CU**, la superficie cui applicare gli U1 e U2 è quella riferita alla superficie oggetto della ristrutturazione. Non sono dovuti oneri qualora le opere siano relative alle sole **modifiche dei prospetti,** *anche se accompagnate da opere di MS* ([14]). Non sono dovuti oneri qualora l'**aumento delle unità immobiliari** realizzate con opere di intervento di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n.15/2013, sia accompagnato anche da opere relative alle modifiche del sistema di aperture dell'edificio strettamente necessarie a garantire i requisiti tecnici e funzionali delle nuove unità immobiliari.

1.3.4. Nei **mutamenti della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU**, è corrisposta al Comune la differenza tra gli oneri di urbanizzazione, previsti nelle nuove costruzioni, per la nuova destinazione dell'immobile e quelli, più bassi, relativi alla destinazione d'uso vigente al momento della presentazione del titolo edilizio, moltiplicati per la superficie interessata dal mutamento della destinazione d'uso.

1.3.5. Per interventi di **ristrutturazione edilizia (RE) con aumento di CU** si applicano le seguenti modalità di calcolo di U1 e U2:

a) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **incremento di Superficie utile**, la superficie cui applicare *la relativa tariffa ([15])* è solo quella riferita all'aumento;
b) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **aumento delle unità immobiliari**, la superficie cui applicare *la relativa tariffa ([16])* è quella relativa alla/e unità immobiliare minore/minori;
c) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **mutamento della destinazione d'uso**, l'onere è calcolato sommando la quota del mutamento della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU di cui al precedente punto 1.3.4. a quella della RE senza aumento di CU per la SU interessata dalle opere di ristrutturazione. Tale somma in ogni caso non può superare quella dovuta per RE con aumento di CU.

1.3.6. Negli interventi di **restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC)** che prevedano un mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di CU, si applica la quota del mutamento della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU di cui al precedente punto 1.3.4.; se l'aumento del CU sia derivante da aumento di superficie calpestabile, si applica l'onere della RE con aumento di CU per la superficie in aumento.

1.3.7. Negli interventi di **manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU** derivante da aumento di superficie calpestabile, si applica l'onere della RE con aumento di CU per la superficie in aumento.

([14]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 5.
([15]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 6.
([16]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 6.

Tabella D – Sintesi degli interventi sul patrimonio esistente comportanti aumento di CU

Tipo di intervento	Onere da applicare (rif. Tab B)
RE con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	"RE con aumento di CU" sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
• aumento delle unità immobiliari	"RE con aumento di CU" sulla/e unità più piccola/e (punto 1.3.5., b)
• mutamento della destinazione d'uso	"NC" funzione di progetto – "NC" funz. esistente (punto 1.3.4) + "RE senza aumento di CU" sulla superficie interessata dalle opere (1.3.5., c)
RS-RRC con aumento di CU derivante da:	
• mutamento della destinazione d'uso	"NC" funzione di progetto – "NC" funz. esistente (punto 1.3.4)
• aumento di superficie	"RE con aumento di CU" sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
MS con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	"RE con aumento di CU" sulla superficie in aumento (punto 1.3.7)

1.3.8. Qualora la trasformazione edilizia sia costituita dalla **somma di più interventi**, nel titolo edilizio sono specificate le superfici di ciascun intervento oneroso con i relativi importi di U1 e U2. Gli oneri sono calcolati sommando le tariffe corrispondenti alle sole parti oggetto di interventi onerosi sulla base dei valori indicati nelle tabelle parametriche.

1.3.9. Nel caso di interventi unitari che comportino **destinazioni d'uso multiple**, il titolo edilizio è unico, in esso sono specificate, per ciascuna unità immobiliare, la destinazione d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione.

1.3.10. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i casi di cui all'art. 28, comma 7, della L.R. n.15/2013 ovvero il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati nonché il cambio d'uso di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del D.lgs n. 228/2001, purché contenuta entro il limite del 25 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 metri quadrati.

1.3.11. I casi di **riduzione ed esonero** dal versamento del contributo di costruzione sono disciplinati dall'art. 32 della L.R. n.15/2013.

1.3.12. In caso di sanatoria di abuso edilizio rientrante nei casi di riduzione o esonero, si applicano gli U1/U2 della funzione prevalente in termini di maggiore SU.

1.4. RIDUZIONI DI U1 E U2

1.4.1. *All'interno del territorio urbanizzato,* ***U1 e U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento****, rispetto a quanto previsto dalle tabelle parametriche regionali, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione.([17])* Per i medesimi interventi i Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione

([17]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767. del 2022, Allegato 1, punto 2.a.

dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare.

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

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

1.4.4. Per gli interventi di **edilizia residenziale sociale (ERS**), di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013, i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU.

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

1.4.6. Per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate** gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2) *possono essere ridotti fino ad un massimo del 20%* ([18]).

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

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

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

1.4.10. Tutte le variazioni di cui al presente paragrafo sono deliberate dal Consiglio comunale in sede di recepimento del presente atto. Con tale provvedimento il Comune assicura il coordinamento della disciplina degli oneri con il sistema di incentivi previsto dal PUG.

1.5. REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI U1 E U2

1.5.1. Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o al riuso e alla rigenerazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:

a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle **aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali**, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in conformità alla L.R. n. 24/2017;

b) di provvedere alla **realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti**, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di

([18]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 7.

interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;

c) di provvedere alla **realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche ed ambientali** prescritte dal piano, ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 24/2017;

d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la **corresponsione del contributo di costruzione** salvo quanto disposto dal successivo punto 1.5.3.

Gli obblighi di cui al presente punto sono stabiliti:

- dal PUG per gli interventi diretti convenzionati;
- dalla convenzione urbanistica per gli interventi soggetti ad Accordi operativi (AO) ovvero a Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP).

1.5.2. *Attraverso apposita convenzione urbanistica, il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali di OU2 (attrezzature e spazi collettivi) di cui al punto 1.1.* ([19]).

1.5.3. La realizzazione delle opere di cui al punto 1.5.2. comporta lo **scomputo** dei contributi concessori dovuti secondo quanto previsto nel successivo punto 6.1. del presente atto e l'acquisizione delle medesime opere al patrimonio indisponibile del Comune.

1.5.4. La convenzione urbanistica può prevedere idonee **forme di gestione delle dotazioni territoriali** affidate ai soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare in qualunque momento la destinazione d'uso pubblico degli immobili e di risolvere la convenzione di gestione.

1.5.5. Per gli interventi all'interno di **PEEP e PIP** ovvero di altre forme di trasformazione urbana di iniziativa pubblica, U1 e U2 sono stabiliti dal Comune in rapporto ai costi sostenuti di urbanizzazione.

1.5.6. Gli interventi edilizi, oltre alla corresponsione delle quote di U1 e U2, dovranno garantire la realizzazione delle **misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali** stabilite dal PUG, quale condizione necessaria per la sostenibilità dell'intervento. Tali dotazioni non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate ad esclusione di quanto previsto al punto successivo.

1.5.7. Il Comune può riservarsi di procedere all'attuazione diretta delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, previa stipula di apposita convenzione che preveda la corresponsione al Comune dell'intero costo dell'intervento da parte del soggetto attuatore o del titolare del titolo abilitativo.

1.5.8. Per l'attuazione di **lotti inedificati facenti parte di preesistenti comparti** subordinati a piani attuativi, in presenza di convenzione urbanistica scaduta, gli oneri da versare sono quelli stabiliti dalla convenzione stessa previo aggiornamento degli importi ai valori vigenti alla data di presentazione del titolo.

