

DISCIPLINARE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

INDICE

1. Premessa.....	4
2. Contributo di costruzione.....	4
3. Parametri ai fini della determinazione del contributo di costruzione	5
3.1 Valori di riferimento.....	5
3.2 Parametri di incidenza	5
4. Casi esemplificativi	6

GLOSSARIO

SC	=	Superficie Complessiva (come definita dal Regolamento Edilizio Comunale)
SU	=	Superficie Utile (come definita dal Regolamento Edilizio Comunale)
V	=	Volume ai fini del calcolo del contributo di costruzione
OU	=	Oneri di Urbanizzazione
TR	=	Quota per Trattamento Rifiuti
CU	=	Valore di riferimento unitario per la determinazione del CC
CC	=	Costo di Costruzione
CD	=	Costo Documentato degli interventi
%INC	=	Percentuale da incidenza da applicare per la determinazione della quota di CC
CUM	=	Valore di riferimento unitario per la determinazione del CC maggiorato

1. Premessa

Il presente Disciplinare ha lo scopo di dettare criteri applicativi generali, sulla base delle disposizioni di cui agli artt. 81-88 e 110-112 della L.R. n.61/85 e artt.16-19 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i., per la determinazione del contributo di costruzione.

2. Contributo di costruzione

Ogni attività di trasformazione urbanistica/edilizia che comporti aumento del carico urbanistico, è soggetta alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i. con le seguenti specifiche:

- a) Gli interventi relativi ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comportano la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle 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, ai sensi dell'art.19 comma 1 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i.
- b) Gli interventi relativi ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comportano la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi dell'art.19 comma 2 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i.

L'incidenza del contributo di costruzione può essere riassunta secondo quanto segue in relazione alle categorie funzionali di cui all'art.23-ter del D.P.R. n.380/2001 s.m.i.:

A	Residenziale	Oneri di urbanizzazione + costo di costruzione
B	Turistico – ricettiva	Oneri di urbanizzazione + costo di costruzione
C	Produttiva (artigianale, industriale, agroindustriale)	Oneri di urbanizzazione + trattamento rifiuti
D	Direzionale	Oneri di urbanizzazione + costo di costruzione
E	Commerciale	Oneri di urbanizzazione + costo di costruzione
F	Rurale (agricola)	Oneri di urbanizzazione

Le pertinenze si considerano aventi la stessa destinazione d'uso delle parti principali.

Ai soli fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, riferito a parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali, si applica il costo di costruzione previsto per le parti residenziali qualora la superficie complessiva di detti ambienti non sia superiore al 25% della superficie utile residenziale.

Fatto salvo quanto previsto al punto precedente per gli edifici le cui parti hanno destinazioni d'uso diverse, il contributo è calcolato distintamente per ciascuna parte. Le parti comuni sono soggette al contributo proprio della destinazione d'uso prevalente dell'edificio.

3. Parametri ai fini della determinazione del contributo di costruzione

La superficie da considerare ai fini della determinazione del contributo di costruzione è la "Superficie Complessiva (SC)" come definita dal Regolamento Edilizio Comunale.

L'altezza da considerare ai fini della determinazione del contributo di costruzione è l'"Altezza Lorda" come definita dal Regolamento Edilizio Comunale.

Il volume da considerare ai fini della determinazione del contributo di costruzione **V** è dato dal prodotto della "Superficie Complessiva (SC)" per l'"Altezza Lorda" di ogni singolo locale.

3.1 Valori di riferimento

I valori di riferimento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione **OU** (€/mq) e del trattamento rifiuti **TR** (€/mq) sono stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale e soggetti ad aggiornamento ogni 5 anni ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 comma 6 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i.

Il valore di riferimento - **CU** (€/mq) - per la determinazione del costo di costruzione **CC** per interventi a destinazione residenziale è adeguato annualmente ed autonomamente con Determina del Responsabile del Settore in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT);

Il valore di riferimento per la determinazione del costo di costruzione **CC** per interventi a destinazione turistica commerciale, direzionale e a servizi è rappresentato dal costo documentato degli interventi **CD**;

Il valore di riferimento per la determinazione del costo di costruzione **CC** per interventi su edifici esistenti è rappresentato dal costo documentato degli interventi **CD**;

3.2 Parametri di incidenza

I parametri da applicare per la determinazione della quota di contributo relativa al costo di costruzione sono:

- Per la destinazione residenziale la percentuale di incidenza (**%inc**), variabile da 5% al 10% in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione sulla base della legge regionale n. 61/85 e s.m.i.;
- Per le destinazioni turistiche, commerciali, direzionali e a servizi la percentuale di incidenza (**%inc**), pari al 10% sulla base del D.P.R. 380/01;

4. Casi esemplificativi

Si riportano schemi esplicativi della determinazione del contributo di costruzione.

