



RILASCIO PROVVEDIMENTO IN SANATORIA (CONDONO) NEI P.R.U.

(L.R. n. 17/2021, art. 13, comma 60 – D.C.C. n. 58/2024)

ISTRUZIONI

Al fine del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi delle L. 47/1985, L.R. 23/1985, L. 724/1994, L. 662/1996, L.R. 06/1995, L. 326/2003, L.R. 4/2004 in base alla L.R. 17/2021 e alla D.C.C. n. 58/2024 è **preliminarmente necessario** accertare l'ammissibilità a condono degli abusi realizzati e la regolarità e completezza della pratica, o delle pratiche, che interessano il fabbricato.

Per pratica regolare e completa deve intendersi quella in cui siano presenti, corretti e congruenti i documenti essenziali previsti dalla rispettiva legge ovvero gli elaborati grafici rappresentativi degli abusi realizzati, la documentazione fotografica, la relazione tecnico-descrittiva delle opere realizzate abusivamente, la perizia sulla idoneità statica dell'immobile qualora necessaria, le quietanze di pagamento dell'intera oblazione versata e l'anticipazione degli oneri concessori se dovuta, l'accatastamento del fabbricato (tipo mappale e planimetria catastale), le denunce IMU e TARI dell'immobile se dovute e, nel caso l'illecito edilizio sia stato realizzato in area vincolata o siano sopraggiunti ulteriori vincoli, il N.O. degli Enti competenti.

Accertata l'ammissibilità al condono e la completezza e regolarità della pratica, o delle pratiche, **l'Utente potrà richiedere** in carta semplice al Settore 8 – Servizio Condonò Edilizio il **rilascio del/dei provvedimento/i in sanatoria relativi allo stesso fabbricato** allegando **Atto Unilaterale d'Obbligo** – sottoscritto e trascritto, il cui schema è stato approvato con DCC n. 58 /2024, le attestazioni di **pagamento degli oneri concessori, della monetizzazione delle cessioni e delle spese di istruttoria** sulla base dei valori stabiliti dalla D.C.C. n. 58/2024, **la garanzia reale o assicurativa** sulla quota parte non versata degli oneri di urbanizzazione primaria e sulla monetizzazione delle cessioni nonché le **polizze fidejussorie** in caso di rateizzazione.

Per il calcolo degli oneri concessori, della monetizzazione delle cessioni e delle Spese di Istruttoria occorre far riferimento ai seguenti parametri:

V = Volume edilizio del Fabbricato in mc., riportato analiticamente negli elaborati grafici

SL = Superficie lorda Catastale del lotto ricadente nel P.R.U. in mq., comprensiva di cessioni, allargamenti stradali, viabilità, servitù di passaggio, etc. (da visura catastale)

S.U. = Superficie utile abitabile del fabbricato in mq. ovvero la superficie calpestabile escluse murature perimetrali e tramezzature dei vani, compresi bagni, cucine, ripostigli, disimpegni, etc., riportata analiticamente negli elaborati grafici



S.N.R. = Superficie non Residenziale del Fabbricato in mq. ovvero la superficie calpestabile escluse murature perimetrali e tramezzature delle verande, terrazze, loggiati, garage, locali di sgombero, cantine, etc., riportato analiticamente negli elaborati grafici

La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria **U1**, degli oneri di urbanizzazione secondaria **U2**, della monetizzazione delle cessioni **Mc** e delle spese di istruttoria **Si** si ottiene con le seguenti formule:

$$U1 = V * 95,42 = € \underline{\hspace{2cm}}$$

$$U2 = V * 10,62 = € \underline{\hspace{2cm}} \text{ per le zone CF}$$

$$U2 = V * 14,87 = € \underline{\hspace{2cm}} \text{ per le zone F}$$

$$Mc = SL * 24,00 * 30 / 100 = € \underline{\hspace{2cm}}$$

$$Si = V * 95,42 * 1,5 / 100 = € \underline{\hspace{2cm}}$$

La determinazione del Contributo sul Costo di Costruzione **CC** si ottiene inserendo i dati di **S.U.** e **S.N.R.** nella Tabella parametrica Ministeriale allegata e precompilata sulla base del costo convenzionale di **€/mq 270,82** e con un'incidenza del contributo sul Costo di Costruzione del **11,5%**, se l'immobile ricade in **zona F**, o **10%** se l'immobile ricade in **zona C.F**

PAGAMENTI E RATEIZZAZIONI

La **L.R. 17/2021** e la **DCC n. 58 del 25/07/2024** prevedono la possibilità che l'istante versi il 70% degli oneri di urbanizzazione primaria **U1** e della monetizzazione delle cessioni **Mc**, mentre per il restante 30% del pagamento costituisca una garanzia assicurativa maggiorata di una quota pari al 20% del loro totale (**U1+Mc**) per tener conto dell'eventuale maggior importo a consuntivo dei costi **U1** e **Mc**

Il 70 di **U1 + Mc** può a sua volta essere rateizzato nel seguente modo:

- ✓ 50% del 70% di **U1+Mc** - **versato** prima del rilascio del provvedimento
- ✓ 50% del 70% di **U1+Mc** - **rateizzato** in 4 rate semestrali con scadenza entro 6, 12, 18 e 24 mesi dalla data del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, comprensive degli interessi legali maturati, ed obbligo di prestare a favore del Comune idonea **polizza fidejussoria** a garanzia **pari al doppio dell'importo dovuto**

Relativamente agli Oneri di Urbanizzazione secondaria **U2** è possibile la rateizzazione con le seguenti modalità:

