

MODALITA' PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PER SERVIZI.

- **Incidenza economica opere di urbanizzazione primaria e secondaria per insediamenti residenziali e per servizi**

Incidenza economica per mq. di SUC riferita alle opere di urbanizzazione primaria	€ 40,00/mq. SUC
Incidenza economica per mq. di SUC riferita alle opere di urbanizzazione secondaria	€ 25,00/mq. SUC

➤ **Contributo di urbanizzazione: applicazione valori percentuali (aliquote)**

TABELLA B - CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE PER EDIFICI RESIDENZIALI - ALIQUOTE

Tipologia di intervento	Aliquota da applicare all'incidenza economica per oneri di urbanizzazione primaria	Aliquota da applicare all'incidenza economica per oneri di urbanizzazione secondaria	Coefficiente di riduzione (insediamenti parzialmente urbanizzati e/o di valore storico e culturale di cui all'art.39, c.4, RR 2/2015)	
			Tipo insediamento	Aliquota
Interventi di nuova costruzione	1	1	A	0.65
			B	0.75
			C	0.55
Interventi di ristrutturazione urbanistica*	0.8	0.8	A	0.65
			B	0.75
			C	0.55
Interventi di ristrutturazione edilizia* (compreso il cambio di destinazione d'uso di pertinenze)	0,5	0,5	A	0.65
			B	0.75
			C	0.55
Cambio destinazione d'uso da servizi a residenza	0,4	0,4	A	0.65
			B	0.75
			C	0.55
Cambio destinazione d'uso da produttivo a residenza	0,5	0,5	A	0.65
			B	0.75
			C	0.55
Cambio di destinazione d'uso di pertinenze senza opere ovvero con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia (art. 39, comma 2, lett. e, RR 2/2015)	0,3	0,3	A	0.65
			B	0.75
			C	0.55

NOTE ALLA TABELLA:

(*) Comprende anche il cambio di destinazione d'uso per residenza se contestuale all'intervento di ristrutturazione

A = Tessuti esistenti di formazione recente in consolidamento prevalentemente residenziali (P.R.G. - Parte Strutturale)

B = Tessuti di trasformazione prevalentemente residenziali (P.R.G. - Parte Strutturale)

C = Edifici sparsi nel territorio comunale costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati con censimento approvato con D.C.C. n. 36 del 07/03/2008.

L'alloggio di custodia di attività produttive e servizi è equiparato all'attività residenziale ai sensi dell'art.39, comma 3, del R.R. n. 2/2015.

In caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri tabellari è comunque dovuta all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 38, comma 2, del R.R. n. 2/2015, la quota di urbanizzazione primaria per l'adeguamento delle infrastrutture generali, nella misura del 13% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione

In caso di più interventi che interessano parti dell'edificio, i valori percentuali come sopra stabiliti sono applicati alle singole parti di superficie utile coperta interessate dalle specifiche tipologie di intervento.

TABELLA C - CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE PER SERVIZI – ALIQUOTE

Tipologia di intervento	Aliquota da applicare all'incidenza economica per oneri di urbanizzazione primaria	Aliquota da applicare all'incidenza economica per oneri di urbanizzazione secondaria	Coefficiente di riduzione (insediamenti parzialmente urbanizzati e/o di valore storico e culturale di cui all'art.39, c.4, RR 2/2015)	
			Tipo insediamento	Aliquota
Interventi di nuova costruzione	1	0,7	A	0,7
			B	0,8
			C	0,6
Interventi di ristrutturazione urbanistica*	0,8	0,6	A	0,7
			B	0,8
			C	0,6
Interventi di ristrutturazione edilizia*	0,5	0,4	A	0,7
			B	0,8
			C	0,6
Cambio destinazione d'uso da residenza a servizi	0,5	0,5	A	0,7
			B	0,8
			C	0,6
Cambio destinazione d'uso da produttivo a servizi	0,5	0,4	A	0,7
			B	0,8
			C	0,6

NOTE ALLA TABELLA:

(*) Comprende anche il cambio di destinazione d'uso per servizi se contestuale all'intervento di ristrutturazione

A = Tessuti esistenti di formazione recente in consolidamento prevalentemente residenziali (P.R.G. - Parte Strutturale)

B = Tessuti di trasformazione prevalentemente residenziali (P.R.G. – Parte Strutturale)

C = Edifici sparsi nel territorio comunale costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati con censimento approvato con D.C.C. n. 36 del 07/03/2008.

In caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri tabellari è comunque dovuta all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 38, comma 2, del R.R. n. 2/2015, la quota di urbanizzazione primaria per l'adeguamento delle infrastrutture generali, nella misura del 13% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione

In caso di più interventi che interessano parti dell'edificio, i valori percentuali come sopra stabiliti sono applicati alle singole parti di superficie utile coperta interessate dalle specifiche tipologie di intervento.

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

➤ **Incidenza economica opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Incidenza economica per mq. di SUC riferita alle opere di urbanizzazione primaria	€ 34,00/mq. SUC
---	------------------------

Incidenza economica per mq. di SUC riferita alle opere di urbanizzazione secondaria	€ 3,40/mq. SUC
---	-----------------------

Ai sensi dell'art. 40, comma 5, lett. b) del R.R. n. 2/2015 gli oneri relativi alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e a quelli necessari alla sistemazione ambientale dei luoghi, nonché al contenimento della rumorosità, sono a totale carico del soggetto richiedente, in base alle vigenti normative.

➤ **Contributo di urbanizzazione per edifici per attività produttive: applicazione valori percentuali (aliquote)**

TABELLA D - CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - ALIQUOTE				
<i>Tipologia di intervento</i>	<i>Aliquota da applicare all'incidenza economica per oneri di urbanizzazione primaria</i>	<i>Aliquota da applicare all'incidenza economica per oneri di urbanizzazione secondaria</i>	<i>Coefficiente di riduzione (insediamenti totalmente o parzialmente urbanizzati – art.41, c.3, RR 2/2015)</i>	
			<i>Tipo insediamento</i>	<i>Aliquota</i>
Interventi di nuova costruzione	0.9	0.8	A	0.7
			B	0.8
			C	0.6
Interventi di ristrutturazione urbanistica*	0.7	0.6	A	0.7
			B	0.8
			C	0.6
Interventi di ristrutturazione edilizia*	0.5	0.4	A	0.7
			B	0.8
			C	0.6
Cambio destinazione d'uso da residenza o servizi ad attività produttive	0.4	0.3	A	0.7
			B	0.8
			C	0.6
NOTE ALLA TABELLA:				
(*) Comprende anche il cambio di destinazione d'uso per attività produttive se contestuale all'intervento di ristrutturazione				
A = Tessuti esistenti di formazione recente in consolidamento prevalentemente produttivi e per attività (P.R.G. - Parte Strutturale)				
B = Tessuti di trasformazione prevalentemente produttivi e per attività. (P.R.G. – Parte Strutturale)				
C = Edifici sparsi nel territorio comunale costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati con censimento approvato con D.C.C. n. 36 del 07/03/2008.				
In caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri tabellari è comunque dovuta all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 40, comma 2, del R.R. n. 2/2015, la quota di urbanizzazione primaria per l'adeguamento delle infrastrutture generali, nella misura del 5% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione.				

ONERI DI URBANIZZAZIONE MEDIANTE INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONDIZIONATO CON CONVENZIONE O ATTO D'OBBLIGO

Ai sensi dell'art. 43 del R.R. 2/2015 a scomputo totale o parziale della quota di contributo per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e per il costo di costruzione, il comune può autorizzare l'intestatario del titolo abilitativo, mediante convenzione o atto d'obbligo, a farsi carico della realizzazione delle opere stesse, allegando alla convenzione o all'atto d'obbligo idonea progettazione, secondo quantità, modalità e garanzia stabilite dal comune, con conseguente cessione gratuita al comune delle aree o delle opere realizzate.

E' fatta salva la possibilità dell'intestatario del titolo abilitativo di richiedere la monetizzazione delle opere di urbanizzazione nonché la possibilità da parte del Comune (Art. 131, comma 2, del T.U.) di prevedere che le stesse siano destinate ad uso pubblico in alternativa alla loro cessione, regolandone con apposita convenzione o atto d'obbligo le modalità di realizzazione, gestione e manutenzione.