([19]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 8.

1.6. QUOTA DESTINATA AGLI ENTI ESPONENZIALI DELLE CONFESSIONI RELIGIOSE

1.6.1. Una quota pari al **7% dei proventi degli U2** è destinata dai Comuni agli Enti esponenziali delle confessioni religiose, individuate in considerazione della consistenza ed incidenza sociale delle stesse, mediante rimborso delle spese documentate relative ad interventi di riuso e rigenerazione urbana (art. 7, comma 4, lettere a), b) e c), della L.R. n. 24/2017) che interessino edifici di culto e le relative pertinenze, con particolare riferimento agli edifici tutelati ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 20002, n. 137) e agli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

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

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

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

2 - TABELLA PARAMETRICA DI U1 e U2 ([20])

1ª CLASSE - Comuni capoluogo e Comuni con un numero di abitanti pari o superiore a 50.000 **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			
Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 101,27	€ 232,32	€ 70,89	€ 162,63	€ 10,13	€ 23,23		
		U2	€ 131,05		€ 91,74		€ 13,11			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 101,27	€ 232,32	€ 70,89	€ 162,63	€ 10,13	€ 23,23		
		U2	€ 131,05		€ 91,74		€ 13,11			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 55,70	€ 127,78	€ 45,57	€ 104,55	€ 10,13	€ 23,23		
		U2	€ 72,08		€ 58,97		€ 13,11			
Edilizia commerciale al dettaglio, pubblici esercizi, edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) *(i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)*	Aree esterne al T.U.	U1	€ 101,27	€ 232,32	€ 101,27	€ 232,32	€ 30,38	€ 69,70	€ 20,25	€ 46,46
		U2	€ 131,05		€ 131,05		€ 39,32		€ 26,21	
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 101,27	€ 232,32	€ 101,27	€ 232,32	€ 30,38	€ 69,70	€ 20,25	€ 46,46
		U2	€ 131,05		€ 131,05		€ 39,32		€ 26,21	
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 60,76	€ 139,39	€ 50,63	€ 116,16	€ 30,38	€ 69,70	€ 20,25	€ 46,46
		U2	€ 78,63		€ 65,53		€ 39,32		€ 26,21	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale *(svolta da non aventi titolo)*	Aree esterne al T.U.	U1	€ 28,59	€ 36,93	€ 28,59	€ 36,93	€ 8,58	€ 11,08		
		U2	€ 8,34		€ 8,34		€ 2,50			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 28,59	€ 36,93	€ 28,59	€ 36,93	€ 8,58	€ 11,08		
		U2	€ 8,34		€ 8,34		€ 2,50			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 17,16	€ 22,16	€ 14,30	€ 18,47	€ 8,58	€ 11,08		
		U2	€ 5,00		€ 4,17		€ 2,50			
2 ª CLASSE - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 50.000 e pari o superiore a 15.000 **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			
Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 81,02	€ 185,86	€ 56,71	€ 130,10	€ 8,10	€ 18,59		
		U2	€ 104,84		€ 73,39		€ 10,48			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 81,02	€ 185,86	€ 56,71	€ 130,10	€ 8,10	€ 18,59		
		U2	€ 104,84		€ 73,39		€ 10,48			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 44,56	€ 102,22	€ 36,46	€ 83,64	€ 8,10	€ 18,59		
		U2	€ 57,66		€ 47,18		€ 10,48			
Edilizia commerciale al dettaglio, pubblici esercizi, edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) *(i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)*	Aree esterne al T.U.	U1	€ 81,02	€ 185,86	€ 81,02	€ 185,86	€ 24,30	€ 55,76	€ 16,20	€ 37,17
		U2	€ 104,84		€ 104,84		€ 31,45		€ 20,97	
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 81,02	€ 185,86	€ 81,02	€ 185,86	€ 24,30	€ 55,76	€ 16,20	€ 37,17
		U2	€ 104,84		€ 104,84		€ 31,45		€ 20,97	
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 48,61	€ 111,52	€ 40,51	€ 92,93	€ 24,30	€ 55,76	€ 16,20	€ 37,17
		U2	€ 62,91		€ 52,42		€ 31,45		€ 20,97	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale *(svolta da non aventi titolo)*	Aree esterne al T.U.	U1	€ 22,87	€ 29,55	€ 22,87	€ 29,55	€ 6,86	€ 8,86		
		U2	€ 6,67		€ 6,67		€ 2,00			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 22,87	€ 29,55	€ 22,87	€ 29,55	€ 6,86	€ 8,86		
		U2	€ 6,67		€ 6,67		€ 2,00			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 13,72	€ 17,73	€ 11,44	€ 14,77	€ 6,86	€ 8,86		
		U2	€ 4,00		€ 3,34		€ 2,00			

([20]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 91 del 2024, Allegato 1, punto 3.

3 ª CLASSE - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 15.000 e pari o superiore a 5.000 **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			
Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 60,76	€ 139,39	€ 42,53	€ 97,58	€ 6,08	€ 13,94		
		U2	€ 78,63		€ 55,04		€ 7,86			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 60,76	€ 139,39	€ 42,53	€ 97,58	€ 6,08	€ 13,94		
		U2	€ 78,63		€ 55,04		€ 7,86			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 33,42	€ 76,67	€ 27,34	€ 62,73	€ 6,08	€ 13,94		
		U2	€ 43,25		€ 35,38		€ 7,86			
Edilizia commerciale al dettaglio, pubblici esercizi, edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) *(i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)*	Aree esterne al T.U.	U1	€ 60,76	€ 139,39	€ 60,76	€ 139,39	€ 18,23	€ 41,82	€ 12,15	€ 27,88
		U2	€ 78,63		€ 78,63		€ 23,59		€ 15,73	
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 60,76	€ 139,39	€ 60,76	€ 139,39	€ 18,23	€ 41,82	€ 12,15	€ 27,88
		U2	€ 78,63		€ 78,63		€ 23,59		€ 15,73	
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 36,46	€ 83,64	€ 30,38	€ 69,70	€ 18,23	€ 41,82	€ 12,15	€ 27,88
		U2	€ 47,18		€ 39,32		€ 23,59		€ 15,73	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale *(svolta da non aventi titolo)*	Aree esterne al T.U.	U1	€ 17,16	€ 22,16	€ 17,16	€ 22,16	€ 5,15	€ 6,65		
		U2	€ 5,00		€ 5,00		€ 1,50			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 17,16	€ 22,16	€ 17,16	€ 22,16	€ 5,15	€ 6,65		
		U2	€ 5,00		€ 5,00		€ 1,50			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 10,29	€ 13,30	€ 8,58	€ 11,08	€ 5,15	€ 6,65		
		U2	€ 3,00		€ 2,50		€ 1,50			

