

CITTA' DI ANAGNI



UFFICIO URBANISTICA

**LINEE GUIDA PER IL CALCOLO DEGLI ONERI DI
URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI
COSTRUZIONE CON AGGIORNAMENTO DEGLI
IMPORTI**



ART. 1

ex Art.2 L.R. 35/1977 (Deliberazione comunale che determina l'incidenza delle opere di urbanizzazione)

Con la deliberazione mediante la quale viene determinata l'incidenza delle opere di urbanizzazione, il Comune, osservando le prescrizioni di cui agli articoli successivi, procede:

1. alla propria classificazione secondo il numero degli abitanti;
2. ad individuare la tabella, rappresentativa del costo base di urbanizzazione dell'edilizia residenziale, applicabile nel Comune in relazione al numero degli abitanti;
3. a determinare, per ciascuna zona in cui è suddiviso il territorio comunale in relazione ai vari indici territoriali o fondiari, il costo base di urbanizzazione rispettivamente per la edilizia residenziale e per quella turistica, commerciale e direzionale;
4. ad individuare i coefficienti applicabili al Comune in relazione all'andamento demografico, alle caratteristiche geografiche ed alla classe di appartenenza;
5. a stabilire per ciascuna zona omogenea i coefficienti che il Comune intende adottare, differenti secondo il tipo dell'intervento edilizio e la sua natura residenziale ovvero turistica, commerciale o direzionale;
6. a determinare conclusivamente, per effetto dell'applicazione dei parametri di legge, il contributo per le opere di urbanizzazione dovuto rispettivamente:
 - a) per le costruzioni residenziali;
 - b) per le costruzioni turistiche, commerciali e direzionali;
 - c) per i complessi turistici ricettivi complementari;
 - d) per gli impianti industriali ed artigianali.

ART. 2

Secondo il disposto dell'art.3 e 4 della L.R. 35/77 il numero di abitanti del Comune, alla data del 31 Dicembre 2014, ricade nel secondo comma dell'art. 4 della L.R. 35/77, e si applica quindi la tabella A-2

ART. 3

ex Art. 5 L.R. 35/1977 (Determinazione del costo base di urbanizzazione per l'edilizia residenziale ovvero turistico, commerciale o direzionale)

Il Comune, dotato di strumento urbanistico, determina il costo base di urbanizzazione riferito alle singole zone desumendolo dalle tabelle A-1, A-2, A-3 e B in relazione alla densità territoriale stabilita per ciascuna di esse dallo strumento urbanistico medesimo; in mancanza della densità territoriale va preso in considerazione l'indice di fabbricabilità territoriale e, in mancanza di quest'ultimo, va presa in considerazione la densità fondiaria.

Quando la zona abbia una densità intermedia rispetto a quelle indicate nelle tabelle, il costo base viene determinato mediante interpolazione lineare tra i valori corrispondenti alla densità immediatamente inferiori e superiori della tabella.

Nel caso di densità territoriale di zona inferiore a cinquanta abitanti per ettaro o di indice di fabbricabilità territoriale inferiore a metri cubi 0,50 per metro quadrato o di indice di fabbricabilità fondiaria inferiore a metri cubi 1 per metro quadrato il costo base di urbanizzazione è quello determinato dalle tabelle A-1, A-2, A-3 e B per la anzidetta densità aumentato del maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria che risultassero necessarie in relazione alla tipologia edilizia prescelta.

Lo stesso costo base, aumentato del maggior costo delle opere di urbanizzazione primarie necessarie, si applica per le costruzioni residenziali nelle zone agricole quando tali costruzioni siano consentite dagli strumenti urbanistici e non ricadano nell'ipotesi prevista dall'art.17 del D.P.R. 380/01.



ART. 4

ex Art. 6 L.R. 35/1977 (Tabella relativa ai complessi turistici ricettivi complementari)

Quando l'attività di trasformazione urbanistica, a cui si riferisce il titolo abilitativo, consiste nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei itineranti e simili, il costo-base delle opere di urbanizzazione è commisurato a metro quadrato di insediamento ed è determinato sulla base della tabella C in relazione alla superficie delle unità di soggiorno temporaneo.