In tal caso l'interessato dovrà produrre, contestualmente alla presentazione dell'istanza di titolo abilitativo, la documentazione sotto specificata:

- progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione redatto in base al vigente prezziario regionale;
- schema di frazionamento (da approvare dall'Agenzia del Territorio prima della cessione al Comune), delle eventuali aree di proprietà interessate dalle opere di urbanizzazione;
- atto d'obbligo o convenzione (da registrare e trascrivere a cura e spese dell'interessato), con il quale lo stesso si impegna a realizzare e completare le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo allegato al titolo abilitativo, nei tempi stabiliti e concordati con il Comune (e comunque prima della presentazione dell'agibilità), nonché le modalità di cessione e/o gestione e manutenzione delle stesse.

Prima del rilascio del titolo abilitativo l'interessato dovrà inoltre produrre una fidejussione bancaria o assicurativa, stipulata da parte di imprese o società

autorizzate a costituire cauzioni con polizze fideiussorie, a garanzia di

obbligazioni verso lo Stato o altri enti pubblici, prestata secondo gli schemi di cui al D.M. n. 123/2004 e ss.mm.ii.. La fidejussione deve essere stipulata per un importo pari a quello delle opere di urbanizzazione maggiorato del 40%, deve essere del tipo “a prima richiesta” ed avere una validità almeno pari a quella del titolo abilitativo.

Nel caso in cui il costo complessivo delle opere di urbanizzazione sia inferiore all'importo dovuto a titolo di contributo di costruzione dovrà essere corrisposta al comune la somma a conguaglio prima del rilascio del titolo abilitativo.

Nel caso in cui il costo complessivo delle opere di urbanizzazione sia pari o superiore all'importo dovuto a titolo di contributo di costruzione dovrà comunque essere corrisposta al comune, prima del rilascio del titolo, la quota di contributo di urbanizzazione primaria per adeguamento delle infrastrutture generali per incremento di utenza come riportata alle tabelle B, C e D in funzione della tipologia di intervento.

Le opere a scomputo dovranno essere realizzate e collaudate come disposto con D.G.C. n. 114 del 17/05/2012 e ss.mm.ii. (Indirizzi per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione).

L'agibilità potrà essere presentata solo dopo il collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione mentre per ottenere lo svincolo della fidejussione dovranno essere adempiuti tutti gli obblighi dell'atto d'obbligo o convenzione.

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

➤ Costo unitario di costruzione per edifici residenziali

Ai sensi dell'art. 45 del R.R. 2/2015 il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici residenziali o ampliamento di quelli esistenti, riferito a metro quadrato di superficie di cui all'art.132, comma 1 del TU, è determinato dalla Regione in misura pari a:

<u>euro/mq. 326,00</u>

Ai sensi dell'art. 46 del R.R. 2/2015 la superficie alla quale si applica il costo unitario a metro quadrato di cui sopra ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, è costituita dalla superficie utile coperta dell'edificio (SUC) computata come previsto all'art. 17 del RR 2/2015.

Qualora le opere pertinenziali di cui all'art. 21 del RR 2/2015 eccedano i limiti dimensionali previsti, il contributo è dovuto in relazione all'intera superficie.

Per superfici pertinenziali si intendono i locali e spazi coperti accessori e funzionali alla superficie adibita a residenza o servizi.

➤ Criteri per la determinazione della quota del contributo di costruzione per edifici residenziali

Nel caso di interventi su edifici esistenti (Art.132, comma 5, T.U.) il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, determinato in base all'elenco regionale dei prezzi.

Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, ovvero per gli interventi di cui all'art.39, comma 2, lettera e) del RR 2/2015 (utilizzo per residenza o servizi di superfici già pertinenze) e all'art.156 del TU (cambio d'uso dei vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato), per nuove attività residenziali e servizi o ampliamento di quelli esistenti, realizzati senza opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia, il Comune determina autonomamente la quota di contributo non inferiore ad € 300 e non superiore ad euro € 3.000 in rapporto alla superficie utile coperta interessata dall'intervento.

TABELLA E – ALIQUOTE PER IL CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI RESIDENZIALI	
Tipologia Intervento	Aliquota da applicare al costo dell'intervento
Interventi di nuova costruzione e ampliamento	6.0%
Interventi di ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia che prevedono totale demolizione di fabbricati con modifica della sagoma e dell'area di sedime e la conseguente ricostruzione ¹	5.50
Interventi di ristrutturazione edilizia ²	5.50
Interventi di ristrutturazione edilizia ² - ³	5.00
Note alla tabella	
1 - il contributo non può risultare superiore al 60% di quello determinato per i nuovi edifici, considerando a tale fine l'edificio oggetto di ricostruzione.	
2 - il contributo non può risultare superiore al 80% di quello determinato per i nuovi edifici.	
3 - Edifici sparsi nel territorio comunale costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati con censimento approvato con D.C.C. n. 36 del 07/03/2008.	