- ✓ 50% di **U2** - **versato** prima del rilascio del provvedimento
- ✓ 50% di **U2** - **rateizzato** in 4 rate semestrali con scadenza entro 6, 12, 18 e 24 mesi dalla data del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, comprensive degli interessi legali



maturati, ed obbligo di prestare a favore del Comune idonea **polizza fidejussoria** a garanzia **pari al doppio dell'importo dovuto**

Relativamente al Contributo del Costo di Costruzione **CC** è possibile la rateizzazione con le seguenti modalità:

- ✓ 30% di **CC - versato** prima del rilascio del provvedimento
- ✓ 70% di **CC - rateizzato** in 4 rate semestrali con scadenza entro 6, 12, 18 e 24 mesi dalla data del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, comprensive degli interessi legali maturati, ed obbligo di prestare a favore del Comune idonea **polizza fidejussoria** a garanzia **pari al doppio dell'importo dovuto**

I diritti di istruttoria non possono essere rateizzati e devono essere versati in un'unica soluzione prima del rilascio del provvedimento

MODALITA' DI PAGAMENTO

I pagamenti dovranno essere effettuati **prima della richiesta del rilascio del/dei provvedimento/i** mediante **PagoPA**, da effettuarsi preferibilmente attraverso il sito internet del Comune di Quartu Sant'Elena, selezionando come modalità il **"Pagamento spontaneo"** e al suo interno il servizio di pagamento:

- **"PRU – Oneri di Urbanizzazione"** per il pagamento degli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria (**U1+U2**)
- **"PRU – Monetizzazione Cessioni"** per il pagamento della Monetizzazione delle Cessioni **Mc**
- **"Condono Ed. – Costo di Costruzione"** per il pagamento del Contributo sul Costo di Costruzione **CC**
- **"Condono Ed. – Diritti di segreteria"** per il pagamento delle spese di istruttoria **Si**

Spuntata l'informativa sulla privacy e premendo il pulsante **"Avanti"** occorre inserire alla voce **"Descrizione Causale"** la dicitura **"PRU ____ - Pratica Condono Edilizio prot. n. ____ del ____ - n. ____ del ____ - n. ____ del ____ - immobile via ____ n. civico ____"** (specificando il riferimento del PRU, il/i protocollo/i e la/e data/e di trasmissione della/e pratica/che di condono nonché via e numero civico dell'immobile da sanare).

N.B. Non possono essere fatti pagamenti cumulativi su servizi di pagamento diversi, pertanto devono essere effettuati 4 distinti versamenti

Allegati:

- **A) DCC n. 58 del 25/07/2024**



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA – QUARTU SANT'ALENI
Città Metropolitana di Cagliari
Settore 8 - Edilizia Privata
Servizio Condonio Edilizio

- **B) Schema Atto Unilaterale d'Obbligo** da compilare per le parti di interesse e sottoscrivere con firma notarile autenticata e trascrivere alla Conservatoria dei RR.II.
- **C) Tabella Parametrica Ministeriale per il calcolo del Contributo del Costo di Costruzione**

Per qualsiasi chiarimento o approfondimento contattare il funzionario incaricato ing. Franco Ibba in orario di apertura al pubblico

Il Dirigente
Ing. Marco Loddo



Comune di Quartu Sant'Elena

Città Metropolitana di Cagliari

Copia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **58** del **25/07/2024**

Oggetto: Nuovo agg costo medio presunto per calcolo oneri di attuazione delle UU1, conferma parametri per calcolo oneri opere U2, per costo da applicare al contr del Costo di Costruz nei PRUex art.13 LR n 17 /2021, oltre adeguam schema Atto unilaterale d'Obbligo.

L'anno **2024**, addì **25** del mese di **Luglio** alle ore **17.30** nella sala Consiliare del Comune di Quartu Sant' Elena in Via Eligio Porcu, convocato dal Presidente con avvisi scritti, a termini dell'art.3 del Regolamento, è riunito in seduta Pubblica, in Prima convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

CONSIGLIERI	PRESENTE	CONSIGLIERI	PRESENTE
MURGIONI Rita	Si	NAITANA Vincenzo	Si
AMORE Francesco	Si	PANI Antonio	No
ANGIUS Romina	No	PAU Massimo	Si
BUSONERA Stefano	No	PERRA Laura Savina	Si
CADONI Barbara	Si	PILUDU Francesco	Si
CAREDDA Francesco	No	PIRAS Valeria	Si
CARRERAS Mauro	Si	PISANO Michele	Si
DEL ZOMPO Marina	Si	SARRITZU Martino	No
DELIGIOS Luisella	Si	STEVELLI Christian	Si
DELOGU Maria Paola	Si	TOCCO Franco	Si
DEMURTAS Anna Maria	Si	TOLU Ignazio	Si
DEMURTAS Maria Antonietta	Si	TORRU Lucio	Si
DESSI' Alfredo	No	USALLA Elisa	Si
GIUA Maria Assunta Caterina	Si		
LIGAS Mauro	Si		
MILIA Graziano Ernesto	Si		

Presenti **23**
Assenti **6**

Assume la presidenza Il Presidente del Consiglio Comunale MURGIONI Rita, e partecipa Il Segretario Generale Maggio Paolo.

