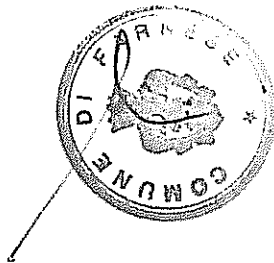


COMUNE DI FARNESE
(Provincia di Viterbo)

*Atto
deliberato
G.C. n° 41/2014*

REGOLAMENTO
PER IL CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
E COSTO DI COSTRUZIONE - CRITERI DI APPLICAZIONE
Approvata con Deliberazione della G.C. n. 41 del 14.03.2014



**IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO TECNICO**

(Arch. Degiovanni Antonio)

Antonio Degiovanni

PREMESSA

In conformità ai disposti di cui all'art. 16 comma 6 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i., essendo decorsi più di cinque anni dall'ultima revisione (2003) dei valori per il calcolo dei contributi edificatori, il Comune di Farnese, ha provveduto sia ad aggiornare i valori del contributo di costruzione sia ad adeguare le Tabelle relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le varie zone territoriali omogenee dello strumento urbanistico relativo e, nel contempo, ha inteso fornire, con il presente documento, le linee guida per l'applicazione della normativa relativa al calcolo dei contributi edificatori.

Il contributo edificatorio si compone degli oneri legati alle opere di urbanizzazione e di quelli legati al costo di costruzione per i quali si dettano le seguenti norme regolamentari:

1 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1a. Aggiornamento

La misura del contributo per le opere di urbanizzazione è soggetto ad adeguamento quinquennale in relazione all'andamento dei costi del costo di costruzione per i nuovi edifici come determinato periodicamente dalla Regione .

Il contributo si intende adeguato automaticamente in aumento o in diminuzione in proporzione all'ottanta per cento della variazione dei suddetti costi ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

E obbligo inoltre provvedere a nuova determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione tutte le volte che risulti modificato uno dei parametri della formula di calcolo che comprende sia dati relativi alla classificazione per numero di abitanti, all'andamento demografico ecc. ovvero i dati urbanistici delle varie zone omogenee quali l'indice di densità territoriale o la classificazione delle zone, ecc. ed alle quali sono legate eventuali modifiche della misura del contributo.

1b. Direttive di calcolo per Oneri di urbanizzazione primaria

L' incremento percentuale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondarie definito come sopra detto, viene applicato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti ad ogni tipologia edilizia e di destinazione d'uso risultante dalla tabella approvata dall'amministrazione (residenza, attività produttive, attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive) secondo le modalità sotto descritte:

1.b.1 - attività residenziali, commerciali, turistico ricettive, direzionali e terziarie

Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati a metro cubo, vuoto per pieno, in riferimento alla volumetria oggetto dell'istanza edilizia, calcolata secondo le disposizioni urbanistiche vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o della formazione del silenzio – assenso (nel caso di interventi onerosi realizzabili tramite D.I.A.).

Partecipano alla determinazione degli oneri di urbanizzazione tutti i volumi compresi quelli interrati o seminterrati per i quali l'incidenza è del 60%.

Sono esclusi dalla determinazione degli oneri di urbanizzazione i vani scala esterni, i vani degli ascensori ed, in generale tutti i volumi tecnici che a norma di leggi e regolamenti non concorrono a costituire volumetria secondo le disposizioni urbanistiche vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o della formazione del silenzio – assenso (nel caso di interventi realizzabili tramite D.I.A.).

In riferimento agli articoli 2 e 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 (Legge Tognoli) e successive modificazioni ed integrazioni si considerano gratuite le superfici e i volumi a parcheggio pertinenziale da realizzare in deroga nel sottosuolo, ovvero nel piano terra dei fabbricati esistenti alla data del 07/04/1989 (entrata in vigore della Legge Tognoli)

Relativamente alle ristrutturazioni edilizie si assumono gli importi stabiliti dalla tabella relativa alle nuove costruzioni a cui si applicheranno i coefficienti di riduzione per la ristrutturazione applicando gli stessi a tutti i locali e alle parti di fabbricato interessati materialmente dagli



interventi. Ai fini dell'applicazione dell'importo stabilito dalla relativa tabella, si considera aumento di carico urbanistico ogni incremento delle unità immobiliari, compresi quelli realizzati, anche mediante semplice frazionamento, in assenza di opere sulle singole unità. Nei casi suddetti la cubatura viene determinata con riferimento alla volumetria dell'unità immobiliare di nuova formazione, intendendo come tale quella interessata dalla realizzazione di un nuovo accesso indipendente. Il citato criterio si applica ai soli progetti di incremento delle unità immobiliari ricadenti nelle fattispecie della ristrutturazione edilizia.