TABELLA F - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI CAMBIO D'USO PER NUOVE RESIDENZE O SERVIZI (O LORO AMPLIAMENTI) SENZA OPERE O CON OPERE DIVERSE DALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
S.U.C. interessata	Quota contributo
≤ mq. 50,00	€ 300,00
da mq. 51,00 a mq. 100,00	da € 301,00 a € 800,00 <i>si calcola</i> [301 + (510/50) x (Suc-51)]
da mq. 101,00 a mq. 200,00	da € 801,00 a € 1500,00 <i>si calcola</i> [801 + (707/100) x (Suc-101)]
da mq. 201,00 a mq. 300,00	da € 1501,00 a € 2500,00 <i>si calcola</i> [1501 + (1010/100) x (Suc-201)]
> mq. 300,00	€ 3000,00

➤ **Criteria per la determinazione della quota del contributo di costruzione per edifici non destinati alla residenza**

Tabella G - Contributo sul costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici (o parti di essi) per servizi	
Tipologia intervento/attività	Aliquota
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica senza modifica della destinazione d'uso	3,00%
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con trasformazione della destinazione d'uso a servizi <i>(escluse le attività commerciali e direzionali)</i>	3,50%
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con trasformazione della destinazione d'uso a commerciale e/o direzionale	4,00%
Nuova costruzione ad uso servizi <i>(escluse le attività commerciali e direzionali)</i>	4,50%
Nuova costruzione ad uso commerciale e/o direzionale	5,00%

CASI DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO

Si applicano tutti i casi di riduzione o esonero previsti dall'art. 133 della L.R. n. 1/2015, nonché da altre norme regolamentari.

➤ **Riduzione per interventi con sostenibilità ambientale**

In favore di edifici che conseguono la **certificazione di sostenibilità ambientale** di cui al Titolo VI, Capo II del TU, è prevista la riduzione del contributo di costruzione come di seguito specificato:

- del **30%** in caso di certificazione dell'edificio in **classe A**;
- del **15%** in caso di certificazione in **classe B**.

Detta riduzione verrà applicata al momento della determinazione del contributo di costruzione, previa presentazione della valutazione preliminare di sostenibilità ambientale, con l'impegno da parte dell'intestatario dell'istanza al pagamento per intero del contributo, al netto della quota già versata, in caso di mancata presentazione della definitiva certificazione di sostenibilità ambientale. Per importi superiori a € 10.000,00 dovrà essere prodotta, prima del rilascio del titolo abilitativo, apposita polizza fidejussoria a garanzia dell'importo oggetto di scomputo. Detta polizza dovrà avere durata pari a quella del titolo abilitativo e verrà svincolata al momento della presentazione della definitiva certificazione di sostenibilità ambientale.

➤ **Riduzione per adeguamento o miglioramento sismico o prevenzione sismica**

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 7, comma 1, lettera d), della L.R. n. 1/2015, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione, relativi ad interi edifici o unità strutturali ricomprese in organismi edilizi più complessi che prevedono un adeguamento sismico o un miglioramento sismico nella misura non inferiore al 60% di quella prevista per l'adeguamento, di cui al Decr. Min. Infr. 14 gennaio 2008, ovvero di interventi di prevenzione sismica di cui all'art.159 della L.R. n. 1/2015, si applicano le riduzioni sotto specificate:

- del 90% del contributo di costruzione per interventi su immobili destinati o da destinare a residenza o servizi;
- del 90% del contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi su immobili destinati o da destinare a residenza, servizi o attività produttive.

In tali casi all'istanza di titolo abilitativo dovrà essere allegata una asseverazione del progettista attestante e comprovante che i lavori progettati permettono l'ottenimento dell'adeguamento/miglioramento sismico ovvero di prevenzione sismica conformi alle sopra citate disposizioni. Alla comunicazione di fine lavori dovrà essere allegata una asseverazione del Direttore degli stessi attestante l'avvenuta realizzazione delle opere di adeguamento/miglioramento sismico o prevenzione sismica in conformità al progetto approvato.