Il Presidente nomina scrutatori i Sigg.ri : TOCCO Franco ; PIRAS Valeria; STEVELLI Christian



Comune di Quartu Sant'Elena

Sono presenti i Sigg. Assessori Comunali: Elisabetta Atzori, Cinzia Carta, Tiziana Cogoni, Antonio Mauro Conti, Rossana Perra, Salvatore Sanna, Aldo Vanini.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE RITA MURGIONI

In prosecuzione di seduta invita il consesso all'esame del punto iscritto all'Ordine del Giorno avente ad oggetto: "Nuovo aggiornamento costo medio presunto per calcolo oneri di attuazione delle UU1, conferma parametri per calcolo oneri opere U2, per costo da applicare al contributo del Costo di Costruzione nei PRUex art.13 LR n 17 /2021, oltre adeguamento schema Atto unilaterale d'Obbligo";

Intervento dell'Assessore Aldo Vanini, che espone il punto in discussione, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Si dà atto che:

- escono dall'aula il Consigliere Francesco Piludu e le Consigliere Laura Savina Perra e Valeria Piras;
- rientra in aula la Consigliera Valeria Piras;

Presenti: n. 21;

Assenti: n. 8 (Romina Angius, Stefano Busonera, Francesco Caredda, Alfredo Dessì, Antonio Pani, Laura Savina Perra, Francesco Piludu, Martino Sarritzu);

Intervento del Consigliere Michele Pisano, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Intervento dell'Assessore Aldo Vanini, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Intervento del Consigliere Lucio Torru, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Si dà atto che:

- esce e rientra in aula la consigliera Valeria Piras;
- esce dall'aula il Consigliere Franco Tocco;

Presenti: n. 20;

Assenti: n. 9 (Romina Angius, Stefano Busonera, Francesco Caredda, Alfredo Dessì, Antonio Pani, Laura Savina Perra, Francesco Piludu, Martino Sarritzu, Franco Tocco);

Intervento dell'Assessore Aldo Vanini, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Si dà atto che:

- esce e rientra in aula la Consigliera Anna Maria Demurtas;
- Rientra in aula il Consigliere Franco Tocco;

Presenti: n. 21;

Assenti: n. 8 (Romina Angius, Stefano Busonera, Francesco Caredda, Alfredo Dessì, Antonio Pani, Laura Savina Perra, Francesco Piludu, Martino Sarritzu);

Terminati gli interventi, si procede con la votazione della proposta in questione con sistema elettronico, con il seguente esito proclamato dal Presidente, con l'assistenza degli scrutatori precedentemente nominati:

Presenti: n. 21;

Assenti: n. 8 (Romina Angius, Stefano Busonera, Francesco Caredda, Alfredo Dessì, Antonio Pani, Laura Savina Perra, Francesco Piludu, Martino Sarritzu);

Votanti: n. 16;

Voti favorevoli: n. 16;

Astenuti: n. 5 (Barbara Cadoni, Maria Paola Delogu, Michele Pisano, Christian Stevelli, Lucio Torru);



Comune di Quartu Sant'Elena

Il Presidente proclama la votazione e dichiara approvato il punto all'Ordine del Giorno avente ad oggetto: "Nuovo aggiornamento costo medio presunto per calcolo oneri di attuazione delle UU1, conferma parametri per calcolo oneri opere U2, per costo da applicare al contributo del Costo di Costruzione nei PRUex art.13 LR n 17 /2021, oltre adeguamento schema Atto unilaterale d'Obbligo";

Si procede con la votazione dell'immediata esecutività della proposta in discussione, con sistema elettronico, con il seguente esito proclamato dal Presidente, con l'assistenza degli scrutatori precedentemente nominati:

Presenti: n. 21;

Assenti: n. 8 (Romina Angius, Stefano Busonera, Francesco Caredda, Alfredo Dessi, Antonio Pani, Laura Savina Perra, Francesco Piludu, Martino Sarritzu);

Votanti: n. 16;

Voti favorevoli: n. 16;

Astenuti: n. 5 (Barbara Cadoni, Maria Paola Delogu, Michele Pisano, Christian Stevelli, Lucio Torru);

Il Presidente, proclama la votazione e dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva;

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la proposta di deliberazione n. 46/2024 a firma del Dirigente incaricato con Decreto Sindacale n. 20 del 30.12.2022, del Settore 11 – Pianificazione Urbanistica, Pianificazione strategica, SUAPE, Fondi UE, Paesaggio, Attività produttive, Promozione del Territorio, Turismo", che di seguito si riporta testualmente:

- **"RICHIAMATA** la Deliberazione del C.C. n° 97 del 11.10.2022 con la quale si è provveduto ad aggiornare il costo medio presunto occorrente per il calcolo degli oneri di attuazione delle UU1, oltre che a indicare i parametri inerenti alle opere di U2, e il costo da applicare per il contributo del Costo di Costruzione nei PRU – ai sensi dell'art.13 L.R. n.17/2021.

RISCONTRATO CHE:

Si rende necessario provvedere ad aggiornare il costo medio presunto occorrente per il calcolo degli oneri di attuazione delle UU1, stante la variazione dell'indice generale di incremento dei prezzi ISTAT oltre a definire lo schema di atto unilaterale d'obbligo aggiornato con i riferimenti di legge, alla cui stipula è subordinato il rilascio delle concessioni in sanatoria da parte del settore comunale competente.

