COMUNE DI FIDENZA

Deliberazione di Assemblea Legislativa 20 dicembre 2018, n.186 **(DAL 186/2018)**

OBIETTIVO: necessità di definire una disciplina di dettaglio completa che tenesse conto dell'aggiornamento delle tabelle parametriche, dell'introduzione di nuovi oneri quale il "contributo straordinario" e che fosse soprattutto di supporto alla nuova legge urbanistica.
Politiche urbanistiche incentrate sul riuso e la rigenerazione

OBBLIGHI: recepimento entro il 30 settembre 2019 in caso contrario diretta applicazione

Comune di Fidenza - **Deliberazione di Consiglio Comunale del 16 settembre 2019 , n.51**
aggiornata con Deliberazione di G.R. n.1433 del 2 settembre 2019

Pubblicazione sul **BURERT n.312** del 30 settembre 2019

Recepimento importante per adeguamento della disciplina generale alle peculiarità del territorio e alle politiche di ogni singola amministrazione

COMUNE DI FIDENZA

OU1 - OU2

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- ONERI DI URBANIZZAZIONE (OU1 E OU2)
- QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)
- QUOTA D E S
- CONTRIBUTO STRAORDINARIO

ONERI DI URBANIZZAZIONE OU1 E OU2

contributo economico dovuto in relazione al tipo di intervento progettato per concorrere alla copertura dei costi di realizzazione e alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

COMUNE DI FIDENZA

OU1 - OU2

OU1

infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, 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;

COMUNE DI FIDENZA

OU1
-
OU2

OU2

- le **attrezzature e gli spazi collettivi**, di seguito “OU2” (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.

COMUNE DI FIDENZA

OU1
-
OU2

CRITERI DI APPLICAZIONE OU1 E OU2

La tabella di parametrazione e incidenza degli oneri per tutte le categorie funzionali è definita in funzione:

1) della **classe del Comune;**

2) del **tipo di intervento**

3) della sua **localizzazione urbanistica**

1 - COMUNE DI FIDENZA → CLASSE 1

2 - TIPO DI INTERVENTO:
NUOVA COSTRUZIONE
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CARICO URBANISTICO
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA CARICO URBANISTICO

3 – LOCALIZZAZIONE: TAV. 1.1 PSC
INTERNO AL TU
ESTERNO AL TU

COMUNE DI FIDENZA

OU1 - OU2

TABELLA PARAMETRICA DI OU1 e OU2 STABILITA DAL COMUNE

Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento		U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU			
Funzione residenziale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 85,00	€ 195,00	€ 59,50	€ 136,50	€ 8,50	€ 19,50		
		U2	€ 110,00		€ 77,00		€ 11,00			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 85,00	€ 195,00	€ 59,50	€ 136,50	€ 8,50	€ 19,50		
		U2	€ 110,00		€ 77,00		€ 11,00			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 46,75	€ 107,25	€ 38,25	€ 87,75	€ 8,50	€ 19,50		
		U2	€ 60,50		€ 49,50		€ 11,00			
Funzione turistico-ricettiva	Aree esterne al T.U.	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58		
		U2	€ 93,50		€ 65,45		€ 9,35			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 72,25	€ 165,75	€ 50,58	€ 116,03	€ 7,23	€ 16,58		
		U2	€ 93,50		€ 65,45		€ 9,35			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 39,74	€ 91,16	€ 32,51	€ 74,59	€ 7,23	€ 16,58		
		U2	€ 51,43		€ 42,08		€ 9,35			
Funzione direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 85,00	€ 195,00	€ 59,50	€ 136,50	€ 8,50	€ 19,50		
		U2	€ 110,00		€ 77,00		€ 11,00			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 85,00	€ 195,00	€ 59,50	€ 136,50	€ 8,50	€ 19,50		
		U2	€ 110,00		€ 77,00		€ 11,00			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 46,75	€ 107,25	€ 38,25	€ 87,75	€ 8,50	€ 19,50		
		U2	€ 60,50		€ 49,50		€ 11,00			
Funzione commerciale al dettaglio ed 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	€ 85,00	€ 195,00	€ 85,00	€ 195,00	€ 25,50	€ 58,50	€ 17,00	€ 39,00
		U2	€ 110,00		€ 110,00		€ 33,00		€ 22,00	
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 85,00	€ 195,00	€ 85,00	€ 195,00	€ 25,50	€ 58,50	€ 17,00	€ 39,00
		U2	€ 110,00		€ 110,00		€ 33,00		€ 22,00	
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 51,00	€ 117,00	€ 42,50	€ 97,50	€ 25,50	€ 58,50	€ 17,00	€ 39,00
		U2	€ 66,00		€ 55,00		€ 33,00		€ 22,00	
Funzione produttiva	Aree esterne al T.U.	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91		
		U2	€ 5,95		€ 5,95		€ 1,79			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91		
		U2	€ 5,95		€ 5,95		€ 1,79			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 10,20	€ 13,18	€ 6,12	€ 7,91		
		U2	€ 3,57		€ 2,98		€ 1,79			
Funzione commerciale all'ingrosso	Aree esterne al T.U.	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91		
		U2	€ 5,95		€ 5,95		€ 1,79			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91		
		U2	€ 5,95		€ 5,95		€ 1,79			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 10,20	€ 13,18	€ 6,12	€ 7,91		
		U2	€ 3,57		€ 2,98		€ 1,79			
Funzione rurale *(svolta da non aventi titolo)*	Aree esterne al T.U.	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91		
		U2	€ 5,95		€ 5,95		€ 1,79			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 20,40	€ 26,35	€ 20,40	€ 26,35	€ 6,12	€ 7,91		
		U2	€ 5,95		€ 5,95		€ 1,79			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 12,24	€ 15,81	€ 10,20	€ 13,18	€ 6,12	€ 7,91		
		U2	€ 3,57		€ 2,98		€ 1,79			

