

ALLEGATO "D"

EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Ai sensi della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" art. 186 c.1, la quota di contributo relativa al **costo di costruzione** non è dovuta ed è ridotto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con l'applicazione nella misura 'minima' stabilita dal Comune.

- Si esclude l'applicazione del contributo afferente al costo di costruzione e si applica unicamente gli oneri di urbanizzazione in maniera minima, applicando una riduzione del 50% sulle relative tariffe, stabilite dalle vigenti tabelle parametriche, *"qualora l'interessato si impegni a mezzo di una convenzione stipulata con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo"*;
- lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali. La durata della convenzione è determinata in funzione del numero di alloggi: pari a 3 = durata 30 anni; oltre 3 = durata 20 anni. Tutti gli oneri convenzionali e la relativa trascrizione sono a carico del proponente, restando in ogni caso il Comune esonerato da ogni e qualsiasi onere o spesa di qualsiasi genere o natura.
- possono essere ammessi a convenzione gli interventi di edilizia abitativa, aventi le seguenti caratteristiche:
 - minimo n.3 alloggi;
 - alloggi non classificabili di lusso;
 - alloggi con superficie utile lorda non superiore a mq. 120;
 - alloggi destinati ad abitazione principale;
 - gli alloggi dovranno essere destinati a soggetti aventi la residenza oppure lavorare nel Comune di Collesalveti o nei Comuni confinanti. E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionari.

Definizione dei prezzi massimi di cessione degli alloggi

Costo di costruzione [CC] €/mq

È stabilito in base al costo di costruzione medio (nuova costruzione/ristrutturazione) adottato dal Comune di Collesalveti al momento della stipula della convenzione.

Valore dell'area [VA] €/mq

L'incidenza percentuale del costo delle aree rispetto al costo di costruzione è determinata in misura del 20%.

Costo delle opere di urbanizzazione [CUR] €/mq

È determinato in misura pari a quello stabilito per il rilascio del titolo abilitativo ad edificare.

Spese generali [SG] €/mq

Sono comprensive delle spese tecniche, oneri di preammortamento e finanziamento, oneri promozionali, nonché ogni altro onere accessorio ad esclusione soltanto dell'IVA sulle costruzioni. Tali spese sono calcolate nella percentuale del 20% rispetto al costo di costruzione.

Utile d'impresa [UI] €/mq

È calcolato in misura pari al 10% della somma dei precedenti punti (CC + VA + CUR + SG).

Superficie complessiva [Sc] mq

Ai sensi del D.M. 801/77, la superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori (Snr), misurate al

netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60 \% Snr$). La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Costo di cessione [C] €/mq = (CC + VA + CUR + SG + UI)

Prezzo di cessione [PC] € = $Sc \times (CC + VA + CUR + SG + UI)$

I prezzi di cessione degli alloggi convenzionati, determinati nelle convenzioni, possono essere aggiornati per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipula della convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori applicando al prezzo iniziale di convenzione il seguente coefficiente moltiplicativo:

$$\text{prezzo finale} = P \text{ iniziale} \times (1 + 0,50 \times (Lf - Li) / Li)$$

dove:

- Lf = indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori
- Li = indice ISTAT alla data di stipula della convenzione

Definizione dei prezzi massimi del canone di locazione

Ai sensi della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" art. 187, la determinazione dei canoni di locazione è definita in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi.

Il canone di locazione annuo per l'edilizia convenzionata è determinato al 2,5% del costo di cessione al mq di superficie complessiva. Il canone determinato non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

Variazioni dei prezzi massimi

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai sensi della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" art. 191 c.13, i Comuni applicano la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei requisiti di accessibilità, adattabilità e visitabilità oltre i limiti obbligatori stabiliti dalla normativa di riferimento, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti.

E' stabilita una riduzione dei contributi relativi all'urbanizzazione secondaria nella realizzazione dei nuovi edifici, per ogni tipo di destinazione d'uso, nel caso sia realizzato un livello di utilizzazione degli stessi sotto il profilo del superamento delle barriere architettoniche nella modalità seguente:

- misura obbligatoria prevista *adattabilità*, misura facoltativa realizzata *accessibilità*, riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 50%;
- misura obbligatoria prevista *visitabilità*, misura facoltativa realizzata *accessibilità*, riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 40%;
- è stabilito che l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà oggetto di garanzia mediante presentazione di polizza fideiussoria che sarà svincolata dopo la comunicazione di fine dei lavori effettuata dal direttore dei lavori, corredata di specifica relazione asseverata attestante il rispetto del requisito di *accessibilità* dell'unità immobiliare;

CUMULABILITA' INCENTIVI

- di stabilire che le suddette riduzioni sono cumulabili senza limitazioni con quelle stabilite dalla parte ottava del vigente regolamento edilizio comunale avente ad oggetto "edilizia sostenibile".
- di stabilire che le suddette riduzioni relative all'edilizia agevolata e barriere architettoniche sono fra loro cumulabili fino alla percentuale massima del 65% dell'onere stesso.