■ "PREMESSO CHE:

- con Legge Regionale n. 23 del 11 ottobre 1985 sono stati istituiti i piani di risanamento urbanistico, per la riqualificazione degli insediamenti realizzati in tutto o in parte abusivamente, quali piani attuativi pubblici;
- con deliberazione di C.C. n. 116 del 30 aprile 1987 sono stati individuati e perimetrati ventinove piani di risanamento;
- con apposite deliberazioni di Consiglio Comunale, a partire dal 1994 sino al 2004, ha approvato, ai sensi dell'art. 32 e seguenti della Legge Regionale n. 23 del 11 ottobre 1985 e della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, ventidue piani di risanamento;
- il Piano Urbanistico Comunale, approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 216 del 26 febbraio 1999 e n. 9 del 11 gennaio 2000 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 6, parte terza, del 14 febbraio 2000 ai sensi dell'art. 20 della Legge Urbanistica Regionale 45/89, richiama e riconosce tali piani di risanamento urbanistico per quanto concerne la loro perimetrazione e dimensionamento;
- ai sensi del comma 1 dell'art. 32 citato, qualora un insediamento edilizio sia stato realizzato in tutto in parte abusivamente, il rilascio della concessione in sanatoria per le opere in esso comprese è subordinato ove ammissibile, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 17 del 22.11.2021, alla corresponsione di una quota provvisoria del 70% del costo delle opere di urbanizzazione primaria (denominate nell'oggetto UU1) provvisoriamente stimato, e di quello dell'espropriazione delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione secondaria (denominate nell'oggetto UU2), oltre alla costituzione da parte dell'istante di una garanzia reale o assicurativa per il pagamento del residuo 30 per cento e dell'eventuale maggiore importo che verrà calcolato a consuntivo dei costi per le urbanizzazioni primarie e per l'espropriazione delle aree sulla base dei PRU definitivamente approvati;



Comune di Quartu Sant'Elena

CONSIDERATO CHE:

- *Con la Legge Regionale N° 17 del 22.11.2021 (per la parte relativa all'integrazione e modifica della legge regionale 11.10.1985, n° 23) sono state introdotte altre modalità in tema di rilascio dei titoli in sanatoria relative agli immobili ricompresi all'interno dei Piani di Risanamento Urbanistici, nelle more della loro approvazione, stabilendo che i comuni possono rilasciare ai richiedenti (proprietari di fabbricati realizzati nei P. di R. e con domanda di sanatoria ammissibile ai sensi di legge) il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria con le modalità indicate in premessa;*
- *Il Consiglio Comunale con delibera n. 103 del 07.10.2014 e con successiva delibera n. 97 del 11.10.2022, aveva già deliberato in tal senso e si rende opportuno, ad oggi, procedere nuovamente all'aggiornamento dei parametri utili per adempiere al dispositivo di legge di cui all'art. 13, comma 60, della Legge Regionale n° 17 del 2021, nonché a definire le modalità procedurali e operative con riferimento ai pagamenti, alle rateizzazioni, alle garanzie e impegni necessari per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria*

PRESO ATTO:

- *che per il rilascio delle concessioni in sanatoria degli immobili realizzati all'interno dei perimetri dei piani di risanamento occorre aggiornare gli importi e modalità di quantificazione e versamento degli oneri concessori;*
- *che per gli oneri di urbanizzazione primaria è necessario prendere come riferimento i costi aggiornati relativi alla realizzazione delle medesime;*
- *che per la rivalutazione dei presuntivi costi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, si è riscontrato un coefficiente ISTAT di incremento dei prezzi pari a 1,019, che pone un valore complessivo pari a **95,42 euro/mc** secondo quanto risultante dall'istruttoria svolta dagli uffici tecnici comunali (Allegato a);*
- *che per le quote di urbanizzazione secondaria e il costo convenzionale del contributo sul costo di costruzione, l'Amministrazione ha statuito i valori di riferimento aggiornati con la deliberazione di C.C. n. 136 del 23.11.2021, fissati in euro **10,62** per le zone omogenee C.F. e euro **14,87** per le zone F, ed inoltre per quanto concerne il costo convenzionale da applicarsi per il contributo per il costo di costruzione si indica l'importo di **270,82 euro/mq**, così come definito nella Determinazione del Dirigente n.1357 del 17.11.2021;*
- *che la monetizzazione a compensazione delle carenze o eccessi di cessioni per standard di legge deve avvenire come ripartizione interna al comparto attuativo, senza alcun onere finanziario da parte dell'Amministrazione Comunale;*
- *che le somme percepite dai comuni, a copertura degli oneri d'attuazione, di cui alla L.R. 23/85 così come modificata dalla L.R. 17/2021, hanno destinazione specifica prevista dalle disposizioni di cui l'art. 12 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed all'art. 12 della legge regionale 19 maggio 1981 n. 17;*
- *che si rende necessario procedere al controllo e revisione di tutti i piani di risanamento perimetrati e recepiti dal P.U.C. e per il quale occorrerà demandare al Dirigente del settore competente tutti gli adempimenti relativi al conferimento dei relativi incarichi professionali, finalizzati alla verifica e adeguamento dei costi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria dei piani di risanamento Urbanistici citati in premessa";*

ACQUISITO, ai sensi degli Artt. 49 e 147bis del D.lgs. 18/08/00, n. 267 e ss.mm.ii., il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore 11 – Settore Pianificazione Urbanistica e Strategica – SUAPE – Fondi U.E. – Paesaggio – Attività Produttive – Territorio – Turismo, nonché il parere favorevole di regolarità contabile, espresso dal Dirigente del Settore 2 - Programmazione Economico Finanziaria, Controllo di Gestione, Controllo Partecipate;

ACQUISITO il parere favorevole del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97 comma 2 del D.Lgs n. 267/00, del T.U.E.L. 267/2000 e dell'art. 4, comma 4, del Regolamento Comunale sui Controlli Interni, quanto alla conformità del presente atto alle leggi, allo Statuto e ai Regolamenti Comunali;

VISTA la Legge Regionale n. 23 dell'11/10/1985 come modificata dalla Legge Regionale n° 17 del 22.11.2021 e la