COMUNE DI FIDENZA

OU1 - OU2

APPLICAZIONE TABELLA PARAMETRICA

Valori di nuova costruzione → Mutamenti di destinazione d'uso senza opere con aumento di CU (anche per RS e RRC con cambio d'uso e aumento di CU)

Valori di nuova costruzione → Ristrutturazione urbanistica

Valori di ristrutturazione edilizia con CU: anche per RS-RRC e MS con aumento di superficie calpestabile

Valori di ristrutturazione edilizia senza aumento di CU

INTERVENTI NON SOGGETTI A OU1 E OU2

1) casi di cui all'art.32 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

2) interventi di RE nel caso in cui le opere siano relative alle sole modifiche dei prospetti

3)intervento di frazionamento di unità immobiliari realizzato con opere di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n.15/2013, 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

COMUNE DI FIDENZA

OU1 - OU2

RIDUZIONI OU1 E OU2 COMUNE DI FIDENZA

1) 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 all'interno del TU**

2) 20% OU2 residenze per anziani e a **strutture socio-assistenziali-sanitarie ed educative**

3) 20% edilizia residenziale sociale (ERS)

4) 30% tettoie destinate a depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive

Variazione in riduzione applicata, nel Comune di Fidenza, nella misura massima del 15% per le funzioni turistico-ricettiva, produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale dei valori unitari di OU1 e OU2 (variazione già applicata nella tabella parametrica)

COMUNE DI FIDENZA

OU1 - OU2

UNITÀ DI SUPERFICIE

- SU Funzione residenziale, Funzione direzionale, Funzione produttiva, limitatamente all'artigianato di servizio alla casa e alla persona,Funzione commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio.

- SL 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 non aventi titolo.

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

- AI Area dell'insediamento all'aperto 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 (percentuale del 2%).

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 il Comune di Fidenza applica una riduzione del **20% della superficie AI** qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (es. piste da sci, campi da golf, ecc.)

COMUNE DI FIDENZA

CONTRIBUTI

D e S

Contributi D ed S

(per impianti non destinati alla residenza)

D = opere necessarie per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi

S = sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche

COMUNE DI FIDENZA

CONTRIBUTI

D e S

Legge regionale n. 15 del 2013 - Art. 34 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

"Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, 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. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri definiti dall'Assemblea legislativa ai sensi dell'articolo 30, comma 3, ed in relazione ai tipi di attività produttiva."

Tipi di intervento a cui applicare il contributo D ed S:

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- NUOVA COSTRUZIONE

→ **per immobili aventi destinazione**

- PRODUTTIVA
- RURALE, se svolta da non aventi titolo

Esenzioni dal pagamento del contributo D ed S:

- ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO ALLA CASA E ALLA PERSONA (attività di parrucchiere, barbiere, estetista, pedicure, ecc.. ovvero altri servizi es. falegnameria,impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc...)
- ATTIVITA' ESTRATTIVE

COMUNE DI FIDENZA

CONTRIBUTI

D e S

S = è il contributo da corrispondere per la sistemazione dei luoghi

si calcola con la seguente formula:

S = Ts x Ks x SL

- **Ts** = tariffa base 3,00 /mq €
- **Ks** = coefficiente di impatto connesso al tipo di intervento, i valori da assumere sono i seguenti:

  - 1,5 interventi che prevedono un incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

  - 0,5 interventi che prevedono quote di desigillazione (rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo) e riduzione della superficie impermeabile del suolo rispetto allo stato di fatto > al 20% della SF

  - 1 restanti casi
- **SL** = superficie lorda (mq) – come definita dalla DAL

COMUNE DI FIDENZA

CONTRIBUTI

D e S

D = è il contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento
(trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi)
si calcola con la seguente formula:

D = Td x Kd x SL

- **Td** = tariffa base 4,00 /mq €
- **Kd** = coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività, i valori da assumere sono i seguenti:
  - 1,5 attività industriali di cui all'Elenco delle industrie insalubri

PARTE I, lett. c) D.M. 5 settembre 1994 Attività industriali
1. Allevamento di animali
2. Stalla sosta per il bestiame
3. Mercati di bestiame
4. Allevamento di larve ed altre esche per la pesca
5. Autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione
6. Carpenterie, carrozzerie, martellerie
7. Centrali termoelettriche
8. Concerie
9. Deposito e demolizione di autoveicoli ed altre apparecchiature elettromeccaniche e loro parti fuori uso (e recupero materiali)
10. Distillerie
11. Filande
12. Galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostesia
13. Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività
14. Inceneritori
15. Industrie chimiche: produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci
16. Liofilizzazione di sostanze alimentari, animali e vegetali
17. Macelli, inclusa la scuoiatura e la spennatura
18. Motori a scoppio: prova dei motori
19. Petrolio: raffinerie
20. Salumifici con macellazione
21. Scuderie, maneggi
22. Smerigliatura, sabbiatura
23. Stazioni di disinfestazione
24. Tipografie con rotative
25. Verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico
26. Verniciatura elettrostatica con vernice a polvere
27. Zincatura per immersione in bagno fuso
28. Zuccherifici, raffinazione dello zucchero

  - 1 restanti casi

- **SL** = superficie lorda (mq) - come definita dalla DAL

COMUNE DI FIDENZA

CONTRIBUTI

D e S

RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO D ed S

All'interno del territorio urbanizzato D e S sono ridotti in misura del 35% per gli interventi di:

1. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

2. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

3. ADDENSAMENTO O SOSTITUZIONE URBANA *(art. 7.4 lett- c) gli interventi di "addensamento o sostituzione urbana", consistenti nei processi di riqualificazione anche incrementali,che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, prevedono una loro significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa: la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale; la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale; la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie secondo le indicazioni del PUG; l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale. Tali interventi sono diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana si attuano attraverso gli accordi operativi o i piani attuativi di iniziativa pubblica di cui all'articolo 38)*

4. RECUPERO O RIUSO DI IMMOBILI DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE

COMUNE DI FIDENZA

Q.C.C.

QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (Q.C.C.)

- **Prima il riferimento erano i COSTI PARAMETRICI per l'edilizia agevolata**

- **Oggi i valori di riferimento sono i VALORI OMI – *Banca dati dell'Agenzia delle Entrate***

Zona OMI – stessa destinazione d'uso e tipologia edilizia dell' INTERVENTO DA REALIZZARE e STATO CONSERVATIVO OTTIMO

https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm

A = Media Valori OMI di zona x 0,475

COMUNE DI FIDENZA

Q.C.C.

A = Media Valori OMI di zona x 0,475

Tabella 1 – Conversione stato conservativo

Parametro di conversione stato conservativo		OTTIMO
Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento	NORMALE	1,25
	SCADENTE	2

A = Media Valori OMI di zona x 0,475 x 1,25

Tabella 2 – Conversione tipologia edilizia residenziale

Parametro di conversione tipologia edilizia		Tipologia intervento edilizio				
		Abitazioni civili	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni signorili	Abitazioni tipiche dei luoghi	Ville e Villini
Tipologia presente nella zona OMI luogo dell'intervento	Abitazioni civili	1	0,96	1,50	0,89	1,03
	Abitazioni di tipo economico	1,04	1	1,57	0,92	1,19
	Abitazioni signorili	0,66	0,64	1	0,59	0,68
	Abitazioni tipiche dei luoghi	1,13	1,08	1,71	1	1,12
	Ville e Villini	0,97	0,84	1,47	0,89	1

COMUNE DI FIDENZA

Q.C.C.