4 ª CLASSE - Comuni con un numero di abitanti inferiore a 5.000 **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			
Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 40,51	€ 92,93	€ 28,36	€ 65,05	€ 4,05	€ 9,29		
		U2	€ 52,42		€ 36,70		€ 5,24			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 40,51	€ 92,93	€ 28,36	€ 65,05	€ 4,05	€ 9,29		
		U2	€ 52,42		€ 36,70		€ 5,24			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 22,28	€ 51,11	€ 18,23	€ 41,82	€ 4,05	€ 9,29		
		U2	€ 28,83		€ 23,59		€ 5,24			
Edilizia commerciale al dettaglio, pubblici esercizi, edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) *(i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)*	Aree esterne al T.U.	U1	€ 40,51	€ 92,93	€ 40,51	€ 92,93	€ 12,15	€ 27,88	€ 8,10	€ 18,59
		U2	€ 52,42		€ 52,42		€ 15,73		€ 10,48	
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 40,51	€ 92,93	€ 40,51	€ 92,93	€ 12,15	€ 27,88	€ 8,10	€ 18,59
		U2	€ 52,42		€ 52,42		€ 15,73		€ 10,48	
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 24,30	€ 55,76	€ 20,25	€ 46,46	€ 12,15	€ 27,88	€ 8,10	€ 18,59
		U2	€ 31,45		€ 26,21		€ 15,73		€ 10,48	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale *(svolta da non aventi titolo)*	Aree esterne al T.U.	U1	€ 11,44	€ 14,77	€ 11,44	€ 14,77	€ 3,43	€ 4,43		
		U2	€ 3,34		€ 3,34		€ 1,00			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 11,44	€ 14,77	€ 11,44	€ 14,77	€ 3,43	€ 4,43		
		U2	€ 3,34		€ 3,34		€ 1,00			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 6,86	€ 8,86	€ 5,72	€ 7,39	€ 3,43	€ 4,43		
		U2	€ 2,00		€ 1,67		€ 1,00			

3 - CONTRIBUTI "D" E "S"

3.1. I contributi 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" sono definiti dall'art. 34, comma 1, della L.R. n. 15/2013 (in attuazione dell'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001).

3.2. I contributi "D" ed "S" sono da corrispondere per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione aventi **destinazione produttiva o rurale se svolti da non aventi titolo**. I contributi D ed S sono **cumulabili**.

3.3. L'unità di superficie per la determinazione di D ed S è la **Superficie lorda** (SL).

3.4. "D" è il contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento ed è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato. Il contributo "D" si calcola applicando la seguente formula D= Td x Kd x SL, dove:

Td è la tariffa base è quantificata pari a 4,77([21]) € per mq di SL,

Kd è il coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività, che assume i seguenti valori:

- Kd = 1,5 per attività industriali comprese nell'elenco di cui alla Parte I, lettera c, del D.M. 5 settembre 1994 "Elenco industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie",
- Kd = 1 per tutte le altre attività.

3.5 "S" è il contributo da corrispondere a titolo di sistemazione dei luoghi ove ne siano alterare le caratteristiche. Il contributo S si calcola applicando la seguente formula S= Ts x Ks x SL, dove:

Ts è la tariffa base è quantificata pari a 3,57 ([22]) € per mq di SL,

Ks è il coefficiente di impatto connesso al tipo di intervento, che assume i seguenti valori:

- Ks = 1,5 per tutti gli interventi che prevedono un incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno,
- Ks = 0,5 per gli interventi che prevedono quote di desigillazione e riduzione della superficie impermeabile del suolo rispetto allo stato di fatto superiore al 20% della SF,
- Ks = 1 nei restanti casi.

3.6. I valori base Td e Ts sono definiti in funzione delle classi dei Comuni. A partire dalla II classe è applicata una riduzione incrementale degli importi base del 20% tra le classi, quindi le percentuali da applicare agli importi base precedentemente determinati sono le seguenti:

Tabella E – Percentuale delle tariffe base Td e Ts in funzione della classe del Comune

I Classe	II Classe	III Classe	IV Classe
100%	80%	60%	40%

([21]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 91 del 2024, Allegato 1, punto 2;
([22])Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 91 del 2024, Allegato 1, punto 2;

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

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

3.9. Sono **esentate dal pagamento** dei contributi D e S:

- le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona definite dagli strumenti urbanistici comunali;
- le attività estrattive.

3.10. *All'interno del territorio urbanizzato,* ***D e S sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento****, rispetto a quanto previsto dalle tabelle parametriche regionali, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione.([23])* Per i medesimi interventi i Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare.

([23]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767 del 2022, Allegato 1, punto 2.b.

4 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

4.1. Il contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) è dovuto per i **nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato** (T.U.) definito dal PUG ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017(art. 8, comma 1, lettera a), e comma 4, della L.R. n. 24/2017).

Il CS non è dovuto in caso di realizzazione delle **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n. 11/2015.

4.2. I Comuni possono 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**.

4.3. Fuori dai casi di cui al punto 4.2., il CS **non si applica agli interventi realizzati all'interno del territorio** urbanizzato come perimetrato dal PUG.

4.4. Nelle more *dell'approvazione* ([24]) **del PUG** il CS è applicato anche all'interno del T.U. esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU.

4.5. Il contributo straordinario è fissato nella misura pari al **50%** del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

4.6. L'MVGT è riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Nel caso di trasformazioni *di area libera ovvero di area nella quale l'edificato preesistente non assume una significativa rilevanza economica* ([25]), la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

Maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) = (V post – V ante)

dove:

- V post: rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.
- V ante: rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. *In caso di aree già edificabili* ([26]) da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

4.7. Nei casi in cui, per la **complessità della trasformazione proposta**, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria, *trattandosi di aree già edificate nelle quali*

([24]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 9.
([25]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 10.
([26]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 10.

l'edificato assume la prevalente rilevanza economica ([27]), il contributo straordinario è calcolato attraverso il **metodo analitico** del valore della trasformazione come di seguito determinato:

l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vm_post) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm_ante) meno i costi della trasformazione *([28])*:

MVGT = (Vm_post – K_post)- (Vm_ante- K_ante)([29])

dove:

- Vm_post, Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;
- Vm_ante, Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento.

  I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili.
  Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare *il valore originario dell'immobile* ([30]) di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da **specificità non standardizzabili**, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).
  I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale.

- *- K_ante: è costituito dalla somma dei costi necessari alla trasformazione previsti per la destinazione originaria dell'immobile nello stato di partenza;*
- *- K_post: è costituito dalla somma dei costi necessari alla trasformazione che si intende attuare.*

I costi della trasformazione K_ante e K_post sono ottenuti mediante la somma delle seguenti voci di costo:([31])

1) costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate;

([27]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 11.
([28]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767 del 2022, Allegato 1, punto 2.l.
([29]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767 del 2022, Allegato 1, punto 2.m.
([30]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 11.
([31]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767 del 2022, Allegato 1, punto 2.n.

Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.

2) spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
3) contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;
4) eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica;
5) opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);
6) costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006;
7) spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2)([32]);
8) oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;
9) oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post);
10) profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post).

4.8. L'unità di superficie per la determinazione di CS è la **Superficie totale** (ST); nel caso della funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera è assunto anche il parametro del "numero delle camere" della struttura.

4.9. Il CS è calcolato, sulla base della proposta progettuale presentata dal soggetto attuatore, dal Comune che può stabilirne altresì l'eventuale **rateizzazione**, in analogia alle modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione.

([32]) La percentuale forfettaria del 10% è finalizzata esclusivamente alla stima del CS e non condiziona la determinazione del compenso professionale del progettista.

5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

La quota del costo di costruzione (QCC) **è dovuta per i seguenti interventi edilizi**: nuova costruzione; ristrutturazione edilizia ed urbanistica; restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, limitatamente ai casi di mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di carico urbanistico (5.3.7.); mutamento di destinazione d'uso senza opere comportante incremento di carico urbanistico (5.3.5.).

La QCC **è dovuta per le seguenti destinazioni**: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale; la QCC **non è dovuta** per le funzioni produttiva e rurale.