Comune di Quartu Sant'Elena

Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Piano Urbanistico Comunale approvato con propria Deliberazione n. 9 dell'11 gennaio 2000;

DATO ATTO che sono stati rispettati gli adempimenti previsti dall'art. 39 comma 1 lett.a) del D. Lgs. n. 33/2013;

VISTE le Leggi n. 1150/42, n. 765/67 e n. 10/77;

VISTA la L.R. n° 45/89 e ss.mm.ii.;

VISTO il Piano Paesaggistico Regionale emanato con D.P.G.R. n. 82 del 07/09/06 e ss.mm.ii.;

VISTE le Deliberazioni:

- n. 114 del 29/09/2023 del Consiglio Comunale, avente ad oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024/2026 - artt. 151 e 170 del D.LGS. 267/2000 – Approvazione" e ss.mm.ii.;
- n. 116 del 19/12/2023 del Consiglio Comunale, avente ad oggetto "Bilancio di previsione finanziario 2024/2026 e nota integrativa – Approvazione" e ss.mm.ii.;
- n. 2 del 05/01/2024 della Giunta Comunale, recante: "Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2024/2026- Approvazione";
- n. 19 del 30/01/2024 della Giunta Comunale, avente a oggetto "PIANO INTEGRATO DI ATTIVITÀ E ORGANIZZAZIONE (PIAO) TRIENNIO 2024/2026 - APPROVAZIONE" e ss.mm.ii.;
- n. 28 del 29/04/2024 del Consiglio Comunale, recante "RENDICONTO DELLA GESTIONE 2023 E RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA GIUNTA COMUNALE - APPROVAZIONE";

SENTITO l'intervento dell'Assessore Aldo Vanini e dei Consiglieri Comunali, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

CON le votazioni come sopra riportate;

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa

- 1) **DI STABILIRE**, nei piani di risanamento urbanistici, il costo medio presuntivo per il calcolo degli oneri di attuazione delle urbanizzazioni primarie da versare all'Amministrazione Comunale, aggiornato a € **95,42** al mc, con le modalità e le garanzie previste dalla legge regionale n. 23/85 così come modificata dall'art. 13 della Legge Regionale n° 17/2021;
- 2) **DI RICHIAMARE**, per le somme da versare all'Amministrazione, i valori unitari inerenti le urbanizzazioni secondarie definite mediante la deliberazione di C.C. n. 136 del 23.11.2021, fissati in euro **10,62** per le zone omogenee C.F. e euro **14,87** per le zone F, e di **270,82** €/mq per il costo convenzionale da applicare per il Contributo del Costo di Costruzione con le modalità di cui alla Tabella Parametrica Ministeriale di cui al D.M. LL.PP. 801/1977;
- 3) **DI STABILIRE** quale importo medio unitario per la determinazione delle compensazioni degli standard di cessione il valore di riferimento utilizzato dall'Amministrazione nella definizione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) sugli immobili, oggi pari a **24,00** €/mq ma soggetto ad aggiornamento periodico, per i piani di risanamento non convenzionati, da applicarsi alle superfici di cessione per servizi pubblici, parcheggi e viabilità in ragione di un'incidenza stimata pari al 30% della superficie catastale del Piano di Risanamento e quindi della superficie catastale del lotto su cui insistono le opere da sanare;
- 4) **DI STABILIRE**, ai sensi del comma 40 dell'art. 32 della Legge 326/2003, per l'Istruttoria delle domande di sanatoria delle unità ricadenti all'interno dei PRU, l'incremento dell'1,5% degli oneri concessori definiti al punto



Comune di Quartu Sant'Elena

- 1) in € **95,42** al mc, per finanziare progetti finalizzati all'istruttoria e controllo finanziario delle istanze di condono medesime;
- 5) **DI STABILIRE** per il pagamento del 70% del costo delle opere di urbanizzazione primaria e di quello dell'espropriazione delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione, provvisoriamente stimato, la possibilità di rateizzare detto importo versando in anticipo il 50% in acconto e il restante 50% in quattro rate semestrali - con scadenza entro 6, 12, 18 e 24 mesi dalla data del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, comprensive degli interessi legali maturati;
- 6) **DI STABILIRE** per il pagamento delle opere di urbanizzazione secondaria, provvisoriamente stimato, la possibilità di rateizzare detto importo versando in anticipo il 50% in acconto e il restante 50% in quattro rate semestrali - con scadenza entro 6, 12, 18 e 24 mesi dalla data del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, comprensive degli interessi legali maturati;
- 7) **DI STABILIRE** per il pagamento del Contributo Costo di Costruzione la possibilità di rateizzare detto importo versando in anticipo il 30% in acconto e il restante 70% in quattro rate semestrali - con scadenza entro 6, 12, 18 e 24 mesi dalla data del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, comprensive degli interessi legali maturati;
- 8) **DI STABILIRE** che il mancato versamento, nei termini stabiliti dal presente provvedimento, dei ratei degli oneri concessori e del costo delle espropriazione delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione, comporta:
- a) l'aumento della rata in misura pari al 20 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
 - b) l'aumento della rata in misura pari al 50 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera a);
 - c) l'aumento della rata in misura pari al 100 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera b).
- 9) **DI STABILIRE** che per ottenere il beneficio della rateizzazione, unitamente all'attestazione dell'avvenuto pagamento degli acconti, il richiedente dovrà presentare l'originale digitale della polizza fidejussoria di importo pari al doppio delle somme restanti dovute comprensive degli interessi legali maturati. La polizza fidejussoria deve essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, oppure dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva e prevalente, attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia fidejussoria deve essere emessa e firmata digitalmente; essa deve essere altresì verificabile telematicamente presso l'emittente ovvero gestita mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate sui registri distribuiti ai sensi dell'art. 8 ter, comma 1, del Decreto Legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito con modificazioni, dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, conformi alle caratteristiche stabilite dall'AGID con il provvedimento di cui all'articolo 26 comma 1. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C., espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi eccezione prevista dall'art. 1957 secondo comma, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione;
- 10) **DI STABILIRE** che l'istante costituisca esclusivamente garanzia assicurativa, con le caratteristiche di cui al punto precedente, per il pagamento del restante 30% del costo delle opere di urbanizzazione primaria e di quello delle espropriazione delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione, provvisoriamente stimato, maggiorato di una quota pari al 20% del loro totale per tener conto dell'eventuale maggiore importo a consuntivo dei costi di Urbanizzazione primaria e Monetizzazione cessioni;