Nei casi di ampliamento edilizio combinato ad altri tipi di intervento, gli oneri saranno computati sul solo aumento se la porzione di fabbricato esistente è soggetta a manutenzione, restauro e risanamento conservativo; mentre verranno conteggiati parzialmente qualora la parte esistente è soggetta a ristrutturazione. In quest'ultimo caso la determinazione degli oneri di urbanizzazione avverrà applicando le tariffe per nuova costruzione sulle nuove volumetrie e quelle per ristrutturazione e/o cambio d'uso le altre.

Si intendono onerosi gli interventi in edifici unifamiliari quando:

- sia attuata la demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- sia attuato ampliamento (una tantum) in misura superiore al 20% della cubatura dell'unità abitativa esistente;
- sia attuato intervento di ristrutturazione edilizia in misura superiore al 20% della volumetria dell'unità abitativa esistente considerando, ai fini della determinazione della suddetta percentuale, la cubatura di tutti i locali interessati delle opere edilizie.

A tal fine, per edifici unifamiliari s'intendono quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente areato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella fin dall'origine. Il carattere di edificio unifamiliare deve sussistere sia prima che dopo l'intervento.

Sono escluse da tale definizione le villette binate o a schiera e quelle appartenenti ad un complesso edilizio unitario con parti comuni.

1.b.2 - attività produttive (industriali e artigianali)

Per le costruzioni destinate ad attività produttive, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati a metro cubo come per il precedente punto 1a con esclusione degli interventi in zona D per i quali si fa riferimento alla superficie del lotto ed alle tariffe della tabella relativa

1.b.3 - cambio di destinazione d'uso

Nel caso di cambio di destinazione d'uso funzionale non è dovuto alcun contributo (es.: da att. commerciale ad ufficio, oppure da ripostiglio a camera all'interno di una struttura residenziale purchè nel progetto originario siano già corrisposti gli oneri se dovuti).

Le modifiche della destinazione d'uso, **con o senza esecuzione di opere**, comportano, per quanto attiene l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, un contributo ottenuto dal prodotto tra la cubatura della parte di immobile interessata e la tariffa corrispondente alla nuova destinazione risultante dalla Tabella - Allegato 1 tenuto conto del coefficiente indicato nella Tabella regionale di cui all'Allegato 3 a seconda del caso che ricorre.

In relazione al disposto dell'ultimo comma dell'art. 19 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i., qualora la destinazione delle opere o degli impianti non destinati alla residenza (industriali, artigianali, turistico-ricettivi, commerciali e direzionali) venga comunque modificata nei **dieci anni** successivi all'ultimazione dei lavori, deve essere versato un contributo (riguardante sia la quota inerente gli oneri di urbanizzazione, sia quella relativa al costo di costruzione), calcolato nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione e determinato con riferimento al momento del rilascio del nuovo titolo abilitativo edilizio.

Sul contributo da corrispondere deve essere scomputato il pagamento eseguito in rapporto alla destinazione d'uso originaria, tenendo conto che la quota del vecchio pagamento inerente gli oneri



di urbanizzazione può essere scomputata solo nel caso in cui sussistano contestualmente le seguenti condizioni:

1. la modifica di destinazione d'uso sia intervenuta entro dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori della costruzione originaria;
2. la somma già pagata attenga ad opere di urbanizzazione fruibili anche nell'ambito della nuova destinazione d'uso.

L'ammontare della maggior somma dovuta in relazione al cambio di destinazione d'uso va sempre riferito ai valori stabiliti dal Comune alla data del rilascio del permesso di costruire o della formazione del silenzio – assenso nei casi soggetti alla presentazione di D.I.A. onerosa.

La destinazione d'uso in atto deve risultare da una dichiarazione (atto di notorietà) che il richiedente del permesso di costruire/D.I.A. è tenuto ad allegare al progetto edilizio, corredata da idonea documentazione probatoria (licenza edilizia originaria, licenza di abitabilità o di occupazione, certificazione catastale, ecc...).