5.1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE CONVENZIONALE

5.1.1. Ai fini della determinazione della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC), il costo convenzionale, denominato "A", è uguale a:

A = Media Valori OMI di zona x 0,475

dove per "Media Valori OMI" si intende: la media dei due valori (minimo e massimo) più recenti forniti dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (AdE), relativi alla zona OMI nella quale si realizza l'intervento (zona di seguito denominata "zona OMI luogo dell'intervento"), corrispondenti alla stessa destinazione d'uso e tipologia edilizia dell'intervento da realizzare e allo stato conservativo "ottimo".

5.1.2. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempli lo stato conservativo "ottimo"** o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa allo stato "normale" o, in assenza, allo stato "scadente", rispettivamente moltiplicata per i coefficienti indicati in Tabella 1.

Tabella 1 – Conversione stato conservativo ([33])

Parametro di conversione stato conservativo		OTTIMO
Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento	NORMALE	1,3
	SCADENTE	2,0

5.1.3. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempli la tipologia edilizia** d'interesse o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa ad una delle tipologie edilizie presenti in banca dati moltiplicata per l'opportuno coefficiente indicato in Tabella 2.

Tabella 2 – Conversione tipologia edilizia residenziale (*) ([34])

		Parametro di conversione da "Abitazioni civili"
Tipologie edilizie residenziali	Abitazioni civili	1
	Ville e Villini	1,09
	Box	0,55

([33]) Così modificata dalla delibera di Giunta regionale n. 1210 del 2025, Allegato 1, punto 1.a).
([34]) Così modificata dalla delibera di Giunta regionale n. 1210 del 2025, Allegato 1, punto 1.b).

	Abitazioni di tipo economico	0,81
	Posti auto scoperti	0,31
	Posti auto coperti	0,41
	Abitazioni tipiche dei luoghi	0,84
	Abitazioni signorili	1,49
	Autorimesse	0,58

(*) *In caso di assenza anche della tipologia edilizia "Abitazioni civili", si può operare la conversione utilizzando il coefficiente della prima tipologia edilizia residenziale presente, nell'ordine elencato in Tabella 2. Il coefficiente di conversione finale, tra la tipologia edilizia di interesse e la tipologia edilizia residenziale presente, risulterà dal rapporto tra i rispettivi coefficienti di conversione con la tipologia "Abitazioni civili" (Parametro da applicare = Parametro tipologia d'interesse / Parametro tipologia presente).*

5.1.4. Nel caso in cui la zona OMI luogo **dell'intervento non contempli la funzione non residenziale** d'interesse o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" presente in banca dati moltiplicata per l'opportuno coefficiente indicato nella Tabella 3.

Tabella 3 – Conversione tipologia edilizia non residenziale (*) ([35])

		Parametro di conversione da "Abitazioni civili"
Tipologie edilizie non residenziali	Negozi	0,87
	Centri commerciali	1,28
	Magazzini	0,44
	Uffici	0,87
	Uffici strutturati	1,01
	Capannoni tipici	0,36
	Capannoni industriali	0,35
	Laboratori	0,51

(*) *In caso di assenza della tipologia edilizia "Abitazioni civili", si può operare la conversione utilizzando il coefficiente della prima tipologia edilizia residenziale presente, nell'ordine elencato in Tabella 2. Il coefficiente di conversione finale, tra la tipologia edilizia non residenziale di interesse e la tipologia edilizia residenziale diversa da "Abitazioni civili" presente, risulterà dal rapporto tra i rispettivi coefficienti di conversione (Parametro da applicare = Parametro tipologia non residenziale d'interesse / Parametro tipologia residenziale presente).*

5.1.5. Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempli la funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera** o tale dato non sia comunque disponibile presso AdE, ai fini della determinazione del costo convenzionale "A", si applica la seguente formula:

$$A = (Nc \times o \times Pc \times 1.000) / SC \times 0,475$$

dove:

Nc = numero delle camere;

o = tasso di occupazione media annua comunale fornito dal Servizio statistica regionale;

([35]) Così modificata dalla delibera di Giunta regionale n. 1210 del 2025, Allegato 1, punto 1.c).

Pc = prezzo medio di una camera nel bacino di utenza analizzato acquisito da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc., …) o, in assenza, fissato dal Comune sulla base di analisi di mercato e aggiornato almeno ogni tre anni;

SC = Superficie complessiva della struttura alberghiera.([36])

Nel caso in cui il valore "o" non è disponibile si fa riferimento a quelli disponibili in forma aggregata nella provincia di interesse.

5.1.6. Per **insediamenti di particolare rilevanza e specificità funzionale**, il costo convenzionale "A" è calcolato attraverso la stima asseverata dal professionista del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, diviso per i mq di SC dell'intervento e moltiplicato per il fattore 0,475.

5.1.7. Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate, gestore della Banca Dati OMI, sia impossibilitata a fornire i dati necessari per il calcolo del valore "A", dovranno essere assunti i dati relativi **alle zone prossime aventi le stesse caratteristiche** di quella oggetto d'intervento.

5.1.8. Per le zone della Banca Dati OMI prive dei valori immobiliari in conseguenza del **sisma 2012**, si procede alla determinazione della QCC con le modalità di calcolo previgenti contenute nella DCR 1108/1999.

5.2. RIDUZIONI DEL VALORE "A" PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

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

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

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

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

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

([36]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 12.

5.3. INDICAZIONI PER IL CALCOLO DEL QCC

5.3.1. L'unità di superficie per la determinazione del QCC è la **Superficie complessiva** (SC).

5.3.2. Nel caso di interventi unitari che prevedano **destinazioni d'uso multiple** sono specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi della QCC.

5.3.3. Per i titoli edilizi che riguardano **più tipi di intervento** su un complesso edilizio esistente sono specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi della QCC.

5.3.4. Nel caso di **ampliamento** di edifici esistenti, la QCC è relativa alla sola superficie dell'ampliamento.

5.3.5. La QCC è dovuta anche in caso di **mutamento di destinazione d'uso, senza opere,** se comporta aumento di carico urbanistico. *In tal caso la QCC è calcolata utilizzando le Schede A e C di cui ai punti 5.4.1. e 5.5.3., con riferimento alla destinazione d'uso di progetto, e il valore A è calcolato* ([37]) come differenza tra la Media dei valori OMI della destinazione di progetto e quella della destinazione vigente all'atto della presentazione del titolo edilizio:

A = (Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia di progetto - Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia vigenti) x 0,475

5.3.6. In caso di **interventi edilizi che comportino anche il mutamento di destinazione *d'uso con aumento di CU*** ***([38]),*** la QCC non può in ogni caso essere inferiore a quella dovuta in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di cui al precedente punto 5.3.5.

5.3.7. Negli interventi di restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC) che prevedano un **mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di CU**, si applica la QCC dovuta in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di cui al precedente punto 5.3.5.

5.3.8. Non è dovuta la QCC in caso di interventi di restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC) e manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU **derivante da aumento di superficie calpestabile**.

5.3.9. L'incidenza delle **opere di finitura** è assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali. Il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) per immobili esistenti non può mai superare quello della nuova costruzione.

5.3.10. Non è dovuta la QCC in caso interventi di **Edilizia Residenziale Sociale (ERS)** ai sensi del DI 22/4/2008 comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata, anche relativi ad edifici esistenti. La convenzione di cui all'art. 33 della L.R. n. 15/2013 (in attuazione dell'art.17 del D.P.R. n. 380/2001) è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

5.3.11. Non è dovuta la QCC in caso di realizzazione di soluzioni insediative di interesse pubblico rappresentate dalle **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n.11/2015.