A). NUOVA COSTRUZIONE

A1). Fabbricato residenziale

Contributo di costruzione = oneri di urbanizzazione (OU) + costo di costruzione (CC);

OU = oneri di urbanizzazione primaria (OU1) + oneri di urbanizzazione secondaria (OU2)

- OU1 = V x parametro di zona 1 (€/mc)
- OU2 = V x parametro di zona 2 (€/mc)

CC = SC x CUM x %inc

- **CUM** = valore di riferimento maggiorato, derivante dall'applicazione della percentuale di maggiorazione al costo unitario (CU); tale maggiorazione è relazionata alle caratteristiche del fabbricato e viene determinata sulla base di quanto contenuto negli articoli 5-6-7-8 del D.M. 801/1977.

A1.1). Fabbricato residenziale con presenza di attività turistiche, commerciali e/o direzionali.

Contributo di costruzione = oneri di urbanizzazione (OU) + costo di costruzione (CC);

A.1.1.A).

SC porzione non residenziale < 25% SU → contributo di costruzione calcolato come esempio A1;

A.1.1.B).

SC porzione non residenziale > 25% SU → contributo di costruzione per la parte residenziale calcolato come esempio A1, contributo di costruzione per la parte non residenziale calcolato come esempio A2;

A2). Fabbricato turistico, commerciale o direzionale

Contributo di costruzione = oneri di urbanizzazione (OU) + costo di costruzione (CC);

OU = oneri di urbanizzazione primaria (OU1) + oneri di urbanizzazione secondaria (OU2)

- OU1 = V x parametro di zona 1 (€/mc) per destinazione turistica
SC x parametro di zona 1 (€/mq) per destinazione commerciale/direzionale
- OU2 = V x parametro di zona 2 (€/mc) per destinazione turistica
SC x parametro di zona 2 (€/mq) per destinazione commerciale/direzionale

CC = CD * 10%

A3). Fabbricato produttivo

Contributo di costruzione = oneri di urbanizzazione (OU) + trattamento rifiuti (TR);

OU = oneri di urbanizzazione primaria (OU1) + oneri di urbanizzazione secondaria (OU2)

- OU1 = SC x parametro di zona 1 (€/mq)

- $OU2 = SC \times \text{parametro di zona 2 (€/mq)}$

$$TR = SC \times K \times S \times Z$$

- K = valore base (€/mq)
- S = coefficiente variabile in base alla classificazione di insalubrità dell'attività in prima classe o seconda classe come indicata nell'elenco approvato con il D.M. 5 settembre 1994;
- Z = coefficiente variabile in base alla zona nella quale ricade l'intervento

Eventuali aree adibite ad ufficio all'interno del fabbricato produttivo e a servizio dell'attività svolta in esso mantengono la destinazione produttiva. L'eventuale alloggio del custode all'interno del fabbricato produttivo è da considerarsi a destinazione residenziale e calcolato come esempio A1.

A4). **Fabbricato rurale**

Contributo di costruzione = oneri di urbanizzazione (OU);

OU = oneri di urbanizzazione primaria (OU1) + oneri di urbanizzazione secondaria (OU2)

- $OU1 = SC \times \text{parametro di zona 1 (€/mq)}$
- $OU2 = SC \times \text{parametro di zona 2 (€/mq)}$

B). AMPLIAMENTO

Ogni ampliamento della superficie complessiva comporta la corresponsione del contributo di costruzione.

La determinazione del contributo di costruzione segue le procedure descritte al precedente punto A con i seguenti accorgimenti:

- la superficie complessiva (SC) è da riferirsi alla sola superficie in ampliamento, così come il volume V è da riferirsi al solo volume in ampliamento;

Nel caso di fabbricati residenziali (o comunque a prevalente destinazione residenziale come indicato al punto A.1.1.A) la percentuale di maggiorazione del costo unitario deve riferirsi all'intera situazione di progetto, ovvero all'intera unità abitativa o all'intero complesso residenziale in cui l'unità oggetto d'intervento ricade. In relazione a quest'ultimo aspetto si rileva che la percentuale di maggiorazione da applicare al costo unitario potrebbe subire variazioni rispetto a quella relativa allo stato di fatto, pertanto in tale eventualità si dovrà procedere ad effettuare due distinte valutazioni ai fini della determinazione della quota del costo di costruzione, una per lo stato di progetto ed una per lo stato di fatto e successivamente procedere con la differenza tra le due situazioni.