E' riservato al Comune ogni opportuno accertamento.

Le variazioni di destinazione d'uso, anche senza opere, rilevanti ai fini contributivi sono quelle costituite dai passaggi dall'una all'altra delle categorie di seguito elencate:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali, direzionali e terziarie;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) pararicettive;
- e) destinazioni agricole e speciali.

1.b.4 – opere di urbanizzazione a scomputo

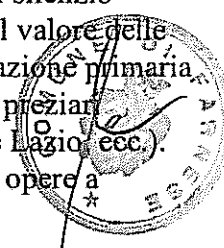
A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 - n.d.r.) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12/04/2006, n.163 (comma introdotto dall'articolo 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011).

I criteri di cui al presente paragrafo si applicano agli interventi relativi ad ogni tipologia edilizia e di destinazione d'uso risultante dalle tabelle attualmente in vigore (residenza, attività produttive, attività commerciali, direzionali e terziarie, turistico-ricettive e pararicettive).

Nei casi di realizzazione diretta di opere di urbanizzazione a cura del titolare del permesso di costruire/D.I.A., l'importo per l'esecuzione delle stesse può essere scomputato dal contributo di costruzione sino alla concorrenza totale degli oneri di urbanizzazione dovuti (primaria + secondaria).

Nei casi di scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, la quota residua degli stessi deve essere versata all'atto del ritiro del permesso di costruire o della formazione del silenzio – assenso, in caso di interventi onerosi realizzabili tramite D.I.A. la determinazione del valore delle opere da realizzare a cura e spese del richiedente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria avviene sulla base di computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi ufficiali vigenti alla data di rilascio titolo abilitativo edilizio (preziario della Regione Lazio, ecc.).
L'obbligo del titolare del permesso di costruire/D.I.A. alla realizzazione diretta delle opere a



scomputo deve essere assunto mediante atto pubblico o atto unilaterale d'impegno debitamente approvato dalla Giunta Comunale. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, il richiedente è tenuto a rilasciare a favore del Comune di Farnese, polizza fidejussoria per l'importo complessivo corrispondente al valore attribuito alle opere di urbanizzazione da realizzare a propria cura e spese a scomputo di oneri.

La predetta garanzia, per esplicita clausola della fidejussione, può essere utilizzata in caso di mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del titolare, su iniziativa del Comune o su istanza del terzo legittimato a proporre azioni o ad intervenire in giudizio per la mancata esecuzione delle opere stesse. La fidejussione relativa alle opere di urbanizzazione, su richiesta del titolare del permesso di costruire/D.I.A., può essere progressivamente ridotta in proporzione alla realizzazione delle opere stesse, a seguito di accertamento effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'avvenuta esecuzione dei lavori al corrispondente stato di avanzamento o di ultimazione deve risultare da apposita attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale.

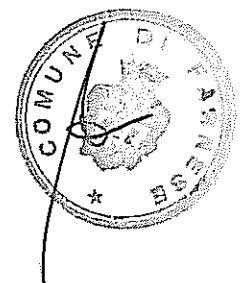
La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non può, in alcun caso, essere oggetto di scomputo e, pertanto, è sempre dovuta da parte del titolare del permesso di costruire/D.I.A.

2 - COSTO DI COSTRUZIONE

2.1 - esenzione

Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto per tutti gli interventi edilizi con le modalità e criteri sotto indicati ad eccezione dei seguenti casi

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, (*articolo 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile*)
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% del volume esistente, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
- f) Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal Comune.
- g) Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
- h) Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.



2.2 Criteri di calcolo e modalità di applicazione

2.2.a - edilizia residenziale

2.2.a.1) Nuova costruzione

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi per l'edilizia agevolata. Il costo di costruzione è adeguato, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

Il contributo afferente il permesso di costruire comprende una quota di detto costo come individuata nella Tabella regionale allegata al D.A. 71/U del 31/01/1978

Con proprie deliberazioni il Comune

- a) ha determinato le aliquote da applicare al costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali;
- b) ha stabilito di prendere a base, per la determinazione del costo di costruzione su edifici esistenti e per i fabbricati o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, il costo documentato di costruzione;
- c) ha fissato le aliquote da applicare al costo documentato di costruzione degli edifici o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

In riferimento a quanto sopra, la disciplina del costo di costruzione, debitamente aggiornata, viene riassunta come segue:

- a) per i nuovi edifici residenziali, la quota dovuta al Comune quale contributo commisurato al costo di costruzione è calcolata seguendo il procedimento indicato nel prospetto di cui all'art.11 del D.M. 10 maggio 1977, n.801, (Allegato 4), applicando al costo unitario al metro quadrato di superficie complessiva il parametro aggiornato con le Deliberazioni dell'amministrazione effettuato in riferimento all'incremento ufficiale dell'indice ISTAT registrato fra la data della penultima revisione e quella dell'ultima.