5.3.12. *All'interno del territorio urbanizzato,* ***la QCC è ridotta in misura non inferiore al 35 per cento****, rispetto a quanto previsto dalle tabelle parametriche regionali, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione.([39])* Per i medesimi interventi i Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione

([37]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 13.
([38]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767 del 2022, Allegato 1, punto 2.g.
([39]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767 del 2022, Allegato 1, punto 2.c.

dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare.

5.4. CALCOLO QCC PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

5.4.1. Per interventi di **nuova costruzione** e per interventi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** di edilizia residenziale il valore QCC, è determinato in funzione della Superficie utile (SU) dell'intervento e del rapporto R tra la Superficie accessoria (SA) e la SU, con l'ausilio della:

> SCHEDA A - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza.

5.4.2. Per gli **interventi** su **edifici residenziali esistenti** il valore QCC è determinato in proporzione all'incidenza totale dei lavori da eseguire, con l'ausilio della:

> SCHEDA B - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza.

5.5. CALCOLO QCC PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

5.5.1. La quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC) **non si applica alla funzione produttiva**.

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

5.5.3. Per interventi di **nuova costruzione** e per interventi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** destinati ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, il valore QCC è determinato con l'ausilio della:

> SCHEDA C - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categorie funzionali: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale.

5.5.4. Per gli interventi su **strutture esistenti** destinate ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, la QCC è **ridotta al 50%.** Il valore QCC è determinato in proporzione all'incidenza totale dei lavori da eseguire, con l'ausilio della:

> SCHEDA D - Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale.

SCHEDA A - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. **Categoria funzionale: residenza**

1) Calcolare gli incrementi **i1 e i2** seguendo le Tabelle1 e 2

Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1

Classi di Superfici(mq)	Alloggi (n.)	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superficie	
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6) = (4) * (5)	
≤ 95				0		
> 95 ≤110				5		
> 110 ≤ 130				15		
> 130 ≤ 160				30		
> 160				50		
		Totale SU			Somma incrementi	i1= … %

Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2

Tot. SU= … mq Tot. SA= … mq R = (SA: SU) * 100= … (%)	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente	
	≤ 50	[ ]	0	
	> 50 ≤ 75	[ ]	10	
	> 75 ≤ 100	[ ]	20	
	> 100	[ ]	30	i2= … %

2) Calcolare l'incremento **i** e la maggiorazione **M**

Tabella 3 – CALCOLO INCREMENTO i E MAGGIORAZIONE M

i = i1 + i2	i =… %	Classe edificio =	…	Maggiorazione M (*) =	… %

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni

% di i fino a 5 inclusa:	Classe I - M= 0	% di i da 30 a 35 inclusa:	Classe VII - M=30
% di i da 5 a 10 inclusa:	Classe II - M= 5	% di i da 35 a 40 inclusa:	Classe VIII - M=35
% di i da 10 a 15 inclusa:	Classe III - M=10	% di i da 40 a 45 inclusa:	Classe IX - M=40
% di i da 15 a 20 inclusa:	Classe IV - M=15	% di i da 45 a 50 inclusa:	Classe X - M=45
% di i da 20 a 25 inclusa:	Classe V - M=20	% di i oltre 50%:	Classe XI - M=50
% di i da 25 a 30 inclusa:	Classe VI - M=25		

3) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

A = …… €/mq

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato **B**

B = A * (1 + M/100) = ……. €/mq

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **M** è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio

5) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = (B * P) * SC = ……. €

dove:

- **B** è il costo di costruzione unitario maggiorato
- **P** è la percentuale in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B (vedi Tabella 4 seguente)
- **SC** è la superficie complessiva

NB: Nel caso in cui (B * P) < 25 €/mq allora (B * P) è da considerarsi pari a 25 €/mq*, ad esclusione dei casi di cui al punto 5.3.6([40])*

([40]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767 del 2022, Allegato 1, punto 2.h.

Tabella 4 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B

Classi di valori imponibili "B" (€/mq)	%
< 500	5
501 - 1.000	6
1.001 - 1.500	7
1.501 - 2.000	8
2.001 - 2.500	9
2.501 - 3.000	10
3.001 - 3.500	11
3.501 - 4.000	12
4.001 - 4.500	13
> 4.500	14

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

SCHEDA B – Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. **Categoria funzionale: residenza**

1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire **(i)** seguendo la Tabella 5

Tabella 5 – Stima dell'incidenza delle opere

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire		**Stima della incidenza dei lavori (%)**										
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	Incidenza (i1)
Fondazioni	5%											….%
Travi-Pilastri Tamponamenti Muri portanti	20%											….%
Solai, balconi	10%											….%
Tramezzi interni	5%											….%
Coperture	10%											….%
Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)								**Totale (i1) =**				**….%**
Incidenza delle opere di finitura (i2)								**(i2) = (i1) =**				**….%**
											(i) = (i1) + (i2) =	

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

A = …… €/mq

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = A * P * SC * (i) = ……. €

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **P** è la percentuale in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A (vedi Tabella 6 seguente)
- **SC** è la superficie complessiva
- **(i)** è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

NB: Nel caso in cui (A * P) < 25 €/mq allora (A * P) è da considerarsi pari a 25 €/mq

Tabella 6 - Percentuale P in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A

Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	%
< 500	5
501 - 1.000	6
1.001 - 1.500	7
1.501 - 2.000	8
2.001 - 2.500	9
2.501 - 3.000	10
3.001 - 3.500	11
3.501 - 4.000	12
4.001 - 4.500	13
> 4.500	14

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

SCHEDA C – Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione**. <u>Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale</u>**

1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

A = …… €/mq

2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = A * SC * …. % = ……. €

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **SC** è la superficie complessiva

…% è la percentuale determinata dal Comune (vedi punto 5.5.2 della DAL) oppure si assume uguale al 10%

SCHEDA D – Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. **<u>Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale</u>**

1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire **(i)** seguendo la Tabella 5

Tabella 5 – Stima dell'incidenza delle opere

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire		**Stima della incidenza dei lavori (%)**										
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	Incidenza (i1)
Fondazioni	5%											….%
Travi-Pilastri Tamponamenti Muri portanti	20%											….%
Solai, balconi	10%											….%
Tramezzi interni	5%											….%
Coperture	10%											….%
Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)								**Totale (i1) =**				**….%**
Incidenza delle opere di finitura (i2)								**(i2) = (i1) =**				**….%**
Incidenza totale dei lavori da eseguire (i)								**(i) = (i1) + (i2) =**				**….%**

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1 della DAL)

A = …… €/mq

3) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

QCC = A * SC * (i) * 0,5 * ….% = ……. €

dove:

- **A** è il costo di costruzione convenzionale unitario
- **SC** è la superficie complessiva
- **(i)** è l'incidenza totale dei lavori da eseguire
- **0,5** (vedi punto 5.5.4. della DAL)
- **…%** è la percentuale determinata dal Comune (vedi punto 5.5.2 della DAL) oppure si assume uguale a 10%

6 - SCOMPUTI, VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE

6.1. SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6.1.1. Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, alla destinazione d'uso e alla sua localizzazione, è dato dalla somma di una o più delle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (U1 e U2),
- contributi D ed S,
- contributo straordinario (CS),
- *quota del costo di costruzione (QCC)*. ([41])

6.1.2. Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, **il soggetto attuatore può realizzare** direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). In merito alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, trova applicazione quanto previsto al punto 1.5.6.

6.1.3. Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno **scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S**. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo.

6.1.4. Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

6.1.5. Le convenzioni urbanistiche possono prevedere lo scomputo dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, fino al 50 per cento dei costi sostenuti per lo svolgimento del **concorso di architettura o del processo di progettazione partecipata**.