L'incremento della superficie ai fini della determinazione del contributo di costruzione può verificarsi anche in assenza di incrementi di Volume Totale e/o Superficie Coperta, in quanto il contributo di costruzione è relazionato alla Superficie Complessiva SC (ad esempio la realizzazione di un soppalco interno all'unità, la definizione di un nuovo piano abitabile all'interno dello stesso Volume Totale).

C). RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La Superficie Complessiva da considerare è quella relativa ai soli locali oggetto d'intervento.

C1). **Fabbricato residenziale**

Contributo di costruzione = oneri di urbanizzazione (OU) x 20% + costo di costruzione (CC)

OU = oneri di urbanizzazione primaria (OU1) + oneri di urbanizzazione secondaria (OU2)

- OU1 = V x parametro di zona 1 (€/mc)
- OU2 = V x parametro di zona 2 (€/mc)

CC = CD x %inc

C1.1). **Fabbricato residenziale con presenza di attività turistiche, commerciali e/o direzionali.**

Contributo di costruzione = oneri di urbanizzazione (OU)*20% + costo di costruzione (CC);

C.1.1.A)

SC porzione non residenziale < 25% SU → contributo di costruzione calcolato come esempio C1;

C.1.1.B)

SC porzione non residenziale > 25% SU → contributo di costruzione per la parte residenziale calcolato come esempio C1, contributo di costruzione per la parte non residenziale calcolato come esempio C2;

C2). **Fabbricato turistico, commerciale o direzionale**

Contributo di costruzione = oneri di urbanizzazione (OU) x 20% + costo di costruzione (CC);

OU = oneri di urbanizzazione primaria (OU1) + oneri di urbanizzazione secondaria (OU2)

- OU1 = V x parametro di zona 1 (€/mc) per destinazione turistica
SC x parametro di zona 1 (€/mq) per destinazione commerciale/direzionale
- OU2 = V x parametro di zona 2 (€/mc) per destinazione turistica
SC x parametro di zona 2 (€/mq) per destinazione commerciale/direzionale

CC = CD x 10%

C3). **Fabbricato produttivo**

Contributo di costruzione = oneri di urbanizzazione (OU)*20% + trattamento rifiuti (TR);

OU = oneri di urbanizzazione primaria (OU1) + oneri di urbanizzazione secondaria (OU2)

- OU1 = SC x parametro di zona 1 (€/mq)
- OU2 = SC x parametro di zona 2 (€/mq)

TR = SC x K x S x Z

- K = valore base (€/mq)
- S = coefficiente variabile in base alla classificazione di insalubrità dell'attività in prima classe o seconda classe come indicata nell'elenco approvato con il D.M. 5 settembre 1994;
- Z = coefficiente variabile in base alla zona nella quale ricade l'intervento

C4). **Fabbricato rurale**

Contributo di costruzione = oneri di urbanizzazione (OU) x 20%;

OU = oneri di urbanizzazione primaria (OU1) + oneri di urbanizzazione secondaria (OU2)

- OU1 = SC x parametro di zona 1 (€/mq)
- OU2 = SC x parametro di zona 2 (€/mq)

D). **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

Contributo= Contributo nuova destinazione d'uso - Contributo precedente destinazione d'uso

Il contributo della precedente destinazione d'uso viene sottratto solamente nel caso in cui sia stato versato al momento del rilascio dell'istanza che ha legittimato la citata destinazione

Qualora la destinazione d'uso delle opere non destinate alla residenza venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

G). **IMPIANTI E ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE**

La competenza per la quantificazione del contributo di costruzione è del Consiglio comunale nell'ambito di approvazione dello schema di convenzione.

H). **INTERVENTI DI COMPLETAMENTO OPERE**

Gli interventi di completamento sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione determinato nel seguente modo:

- Contributo di costruzione al momento della presentazione del titolo per il completamento opere meno contributo di costruzione versato.

I). **VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

Gli interventi di variante sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione determinato nel seguente modo:

- Contributo di costruzione determinato al momento della presentazione del titolo di variante meno contributo di costruzione determinato in sede di rilascio.

J). **RIDUZIONI ED ESONERI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Le riduzioni sono quelle previste dall'art. 17 del D.P.R. n.380/2001 s.m.i. di seguito riportate:

- nel caso 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 dall'articolo 18;

- nel caso di interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

L'esenzione totale dal contributo di costruzione è prevista per:

- a) 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, ai sensi della normativa vigente;
- b) interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) 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) interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità
- e) 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.