2.2.a.2)Ampliamento

Nel caso di ampliamento il contributo sul costo di costruzione è determinato per differenza tra la situazione ante e post ampliamento. A tal fine si procede prima alla determinazione del contributo della situazione attuale compilando la tabella parametrica di cui all'art.11 del D.M. 10

maggio 1977, n.801 per poi procedere con lo stesso metodo per la situazione di progetto, ovvero quella post intervento. Il contributo dovuto è dato dalla differenza dei due risultati ottenuti.

Nel caso si ottenga un valore negativo il contributo non è dovuto.

2.2.a.4)Ristrutturazione

Nel caso di interventi su edifici residenziali esistenti, il costo di costruzione è determinato in base al computo metrico estimativo redatto utilizzando i prezzi unitari del Preziario Regionale in vigore al momento della richiesta del permesso di costruire o della presentazione della D.I.A. Ed tale costo si applica il coefficiente di riduzione per ristrutturazione qualora approvato dall'amministrazione. Il suddetto criterio si applica in tutti i casi di ristrutturazione edilizia di fabbricati residenziali esistenti ad esclusione della demolizione e ricostruzione. (da valutare come nuova edificazione)



2.2a.5) Cambio d'uso

Nel caso di cambio di destinazione d'uso si procede per analogia come nel caso precedente dove il costo di costruzione è determinato mediante computo delle opere di ristrutturazione necessarie per il cambio di destinazione d'uso.

2.2a.6) Frazionamenti

Se un intervento comporta il frazionamento di unità immobiliari il contributo di costruzione (limitato al solo costo di costruzione) è dato per differenza fra il costo calcolato ante operam e post operam; eventuali riduzioni del costo di costruzione non comportano rimborsi.

2.2a.7) Fusioni

Nel caso di fusione di unità immobiliari il contributo di costruzione è ridotto al solo costo di costruzione. Quest'ultimo è pari alla differenza fra il costo calcolato per lo stato di fatto e di progetto. Anche in questo caso eventuali riduzioni del costo di costruzione non comportano rimborsi.

2.2b - attività commerciali, direzionali, turistico – ricettive

Ai sensi dell'art. 19 comma 2 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i., gli interventi relativi a costruzioni od impianti non destinati alla residenza (**attività commerciali, turistico-ricettive e direzionali**) comportano la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché di una quota pari al 5% del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, in base al compiuto metrico del progetto. Tale valore dovrà essere poi confrontato con un valore unitario minimo di massima, da considerare quale soglia di riferimento che è dato dal valore minimo unitario stabilito al mq per l'edilizia residenziale maggiorato del 50% ed al quale va sommato se esistente, il 60% di quella accessoria.. dei due valori così ottenuti viene assunto quello di importo maggiore. Per le opere od impianti non valutabili in termini di superficie e di volume il costo di costruzione è determinato in funzione del solo preventivo di spesa.(computo metrico)

3- CONTRIBUTI EDIFICATORI - MODALITÀ DI CORRESPONSIONE

3.a-modalità' di corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione

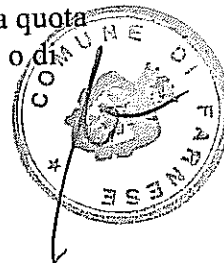
Nei casi di interventi edilizi subordinati a permesso di costruire oneroso, in conformità ai disposti di cui al D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i. e salvi i casi di cui al successivo paragrafo 4, il contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione deve essere corrisposto interamente all'atto del rilascio del permesso di Costruire;

Il contributo per oneri concessori relativi al costo di costruzione deve essere corrisposto con le seguenti modalità:

1) Per contributo fino a € 2.000 intera corresponsione all'atto del rilascio

2) Per contributo oltre i 2.000€ , su richiesta dell'interessato, può essere effettuata la rateizzazione, previa presentazione di apposita polizza fidejussoria pari all'intera quota commisurata al costo di costruzione determinata all'atto del rilascio del permesso o di presentazione della D.I.A., secondo le seguenti modalità:

a) 50% all'atto del rilascio del permesso di costruire;



- b) 25% con la comunicazione di inizio dei lavori
- c) 25% con la comunicazione del fine dei lavori e comunque non oltre la scadenza di validità del permesso di costruire o dell'ultimazione della costruzione.