6.1.6. Il Comune accerta, **salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto**, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di **specifica rendicontazione** dei costi sostenuti. In caso di impresa esecutrice coincidente con il soggetto attuatore dovranno essere documentati i costi di produzione edilizia sostenuti. Il Comune definisce le modalità di rendicontazione e la documentazione di spesa che dovrà essere allegata a fine lavori.

6.1.7. Oltre alla corresponsione del contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia e dal presente provvedimento e al pagamento di eventuali bolli e diritti di segreteria**, non è dovuto alcun ulteriore corrispettivo monetario** a favore dei Comuni ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio.

6.2. VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

([41]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 14.

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

a) il debito residuo può essere frazionato in più rate senza interessi, l'ultima delle quali deve avere scadenza entro il termine assegnato per l'ultimazione dei lavori e, comunque, entro tre anni dalla data di rilascio del permesso o della presentazione della SCIA o della CILA. Le scadenze saranno aggiornate in caso di proroga del titolo edilizio;

b) in caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. n. 23/2004.

6.2.3. Per le **varianti in corso d'opera** i Comuni, a fine lavori ovvero in sede di controllo della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA), verificano il calcolo del contributo di costruzione sulla base delle modifiche eseguite. L'esito della verifica può comportare il conguaglio del contributo stesso. In caso di variazioni essenziali la verifica del calcolo del contributo di costruzione è condotta sulla base dei valori vigenti alla data della presentazione della variante; in caso di variante non essenziale sono presi in esame i valori unitari vigenti all'atto della presentazione della SCIA/CILA o del rilascio del PdC.

6.3. ADEMPIMENTI COMUNALI E NORME TRANSITORIE

6.3.1. I Comuni sono tenuti al recepimento del presente atto **entro il 30 settembre 2019**. La delibera consiliare di recepimento del presente atto è trasmessa alla Regione che provvede all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione. La delibera consiliare entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso.

6.3.2. Sino alla data di adozione del PUG, il Comune assume per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dagli strumenti urbanistici vigenti (in particolare art. 13 L.R. n.47/1978 e art. A-5, comma 6, L.R. n. 20/2000). È fatta salva la possibilità di procedere, con la medesima delibera di recepimento del presente atto all'adeguamento della perimetrazione *del TU* ([42]) anche in attuazione dei criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 *e alla individuazione dell'edificato sparso o discontinuo ai sensi dell'articolo 36, comma 4, della L.R. n. 24/2017* ([43]).

6.3.3. Con le proprie deliberazioni di recepimento del presente atto i Comuni si esprimono motivatamente in particolare in ordine a:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero scelta della I classe (per comuni confinanti con i capoluoghi) (punto 1.2.3);
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito con il presente provvedimento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche (punto 1.2.11.);
- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (punto 1.3.1);

([42]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 15.
([43]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 15.

- eventuali riduzione di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4, tra cui le riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato (più in particolare per le singole componenti U1 e U2, QCC, D e S si vedano rispettivamente i punti 1.4.1., 5.3.12. e 3.10.);
- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenziali della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose (punto 1.6.3.);
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S (punto 3.7.);
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S (punto 3.7.);
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale (punto 3.8.);
- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999 (punto 5.2.);
- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc….) (punto 5.1.5);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%, (punto 5.5.2);
- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2 con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera (punti 6.2.1 e 6.2.2);
- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo (punto 6.1.6.).

6.3.4. Per gli strumenti attuativi, comunque denominati, approvati e **convenzionati prima *del 1° ottobre 2019 o comunque prima dell'atto di recepimento*** ([44]) della presente deliberazione, continua a trovare applicazione la previgente disciplina sul contributo di costruzione, fino al termine di validità della convenzione vigente. In caso di proroga della convenzione, necessaria per il completamento dei medesimi strumenti attuativi, trova applicazione la disciplina della presente deliberazione *limitatamente alle previsioni per la cui attuazione si è resa necessaria la proroga della convenzione*. *([45])*

6.3.5. La **previgente disciplina** sul contributo di costruzione si applica altresì alle domande di Permessi di Costruire, alle SCIA e alle CILA presentate entro il 30 settembre 2019 nonché alle loro varianti non essenziali ovvero entro la precedente data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento del presente atto di cui al precedente punto 6.3.1.

([44]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 16.
([45]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767 del 2022, Allegato 1, punto 2.i.

6.3.6. In assenza della delibera consiliare di cui al precedente punto 6.3.1., **le presenti disposizioni trovano immediata applicazione** a partire dal 1° ottobre 2019 e fino alla data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento.

6.3.7. I Comuni assicurano in un **unico testo coordinato** l'aggiornamento della disciplina comunale del contributo di costruzione e garantiscono la pubblicazione del testo coordinato sul sito web dell'Amministrazione e sul BURERT con le modalità e l'efficacia di cui al precedente punto 6.3.1.

6.4. AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

6.4.1. La Regione provvede ad aggiornare ogni cinque anni le tabelle parametriche degli oneri U1 e U2, le tariffe Td e Ts e, ogni tre anni, i coefficienti di conversione per il calcolo della QCC.

6.4.2. In caso di mancato aggiornamento da parte della Regione, gli importi unitari di U1 e U2 e le tariffe Td e Ts, sono adeguati dai Comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

6.4.3. Il valore del costo convenzionale "A" ai fini del calcolo della QCC non necessita di aggiornamenti in quanto i valori su cui si fonda sono aggiornati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate.

6.4.4. Il Comune aggiorna almeno ogni tre anni il costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, …).

6.5. CRITERI GENERALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI

6.5.1. Qualora il Piano urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera d), della L.R. n. 24/2017, ammetta la monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune fissa i valori della monetizzazione commisurati al valore di mercato delle aree edificabili (o rese edificabili) oggetto dell'intervento urbanistico proposto, ovvero al costo di acquisizione di aree prossime aventi le stesse caratteristiche per dimensione, ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute ovvero a specifici criteri di stima definiti dal Comune.

6.5.2. Nei medesimi casi in cui il PUG ammetta la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali, in luogo della corresponsione dell'eventuale costo parametrico di realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree oggetto di monetizzazione, è dovuto unicamente il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

6.5.3. La Giunta regionale con apposito atto di coordinamento di cui all'articolo 49 della L.R. n. 24/2017 può definire linee guida per assicurare modalità uniformi in materia di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali.

6.6. ULTERIORI DISPOSIZIONI

6.6.1. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2 dell'art. 34 della L.R. n. 15/2013 nonché di quelle realizzate nel **territorio rurale** previste dall'articolo 32 comma 1, lettera b), della medesima legge, sia **modificata nei dieci anni** successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

6.6.2. Qualora nell'arco di tre anni avvengano, sullo stesso immobile, ***più interventi meno onerosi*** ([46]) tali da configurare nel loro insieme un intervento di ristrutturazione edilizia, il Comune potrà procedere alla richiesta del contributo di costruzione riferito all'insieme degli interventi.

6.6.3. *Ai sensi dell'art. 9* ([47]), comma 1, lettera g), della L.R. n. 24/2017 (attuativo dell'art. 1, comma 460, Legge 11 dicembre 2016, n. 232), i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle monetizzazioni sono vincolati a **specifici centri di costo** e destinati, esclusivamente e senza vincoli temporali alle opere, interventi e investimenti ivi descritti.