Comune di Quartu Sant'Elena

- 11) **DI APPROVARE** il nuovo schema di atto d'obbligo aggiornato con i riferimenti di legge, alla cui stipula è subordinato il rilascio delle concessioni in sanatoria, con impegno del soggetto, in particolare, a partecipare all'attuazione del piano versando quanto dovuto all'Amministrazione Comunale, a cedere le aree dove occorre realizzare le opere di urbanizzazione ed a monetizzare carenze di cessioni per standard (Allegato B);
- 12) **DI PRENDERE** atto che le somme percepite dai comuni, a copertura degli oneri d'attuazione, ai sensi dell'art. 46, comma 6 della L.R. n. 23/85, hanno destinazione specifica prevista dalle disposizioni di cui all'art. 12 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e all'art. 12 della legge regionale 19 maggio 1981 n. 17 e troveranno copertura negli appositi stanziamenti nei capitoli di entrata del bilancio di previsione dell'annualità di riferimento;
- 13) **DI DARE MANDATO**, al Dirigente del Settore competente, di provvedere all'applicazione degli adempimenti di cui all'art.13 L.R. n.17/2021, per la parte relativa al rilascio dei titoli in sanatoria;
- 14) **DI DICHIARARE**, la presente deliberazione immediatamente esecutiva, con separata votazione, ai sensi dell'art. 134 comma 4, del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, stante l'urgenza di procedere all'applicazione immediata dei suddetti aggiornamenti.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 46**

Ufficio Proponente: **Ufficio Pianificazione Urbanistica**

Oggetto: **Nuovo agg costo medio presunto per calcolo oneri di attuazione delle UU1, conferma parametri per calcolo oneri opere U2, per costo da applicare al contr del Costo di Costruz nei PRUex art.13 LR n 17 /2021, oltre adeguam schema Atto unilaterale d'Obbligo.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Pianificazione Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 05/07/2024

Dirigente di Settore (firmato digitalmente)
Ing. Anna Maria Ravastini e Marco Efisio Loddo

Parere Contabile

SETTORE 2 - PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA – CONTROLLO DI GESTIONE - CONTROLLO PARTECIPATE

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 10/07/2024

Dirigente di Settore (firmato digitalmente)
Cossu Raffaele



Comune di Quartu Sant'Elena

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio Comunale

F.to MURGIONI Rita

Il Segretario Generale

F.to Maggio Paolo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio Digitale del Comune di Quartu Sant'Elena, il giorno **29/07/2024** e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi fino al **13/08/2024**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Quartu Sant'Elena, 29/07/2024

Il Segretario Generale

F.to Maggio Paolo

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

[X] Dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art 134, comma 4, D.Lgs 267/2000)

[] Certifico che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dieci giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio di questo comune

Pubblicazione all'albo pretorio di questo comune dal ____ al ____ (ai sensi dell'art 134, comma 3, D.Lgs 267/2000)

Il Segretario Generale

F.to Maggio Paolo

Copia Conforme all'Originale per uso interno amministrativo rilasciata il __/__/__

Il Funzionario Incaricato

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO RU _____

Allegato alla Concessione in Sanatoria

Il sottoscritto: _____, nato a _____ (__) il
_____, con domicilio in _____ (____), Via _____

n. _____,

Codice Fiscale _____.

PREMETTE

- che in data _____, protocollo _____ del _____, ha presentato al Sindaco del Comune di Quartu Sant'Elena, regolare istanza per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria avente ad oggetto l'unità immobiliare a destinazione _____ ubicata in Quartu Sant'Elena, località _____, Via _____ n. _____;

- che detta unità immobiliare risulta distinta come segue:

a) Al Catasto Terreni: Foglio _____ mappali _____ per complessivi mq. _____ derivanti dall'originale mappale _____ a seguito di giusto frazionamento approvato, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 dall'Agenzia delle Entrate/Territorio e depositato presso il Comune, sul cui sedime è stata edificato il fabbrico oggetto di condono edilizio ai sensi della legge _____ a cui è rivolto il provvedimento del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria;

b) Al Catasto Urbano: Foglio _____ mappale _____ Sub. _____

- che dette aree sono site in località _____ e rientrano tra gli immobili facenti parte del Piano di Risanamento Urbanistico denominato " " (leggasi RU _____);

- che con riferimento all'art.13 comma60 della L.R. N° 17/2021, nelle more dell'approvazione del Piano di risanamento e dell'adeguamento del Piano

Urbanistico Comunale al P.P.R.;

- che il consiglio comunale con Deliberazione N° _____ del _____ ha stabilito il valore unitario di 24 euro/mq per la determinazione delle compensazioni degli standard di cessione, soggetto ad aggiornamento periodico, da applicarsi per le cessioni per servizi pubblici e viabilità.