Nei casi di interventi onerosi realizzabili tramite D.I.A. ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i., il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione) devono essere corrisposti **entro trenta giorni** dalla data di presentazione, e non sono ammesse rateizzazioni

Per quanto attiene gli interventi destinati ad attività turistico ricettive, gli oneri di urbanizzazione ed il 75% del costo di costruzione sono versati al momento del ritiro del permesso

edilizio, mentre il restante 25% del costo di costruzione dev'essere corrisposto non oltre l'ultimazione della costruzione o comunque la scadenza del permesso edilizio, sempre previa presentazione di apposita polizza fidejussoria

3.b – ritardato o omesso versamento del contributo

Il mancato versamento nei termini di legge del contributo di concessione di cui agli articoli precedenti comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al **20** per cento qualora il versamento sia effettuato nei successivi **centoventi giorni**;

b) l'aumento del contributo 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 del contributo in misura pari al **100** per cento qualora il versamento sia effettuato nei **sessanta** giorni successivi al termine di cui alla lettera b);

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamento delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Responsabile del Servizio Tecnico a norma delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato,

3.c – modalita' di versamento degli oneri concessori

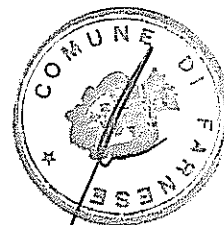
1) per mezzo di bollettino intestato al Comune di Farnese – Servizio Tesoreria

Causale: Oneri Concessori Pratica Edilizia n. _____;

2) per mezzo di Bonifico Bancario

Tesoriere: Comune di Farnese c/o (estremi banca che funge da tesoreria)

Causale: Oneri Concessori Pratica Edilizia n. _____;



4- DEFINIZIONE SUPERFICI DI CALCOLO

4.a) 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 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 ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Le superfici per servizi ed accessori (Snr) riguardano:

a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche,

ripostigli o locali di sgombero con accesso esterno indipendente ed altri locali a stretto servizio delle residenze;

b) autorimesse singole o collettive;

c) androni di ingresso e porticati liberi;

d) logge e balconi e scale interne.

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

4.b) 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 di balconi.

4.c) Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St)

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato (ai sensi dell'art. 8 – D.M. N 801/77) qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile.

4.d) Superficie utile abitabile (Sn)

Per superficie netta si deve intendere la superficie degli ambienti, al netto di quanto previsto per la superficie utile abitabile, destinati allo svolgimento dell'attività specifica.

Rientrano tra queste superfici anche quelle dei vani accessori in diretto collegamento con gli ambienti dove si esplica l'attività e ad essa strettamente connessi quali ad esempio i servizi igienici, i servizi di cucina, le celle frigorifere, i locali di stoccaggio nei ristoranti e negli alberghi, i depositi nelle attività commerciali all'ingrosso.

4.e) Superficie utile abitabile (Sa)

Per superficie per accessori si deve intendere la superficie degli spazi e dei vani destinati al soddisfacimento di necessità complementari quali ripostigli, depositi per ingombri (o locali di sgombero), cantine, garages e simili, nonché i vani relativi agli impianti tecnologici, i balconi, le terrazze, i porticati e simili.

5. SPECIFICAZIONI

Il presente regolamento viene approvato dall'amministrazione Comunale di Farnese con deliberazione di Giunta Municipale n.41 del 14.03.2014 e per quanto non risultasse conforme a normative nazionali e regionali si dovranno ritenere valide queste ultime in quanto preordinate alla regolamentazione in oggetto.

Le norme regolamentari in esso contenute, inoltre debbono intendersi automaticamente modificate o integrate qualora intervengano normative successive di modifica delle norme vigenti al momento dell'approvazione.

Il presente regolamento annulla e sostituisce ogni qualsiasi altra norma regolamentare assunta in precedenza