6.6.4. La Giunta regionale svolge il monitoraggio continuo dell'applicazione del presente atto, fornisce supporto ai Comuni nell'interpretazione ed applicazione omogenea delle presenti norme, anche stabilendo forme di collaborazione con Enti e soggetti pubblici comunque operanti nel settore e può apportare correzioni di eventuali errori materiali e miglioramenti testuali che non incidano sui contenuti discrezionali della disciplina del contributo di costruzione.

7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL'EDIFICATO SPARSO *O* ([48]) DISCONTINUO E NELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DI COMPLETAMENTO

Tutte le modalità di calcolo del contributo di costruzione previste dalla presente deliberazione per gli interventi all'interno del territorio urbanizzato si applicano anche agli interventi considerati ammissibili dal PUG **nell'edificato sparso o discontinuo e nelle relative aree di pertinenza e di completamento** ai sensi dell'articolo 36, comma 4, della L.R. n. 24/2017.

([46]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 17.
([47]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 18.
([48]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019, Allegato 1, punto 19.

ALLEGATO B

CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI PER L'APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Provincia di Piacenza

COD. ISTAT	COMUNE	CLASSE
033021	FIORENZUOLA D`ARDA	1
033032	PIACENZA	1
033037	PONTENURE	1
033007	CADEO	2
033023	GOSSOLENGO	2
033035	PODENZANO	2
033039	ROTTOFRENO	2
033002	ALSENO	3
033006	BORGONOVO VAL TIDONE	3
033008	CALENDASCO	3
033010	CAORSO	3
033011	CARPANETO PIACENTINO	3
033013	CASTEL SAN GIOVANNI	3
033014	CASTELVETRO PIACENTINO	3
033024	GRAGNANO TREBBIENSE	3
033027	MONTICELLI D`ONGINA	3
033038	RIVERGARO	3
033040	SAN GIORGIO PIACENTINO	3
033001	AGAZZANO	4
033049	ALTA VAL TIDONE	4
033003	BESENZONE	4
033004	BETTOLA	4
033005	BOBBIO	4
033012	CASTELL`ARQUATO	4
033015	CERIGNALE	4
033016	COLI	4
033017	CORTE BRUGNATELLA	4
033018	CORTEMAGGIORE	4
033019	FARINI	4
033020	FERRIERE	4
033022	GAZZOLA	4
033025	GROPPARELLO	4
033026	LUGAGNANO VAL D`ARDA	4
033028	MORFASSO	4
033030	OTTONE	4

Progr. n. 186 34

033033	PIANELLO VAL TIDONE	4
033034	PIOZZANO	4
033036	PONTE DELL'OLIO	4
033041	SAN PIETRO IN CERRO	4
033042	SARMATO	4
033043	TRAVO	4
033044	VERNASCA	4
033045	VIGOLZONE	4
033046	VILLANOVA SULL`ARDA	4
033047	ZERBA	4
033048	ZIANO PIACENTINO	4

Progr. n. 186 35

Provincia di Parma

COD. ISTAT	COMUNE	CLASSE
034014	FIDENZA	1
034015	FONTANELLATO	1
034016	FONTEVIVO	1
034025	NOCETO	1
034027	PARMA	1
034009	COLLECCHIO	2
034013	FELINO	2
034018	LANGHIRANO	2
034019	LESIGNANO DE`BAGNI	2
034023	MONTECHIARUGOLO	2
034031	SALA BAGANZA	2
034032	SALSOMAGGIORE TERME	2
034051	*SORBOLO MEZZANI([49])*	*2*
034041	TORRILE	2
034042	TRAVERSETOLO	2
034049	SISSA TRECASALI	2
034006	BORGO VAL DI TARO	3
034007	BUSSETO	3
034010	COLORNO	3
034017	FORNOVO DI TARO	3
034020	MEDESANO	3
034033	SAN SECONDO PARMENSE	3
034001	ALBARETO	4
034002	BARDI	4
034003	BEDONIA	4
034004	BERCETO	4
034005	BORE	4
034008	CALESTANO	4
034011	COMPIANO	4
034012	CORNIGLIO	4
034022	MONCHIO DELLE CORTI	4
034024	NEVIANO DEGLI ARDUINI	4
034026	PALANZANO	4
034028	PELLEGRINO PARMENSE	4
034050	POLESINE ZIBELLO	4
034030	ROCCABIANCA	4

([49]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n.767 del 2022, Allegato 1, punto 3.a.

Progr. n. 186 36

034035	SOLIGNANO	4
034036	SORAGNA	4
034038	TERENZO	4
034039	TIZZANO VAL PARMA	4
034040	TORNOLO	4
034044	VALMOZZOLA	4
034045	VARANO DE`MELEGARI	4
034046	VARSI	4

Progr. n. 186 37

Provincia di Reggio Emilia

COD. ISTAT	COMUNE	CLASSE
035012	CASALGRANDE	1
035020	CORREGGIO	1
035022	GATTATICO	1
035033	REGGIO NELL`EMILIA	1
035036	RUBIERA	1
035039	SANT`ILARIO D`ENZA	1
035040	SCANDIANO	1
035001	ALBINEA	2
035002	BAGNOLO IN PIANO	2
035004	BIBBIANO	2
035008	CADELBOSCO DI SOPRA	2
035010	CAMPEGINE	2
035014	CASTELLARANO	2
035017	CAVRIAGO	2
035024	GUASTALLA	2
035027	MONTECCHIO EMILIA	2
035030	QUATTRO CASTELLA	2
035037	SAN MARTINO IN RIO	2
035005	BORETTO	3
035006	BRESCELLO	3
035009	CAMPAGNOLA EMILIA	3
035015	CASTELNOVO DI SOTTO	3
035016	CASTELNOVO NE’MONTI	3
035021	FABBRICO	3
035023	GUALTIERI	3
035026	LUZZARA	3
035028	NOVELLARA	3
035029	POVIGLIO	3
035032	REGGIOLO	3
035034	RIO SALICETO	3
035038	SAN POLO D`ENZA	3
035003	BAISO	4
035011	CARPINETI	4
035013	CASINA	4
035018	CANOSSA	4
035035	ROLO	4
035041	TOANO	4
035042	VETTO	4
035043	VEZZANO SUL CROSTOLO	4

Progr. n. 186 38

035044	VIANO	4
035045	VILLA MINOZZO	4
035046	VENTASSO	4

Progr. n. 186 39

Provincia di Modena

COD. ISTAT	COMUNE	CLASSE
036005	CARPI	1
036006	CASTELFRANCO EMILIA	1
036015	FORMIGINE	1
036023	MODENA	1
036027	NONANTOLA	1
036036	SAN CESARIO SUL PANARO	1
036044	SOLIERA	1
036002	BOMPORTO	2
036003	CAMPOGALLIANO	2
036007	CASTELNUOVO RANGONE	2
036012	FINALE EMILIA	2
036013	FIORANO MODENESE	2
036019	MARANELLO	2
036022	MIRANDOLA	2
036030	PAVULLO NEL FRIGNANO	2
036040	SASSUOLO	2
036045	SPILAMBERTO	2
036046	VIGNOLA	2
036001	BASTIGLIA	3
036008	CASTELVETRO DI MODENA	3
036009	CAVEZZO	3
036010	CONCORDIA SULLA SECCHIA	3
036020	MARANO SUL PANARO	3
036021	MEDOLLA	3
036028	NOVI DI MODENA	3
036034	RAVARINO	3
036037	SAN FELICE SUL PANARO	3
036039	SAN PROSPERO	3
036041	SAVIGNANO SUL PANARO	3
036042	SERRAMAZZONI	3
036004	CAMPOSANTO	4
036011	FANANO	4
036014	FIUMALBO	4
036016	FRASSINORO	4
036017	GUIGLIA	4
036018	LAMA MOCOGNO	4
036024	MONTECRETO	4
036025	MONTEFIORINO	4
036026	MONTESE	4