Tutto ciò premesso,

Articolo 1

Il sottoscritto in qualità di proprietario degli immobili di cui in premessa, con il presente atto si impegna:

- a cedere le porzioni di aree destinate a viabilità e parcheggi, che saranno previste nel comparto, necessarie all'attuazione del Piano di Risanamento denominato _____ e quelle che l'Amministrazione ritenesse necessarie per varianti essenziali alla funzionalità delle opere, in proprietà del Comune di Quartu Sant'Elena, previa redazione ed approvazione di regolare frazionamento;
- a cedere, nel riguardo del disegno urbanistico di riferimento, le aree destinate a servizi pubblici e /o verde pubblico attrezzato e le aree necessarie a generare altri lotti urbanistici da assegnare, per il completamento e la riqualificazione del piano medesimo, a coloro per cui è prevista la cessione integrale dei loro lotti catastali, nel rispetto del principio di perequazione, riconoscendo a qualsiasi proprietario le legittime capacità edificatorie;
- a far fronte al maggior importo a consuntivo dei costi di cui alle lettere C1 e C2 dell'art. 13, comma 60, L.R. n. 17/2021;
- a far fronte ai costi d'attuazione del Piano quali frazionamenti e riordini catastali, direzione dei lavori, collaudo, spese notarili e tutti i costi accessori all'attuazione medesima, ivi compresi il rimborso costi sostenuti dall'Amministrazione per la redazione della progettazione urbanistica di cui ai contributi per la predisposizione degli strumenti urbanistici ex art. 41 della Legge Urbanistica Regionale n. 45/89.

Articolo 2

L'Obbligato s'impegna a rendere edotti gli eventuali aventi causa degli immobili oggetto della concessione edilizia, del contenuto di questo atto, e ad inserire in una eventuale trasferimento di proprietà le clausole da riportare anche nella nota di trascrizione e, più precisamente, si impegna a far sì che il cessionario dichiari nell'atto di cessione: "di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute in quest'atto d'obbligo e di accettarne i relativi effetti formali e sostanziali, di impegnarsi ad osservarle e a farle constare anche negli eventuali ulteriori e successivi contratti di trasferimento della proprietà".

Articolo 3

La cessione comprenderà tutte le accessioni e le pertinenze e volumi e superfici coperte accessorie, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso né eccettuato. Il cedente garantirà al momento della cessione la piena e perfetta proprietà e la libertà di quanto ceduto da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Articolo 4

L'Obbligato dichiara:

- di essere consapevole che per l'immobile oggetto del permesso di costruire in sanatoria potrà presentare richiesta del certificato di agibilità o dichiarazione autocertificativa ex L.R. n. 3/2008 solo successivamente al rilascio da parte dell'ente preposto all'autorizzazione per l'allaccio alle fognature pubbliche qualora realizzate, ed al collaudo stesso delle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 5

L'Obbligato s'impegna inoltre a versare per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria i seguenti oneri:

- a) Oneri per l'attuazione delle Urbanizzazioni primarie UU1 e Urbanizzazioni secondarie UU2 valutate per ogni mc, come da delibera n. _____ di Consiglio Comunale del _____, dell'intero fabbricato che insiste nel lotto dedotte le somme già definite in passato;

b) Contributo sul Costo di Costruzione, se dovuto, determinato mediante la Tabella Parametrica Ministeriale di cui al DM LL.PP. 801/1977, come definito dai disposti della legge n. 10/77;

c) Monetizzazione degli standard di cessione, sulla base dell'importo medio unitario definito con delibera n. _____ di Consiglio Comunale del _____, da valutare in ragione di una incidenza stimata pari al 30% della superficie catastale del Piano di risanamento e dunque del lotto su cui insistono le opere da sanare.

In fase di attuazione del PRU verranno effettuate le compensazioni delle cessioni a standard in funzione delle superfici catastali realmente cedute da ciascun proprietario, senza alcun onere finanziario aggiuntivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

I versamenti degli oneri concessori e della Monetizzazione degli standard di cessione verranno effettuati nel seguente modo:

- Mediante versamento integrale del 70% del costo delle opere di urbanizzazione primaria e di quello per la Monetizzazione degli standard di cessione, nonché del 100% degli oneri di Urbanizzazione secondaria e del Contributo del Costo di Costruzione

ovvero in alternativa

- Mediante rateizzazione delle somme dovute con le modalità previste dalla deliberazione di C.C. n. ____ del _____.

L'obbligato si impegna altresì a costituire garanzia assicurativa per il pagamento del residuo 30% dei costi di cui alle lettere c1) e c2) del comma 8bis dell'art. 37 della LR 23/1985, così come aggiunto dal comma 60 dell'art. 13 della LR 17/2021, maggiorata del 20% dell'importo totale dei costi di cui alle lettere c1) e c2).

Il rilascio della concessione in sanatoria è inoltre subordinato, come statuito con delibera di Consiglio Comunale n. __ del _____, al versamento in

unica soluzione all'Amministrazione delle quote dovute per costi d'istruttoria per il rilascio del Permesso di costruire.