FUNZIONE NON RESIDENZIALE

Tabella 3 – Conversione da funzione residenziale a funzione non residenziale

Parametro di conversione funzioni	Funzione intervento edilizio			
Valore tipologia "abitazione civile" presente nella zona OMI luogo dell'intervento	Negozi	Centri commerciali	Uffici	Capannoni/laboratori
	0,86	1,3	0,88	0,42

FUNZIONE ALBERGHIERA

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

Nc = numero delle camere

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

Pc = € **60,00** prezzo medio di una camera nel bacino di utenza analizzato

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

COMUNE DI FIDENZA

Q.C.C.

TIPO DI INTERVENTI PER CUI LA Q.C.C. E' DOVUTA:

- **NUOVA COSTRUZIONE**
- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**
- **RESTAURO SCIENTIFICO E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO limitatamente ai casi di mutamento di destinazione d'uso comportante incremento di carico urbanistico.**
- **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE se comporta incremento di carico urbanistico.**

COMUNE DI FIDENZA

Q.C.C.

TIPO DI INTERVENTI PER CUI LA Q.C.C. NON E' DOVUTA

- **PER LE FUNZIONI PRODUTTIVE E RURALI**
- **INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)**
- **RESTAURO SCIENTIFICO, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA con aumento di CU derivante da aumento della superficie calpestabile.**

COMUNE DI FIDENZA

Q.C.C.

RIDUZIONI DELLA QUOTA DI Q.C.C

- DEL 35 % (come U1 ed U2) PER INTERVENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO RISPETTO ALLE NUOVE COSTRUZIONI PER INTERVENTI:

- **RISTUTTURAZIONE EDILIZIA**
- **RISTRUTTURAZIONE URBANSITICA**
- **ADDENSAMENTO E SOSTITUZIONE URBANA (art. 7 comma 4 L.r. 24/2017)**
- **RECUPERO O RIUSO DI IMMOBILI DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE**

IL TECNICO NEL MODULO DI CALCOLO ALLEGATO ALL'ISTANZA O NELLA RELAZIONE GENERALE DEVE INDICARE RISPETTO AL VALORE OMI:

- LA “FASCIA/ZONA” DI RIFERIMENTO DEL VALORE OMI CONSIDERATO
- IL PERIODO DI RIFERIMENTO CONSIDERATO (cadenza semestrale)

COMUNE DI FIDENZA

Q.C.C.

RIDUZIONI STABILITE DAL COMUNE

PER LE ATTIVTA' COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE, DIREZIONALI O FORNITRICI DI SERVIZI, DI CARATTERE NON ARTIGIANALE, LA Q.C.C E' DIDOTTA DI UNA PERCENTUALE NON SUPERIORE AL 10%:

Funzione	Descrizione	Uso (RUE)	Percentuale %	
			Nuova costruzione	Edifici esistenti
Commerciale	Esercizi di vicinato (Sv ≤ 250 mq)	UC1	7%	3,5%
	Attività commerciali al dettaglio – Medie e grandi strutture di vendita (Sv > 250 mq)	UC2	10%	5%
	Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi.	UC3	6%	3%
	Distribuzione carburanti per uso autotrazione	UC4	7%	3,5%
	Pubblici esercizi. Attività di somministrazione di alimenti e bevande	UC5	7%	3,5%
	Palestre private non connesse allo svolgimento di attività sanitarie (solo attività ludico-ricreative-svago)	UC6	7%	3,5%
	Sale giochi VLT e simili	UC7	10%	5%
Turistico ricettivo	Attività ricettive alberghiere, Case per ferie, ostelli per la gioventù	UL1, UL2,	7%	3,5%
Direzionale	Attività terziarie specializzate, studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio	UD1	10%	5%
	Attività di servizio – Attività ricreative e per lo sport al coperto e di spettacolo fino a 200 mq e 100 persone di capienza	UD2	7%	3,5%
	Attività di servizio – Attività ricreative e per lo sport al coperto e di spettacolo superiori a 200 mq e 100 persone di capienza	UD3	7%	3,5%
	Attività di servizio – Attività sanitarie	UD4	7%	3,5%
	Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo civile	UD5	5%	2,5%
	Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo religioso	UD6	5%	2,5%
	Servizi sociali di base – Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici	UD7	5%	2,5%
	Servizi sociali di base – Istruzione superiore	UD8	5%	2,5%
Altri servizi di carattere non artigianale			7%	3,5%

"Uso" codice di cui all'allegato A del R.U.E di Fidenza

COMUNE DI FIDENZA

Q.C.C.