Progr. n. 186 40

036029	PALAGANO	4
036031	PIEVEPELAGO	4
036032	POLINAGO	4
036033	PRIGNANO SULLA SECCHIA	4
036035	RIOLUNATO	4
036038	SAN POSSIDONIO	4
036043	SESTOLA	4
036047	ZOCCA	4

Progr. n. 186 41

Provincia di Bologna

COD. ISTAT	COMUNE	CLASSE
037001	ANZOLA DELL`EMILIA	1
037006	BOLOGNA	1
037011	CASALECCHIO DI RENO	1
037019	CASTEL MAGGIORE	1
037020	CASTEL SAN PIETRO TERME	1
037021	CASTENASO	1
037032	IMOLA	1
037047	PIANORO	1
037054	SAN LAZZARO DI SAVENA	1
037060	ZOLA PREDOSA	1
037061	VALSAMOGGIA	1
037003	BARICELLA	2
037008	BUDRIO	2
037009	CALDERARA DI RENO	2
037025	DOZZA	2
037030	GRANAROLO DELL`EMILIA	2
037037	MEDICINA	2
037039	MOLINELLA	2
037046	OZZANO DELL`EMILIA	2
037053	SAN GIOVANNI IN PERSICETO	2
037057	SASSO MARCONI	2
037062	ALTO RENO TERME	3
037002	ARGELATO	3
037005	BENTIVOGLIO	3
037017	CASTELLO D`ARGILE	3
037022	CASTIGLIONE DEI PEPOLI	3
037024	CREVALCORE	3
037028	GALLIERA	3
037035	MALALBERGO	3
037036	MARZABOTTO	3
037038	MINERBIO	3
037042	MONTE SAN PIETRO	3
037041	MONTERENZIO	3
037044	MONZUNO	3
037048	PIEVE DI CENTO	3
037050	SALA BOLOGNESE	3
037052	SAN GIORGIO DI PIANO	3
037055	SAN PIETRO IN CASALE	3
037056	SANT`AGATA BOLOGNESE	3
037059	VERGATO	3

Progr. n. 186 42

037007	BORGO TOSSIGNANO	4
037010	CAMUGNANO	4
037012	CASALFIUMANESE	4
037013	CASTEL D`AIANO	4
037014	CASTEL DEL RIO	4
037015	CASTEL DI CASIO	4
037016	CASTEL GUELFO DI BOLOGNA	4
037026	FONTANELICE	4
037027	GAGGIO MONTANO	4
037031	GRIZZANA MORANDI	4
037033	LIZZANO IN BELVEDERE	4
037034	LOIANO	4
037040	MONGHIDORO	4
037045	MORDANO	4
037051	SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	4

Progr. n. 186 43

Provincia di Ferrara

COD. ISTAT	COMUNE	CLASSE
038001	ARGENTA	1
038006	COMACCHIO	1
038007	COPPARO	1
038008	FERRARA	1
038003	BONDENO	2
038004	CENTO	2
038005	CODIGORO	2
038017	OSTELLATO	2
038018	POGGIO RENATICO	2
038029	*RIVA DEL PO([50])*	*2*
038030	*TRESIGNANA([51])*	*2*
038022	VIGARANO MAINARDA	2
038027	FISCAGLIA	3
038025	GORO	3
038012	MASI TORELLO	3
038014	MESOLA	3
038019	PORTOMAGGIORE	3
038028	TERRE DEL RENO	3
038023	VOGHIERA	3
038010	JOLANDA DI SAVOIA	4
038011	LAGOSANTO	4

([50]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767 del 2022, Allegato 1, punto 3.c.
([51]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767 del 2022, Allegato 1, punto 3.c.

Progr. n. 186 44

Provincia di Ravenna

COD. ISTAT	COMUNE	CLASSE
039002	BAGNACAVALLO	1
039007	CERVIA	1
039010	FAENZA	1
039014	RAVENNA	1
039001	ALFONSINE	2
039004	BRISIGHELLA	2
039006	CASTEL BOLOGNESE	2
039012	LUGO	2
039016	RUSSI	2
039008	CONSELICE	3
039009	COTIGNOLA	3
039011	FUSIGNANO	3
039013	MASSA LOMBARDA	3
039015	RIOLO TERME	3
039003	BAGNARA DI ROMAGNA	4
039005	CASOLA VALSENIO	4
039017	SANT`AGATA SUL SANTERNO	4
039018	SOLAROLO	4

Progr. n. 186 45

Provincia di Forlì-Cesena

Cod. ISTAT	COMUNE	CLASSE
040003	BERTINORO	1
040007	CESENA	1
040008	CESENATICO	1
040012	FORLI`	1
040013	FORLIMPOPOLI	1
040015	GAMBETTOLA	1
040018	LONGIANO	1
040041	SAN MAURO PASCOLI	1
040045	SAVIGNANO SUL RUBICONE	1
040005	CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE	2
040016	GATTEO	2
040019	MELDOLA	2
040020	MERCATO SARACENO	2
040032	PREDAPPIO	2
040001	BAGNO DI ROMAGNA	3
040009	CIVITELLA DI ROMAGNA	3
040028	MONTIANO	3
040037	RONCOFREDDO	3
040044	SARSINA	3
040004	BORGHI	4
040011	DOVADOLA	4
040014	GALEATA	4
040022	MODIGLIANA	4
040031	PORTICO E SAN BENEDETTO	4
040033	PREMILCUORE	4
040036	ROCCA SAN CASCIANO	4
040043	SANTA SOFIA	4
040046	SOGLIANO AL RUBICONE	4
040049	TREDOZIO	4
040050	VERGHERETO	4

Progr. n. 186 46

Provincia di Rimini

COD. ISTAT	COMUNE	CLASSE
099001	BELLARIA-IGEA MARINA	1
099002	CATTOLICA	1
099013	RICCIONE	1
099014	RIMINI	1
099018	SANTARCANGELO DI ROMAGNA	1
099003	CORIANO	2
099005	MISANO ADRIATICO	2
099020	VERUCCHIO	2
099029	MONTESCUDO-MONTECOLOMBO	3
099011	MORCIANO DI ROMAGNA	3
099023	NOVAFELTRIA	3
099028	POGGIO TORRIANA	3
099016	SAN CLEMENTE	3
099017	SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	3
099021	CASTELDELCI	4
099004	GEMMANO	4
099022	MAIOLO	4
099006	MONDAINO	4
099030	*MONTECOPIOLO([52])*	*4*
099008	MONTEFIORE CONCA	4
099009	MONTEGRIDOLFO	4
099024	PENNABILLI	4
099015	SALUDECIO	4
099025	SAN LEO	4
099026	SANT'AGATA FELTRIA	4
099031	*SASSOFELTRIO([53])*	*4*
099027	TALAMELLO	4

([52]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767 del 2022, Allegato 1, punto 3.e.
([53]) Così modificato dalla delibera di Giunta regionale n. 767 del 2022, Allegato 1, punto 3.f.

Registrazione del Tribunale di Bologna n. 4308 del 18 dicembre 1973 – Proprietario: Giunta regionale nella persona del Presidente Michele de Pascale – Direttore responsabile: Giuseppe Pace – Responsabile Redazione: Arianna Centonze
Documento firmato digitalmente