Articolo 6

In caso di rateizzazione l'Obbligato dichiara di prendere atto che:

- 1) il mancato versamento, nei termini stabiliti con D.C.C. n. ____ del ____, dei ratei degli oneri concessori e del costo delle espropriazione delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione, comporta:
 - a) l'aumento della rata nella misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
 - b) l'aumento della rata nella misura pari al 50%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera a);
 - c) l'aumento della rata nella misura pari al 100%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera b);
- 2) Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
- 3) Nelle forme di pagamento rateizzato, le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
- 4) Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il Comune provvede all'escussione della garanzia fidejussoria ovvero a qualunque altro adempimento secondo la vigente normativa finalizzato al recupero delle somme dovute

Articolo 7

Gli effetti obbligatori del presente atto decorrono dalla data odierna. L'acquisizione da parte dell'Amministrazione delle aree oggetto della futura cessione, siano esse destinate a viabilità sia a servizi pubblici e parcheggi, è subordinata, nel caso previsto dal comma 2 dell'art.32 della legge regionale n.23/85, e ss.mm.ii., alla stipula e registrazione di atto di Convenzione tra Amministrazione ed Associazioni, mentre nel caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale sarà subordinata ad apposito atto di Consiglio Comunale che dovrà essere emanato entro la data della pubblicazione del Decreto di occupazione d'urgenza delle aree oggetto dei Lavori Pubblici delle opere di urbanizzazione primaria dello specifico piano di risanamento.

REPERTORIO N.

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io Sottoscritto DOTTOR _____, Notaio in _____,
iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____,
che ha firmato alla mia vista e presenza in calce e a margine della scrittura che
precede, previa lettura da me Notaio datane allo stesso, il sottonominato Signore,
della cui identità personale sono io Notaio certo:

_____, nato a _____ (____)
il _____, con domicilio in _____ (____), Via _____
n. _____, Località _____

addì _____ duemila_____.

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

SOMMA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)					
Classi di superfici (mq.)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale su	% Incremento (art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su	SOMMA		

i1

i1

TABELLA 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori (mq.)
	(7)	(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza	
b	Autorimessa □ singole □ collettive	
C	Androni d'ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
* $\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots\%$		Snr

TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 5)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale : $\frac{Snr}{Su} \times 100 / Su$	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	□	0
> 50 → 75	□	10
> 75 → 100	□	20
> 100	□	30

i 2

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Sigla (17)	Denominazione (18)	Superficie (19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	
4= 1+3	Superficie complessiva	

TABELLA 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche (12)	Ipotesi che ricorre (13)	% increm. (14)
0	□	0
1	□	10
2	□	20
3	□	30
4	□	40
5	□	50

SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI (art. 9)

Sigla	Denominazione	Superficie
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	
4= 1+3	Superficie totale non residenziale	

i 3

CLASSE EDIFICIO	% MAGGIO RAZIONE
(15)	(16)

Totale incrementi= i1 + i2 + i3	i	M
La classe dell'edificio e la relativa maggiorazione si individuano in base a quanto prescritto dall'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 riportato nella pagina seguente		

A COSTO DI COSTRUZIONE	=	€ 270,82
B COSTO A mq. DI COSTRUZIONE MAGGIORATO $A \times (1 + \frac{M}{100})$	=	€
C COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (Sc + St) x B	=	€ /mq.
		€

DECRETO MINISTERO LAVORI PUBBLICI 10 MAGGIO 1977, N. 801
DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI
(G. U. N. 146 DEL 31.05.1977)

Omissis

Art. 1

Costo unitario di costruzione

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito al metro quadrato di superficie è pari all'85% di quello stabilito con decreto ministeriale 3 ottobre 1975, numero 9816, emesso ai sensi dell'art. 8 della legge 1° novembre 1965, n. 1179.

Art. 2

Superficie complessiva (Sc)

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (Su = Su + 60% Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano :

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Art. 3

Superficie utile abitabile (Su)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 4

Edifici con caratteristiche tipologiche superiori

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1° novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50%, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi art. 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi :

- a) superficie utile abitabile (Su);
- b) superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);
- c) caratteristiche specifiche.

Art. 5

Incremento relativo alla superficie utile abitabile (i₁)

L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile :

- 1) oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi : 5%;
- 2) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi : 15%;
- 3) oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi : 30%;
- 4) oltre 160 metri quadrati : 50%.

Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

Art. 6

Incremento relativo alla superficie non residenziale (i₂)

L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi ed accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su) :

- oltre il 50 e fino al 75% compreso : 10%;
- tra il 75 e il 100% compreso : 20%;
- oltre il 100% : 30%.

Art. 7

Incremento relativo a caratteristiche particolari (i₃)

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10% :

- 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- 2) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi;
- 3) altezza libera netta di piano superiore a m. 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari.
Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- 4) piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- 5) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Art. 8

Classi di edifici e relative maggiorazioni

Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Le classi degli edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 23 gennaio 1977, n. 10, sono così individuate :

- classe I : percentuale di incremento fino a 5 inclusa : nessuna maggiorazione;
- classe II : percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa : maggiorazione del 5%;
- classe III : percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa : maggiorazione del 10%;
- classe IV : percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa : maggiorazione del 15%;
- classe V : percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa : maggiorazione del 20%;
- classe VI : percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa : maggiorazione del 25%;
- classe VII : percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa : maggiorazione del 30%;
- classe VIII : percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa : maggiorazione del 35%;
- classe IX : percentuale di incremento da 40 a 55 inclusa : maggiorazione del 40%;
- classe X : percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa : maggiorazione del 45%;
- classe XI : oltre il 50% inclusa : maggiorazione del 50%.

Art. 9

Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St)

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previste ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 50%, non sia superiore al 15% della superficie utile abitabile.

Art. 10

Omissis

Art. 11

Prospetto

Il procedimento per l'applicazione del presente decreto è riepilogato nell'allegato prospetto.