INDICAZIONI GENERALI Q.C.C.

IL TECNICO NEL MODULO DI CALCOLO ALLEGATO ALL'ISTANZA O NELLA RELAZIONE GENERALE DEVE INDICARE RISPETTO AL VALORE OMI:

- **LA "FASCIA" DI RIFERIMENTO DEL VALORE OMI CONSIDERATO**
- **IL PERIODO TEMPORALE CONSIDERATO (cadenza semestrale)**

PER LA RISTRUTTURAZIONE NEL CASO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SI UTILIZZANO I MODULI DI CALCOLO DELLA NUOVA COSTRUZIONE.

PER INTERVENTI SU STRUTTURE ESISTENTI DESTINATE AD ATTIVITA' COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE, DIREZIONALI O FORNITRICI DI SERVIZI DI CARATTERE NON ARTIGIANALE, LA QCC E' RIDOTTA AL 50% RISPETTO ALLA NUOVA COSTRUZIONE

VEDI MODULI DI CALCOLO PUBBLICATI DALLA REGIONE

COMUNE DI FIDENZA

SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali → PREVIA STIPULA DI CONVENZIONE URBANISTICA

IMPORTO DELLE OPERE maggiore dell'onere dovuto per quella tipologia di opere → **LO SCOMPUTO PUÒ AVVENIRE 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.

MISURE DI COMPENSAZIONE E DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE E TERRITORIALE E DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI Tali dotazioni non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate ad esclusione di quanto previsto al punto successivo.

COMUNE DI FIDENZA

MODALITÀ RENDICONTAZIONE COMUNE DI FIDENZA

PRESENTAZIONE DI:

- copia dei contratti di affidamento alle imprese esecutrici con relativi importi dei lavori
- documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori, ed avvallati dal collaudatore
- fatture quietanzate con estratto dei mandati di pagamento a favore delle imprese esecutrici riferiti all'affidamento dei lavori stessi.

COMUNE DI FIDENZA

MONETIZZAZIONI

Con la Deliberazione di C.C: n.51/2019 si sono ridefiniti gli importi unitari per la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali

ALLEGATO N.5

MONETIZZAZIONI STANDARDS URBANISTICI (€/mq)										
Ambito	Zona A Centro Storico	Tec 1	Tec 2	TTE	TVP	TCF	ARTIND	TD	TPU	Territorio Rurale
1	207,66									
2		144,62	137,21	137,21	140,91		114,95	122,37		
3		133,49	129,78	129,78	137,21		107,54	114,95	144,62	
4			126,08	126,08	133,49		100,12	114,95	144,62	
5		137,21	133,49	133,49	137,21		103,83	111,25	144,62	
6			114,95	114,95	137,21		100,12	107,54	144,62	
7						111,25	103,83	111,25	144,62	63,04
8						111,25	107,54	114,95	144,62	63,04
9						111,25	89,00	92,70	144,62	63,04
10						111,25	85,29	89,00	144,62	61,56

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.

- UN SOLO VALORE PER PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO
- ADEGUAMENTO INDICE ISTAT NON AL VALORE DI MERCATO

COMUNE DI FIDENZA

VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

QUANDO

- al ritiro per i PDC
- contestualmente alla presentazione per SCIA e CILA
- prima dell'inizio lavori per SCIA e CILA con inizio lavori differito

RATEIZZAZIONI COMUNE DI FIDENZA

quota pari al 50**%** del relativo contributo può essere **corrisposta in corso d'opera**

- 20% entro 6 mesi dalla data di rilascio PdC/presentazione SCIA
- 20% entro 12 mesi dalla data di rilascio PdC/presentazione SCIA
- 10% entro 18 mesi dalla data di rilascio PdC/presentazione SCIA

COMUNE DI FIDENZA

CS

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Contributo fissato nella misura pari al **50%** del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT). Riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare

QUANDO È DOVUTO

nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.)

Il Comune di Fidenza **non ha previsto la corresponsione** del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale

COME SI CALCOLA

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

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 edificate 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

COMUNE DI FIDENZA

CS

COME SI CALCOLA

2 **casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria**

METODO ANALITICO

MVGT = Vm_post - Vm_ante - K

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)
K, costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

- costo tecnico di costruzione del fabbricato
- spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali
- contributo di costruzione
- 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;
- opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area,
- costo delle bonifiche
- spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2);
- oneri finanziari
- oneri per la commercializzazione
- profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post).