Per unità di soggiorno temporaneo si considera lo spazio attrezzato avente la superficie utile per la sistemazione di una tenda o roulotte o altro mobile itinerante e simili.

Il contributo di cui al presente articolo è dovuto in aggiunta a quello concernente il titolo abilitativo per le costruzioni edilizie effettuate nel complesso turistico, per le quali il contributo stesso è determinato secondo le norme generali concernenti le costruzioni turistiche per una densità territoriale di 250 abitanti per ettaro.

Le opere interne al complesso turistico al servizio delle unità di soggiorno temporaneo, quali la rete di distribuzione elettrica ed idrica, le opere per lo smaltimento dei rifiuti, le strade interne, i parcheggi, le attrezzature di uso riservate agli utenti sono a totale carico del concessionario e non sono compensabili con il contributo previsto nel presente articolo.

ART. 5

Nell'ambito del territorio comunale sono individuate le seguenti aree omogenee:

ZONA A1: Edifici Monumentali

ZONA A2: Zona di conservazione edilizia

ZONA B1: Zona di risanamento igienico strutturale

ZONA B2: Zona di ridimensionamento

ZONA B3: Zona di completamento (i.e.f. 2,40 mc/mq)

ZONA C1: Zona residenziale nuova (i.e.f. 1,80 mc/mq)

ZONA C2: Zona residenziale nuova (i.e.f. 1,40 mc/mq)

ZONA C3: Zona residenziale nuova (i.e.f. 0,70 mc/mq)

ZONA C4: Zona residenziale nuova (i.e.f. 0,40 mc/mq)

ZONA C5: Zona residenziale nuova (i.e.f. 0,17 mc/mq)

ZONA D1: Zona per industrie comprese entro il perimetro del P.R.G. dell'ASI (i.e.f. 2,00 mc/mq)

ZONA D1 bis: Zona per industrie esterne al perimetro del P.R.G. dell'ASI (i.e.f. 5,00 mc/mq)

ZONA D2: Zona per artigianato (i.e.f. 2,00 mc/mq)

ZONA E1: Zona a verde agricolo

ZONA E2: Zona a verde agricolo vincolato

ZONA E3: Zona a verde privato

ZONA F1: Zona per attrezzature di interesse collettivo e direzionale (i.e.f. 2,00 mc/mq)

ZONA F2: Zona a verde pubblico

ZONA F3: Zona per impianti sportivi e ricreativi

Ai soli fini dell'applicazione dei coefficienti di cui alla tabella D-2, la zona omogenea C va suddivisa in due sottozone C-1 e C-2, la prima delle quali comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate, mentre la seconda comprende le parti del territorio anch'esse destinate a nuovi complessi insediativi che risultino parzialmente edificate ma nelle quali la edificazione preesistente



non raggiunge i limiti di superficie e densità stabiliti dal decreto interministeriale di cui al precedente comma per essere classificate zone omogenee B

Le zone E sono equiparate, agli effetti della presente legge, alle zone C-1

ART. 6

ex Art.13 L.R. 35/1977 (Determinazione del coefficiente relativo alle zone omogenee e al tipo di intervento edilizio)

Il Comune stabilisce per ciascuna delle zone omogenee individuate ai sensi del precedente articolo, i coefficienti applicabili per ciascun tipo di intervento edilizio, distintamente per le costruzioni residenziali ovvero per le costruzioni o impianti turistici, commerciali o direzionali, desumendoli dalla Tabella D2.

Ai fini dell'applicazione della Tabella D2 :

- per nuove costruzioni si intendono sia le fabbriche nuove sorgenti su area libera, sia le nuove accessioni o sopraelevazioni di fabbricati esistenti, sia il volume corrispondente alla maggiore superficie utile che si sia ricavata in occasione di demolizioni e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni;
- per demolizioni e ricostruzioni si intendono le costruzioni effettuate, in tutto o in parte, previa demolizione di altre fabbriche preesistenti, sempreché non comportino il realizzo di una maggiore superficie utile. Verificandosi tale ultimo caso, il volume corrispondente alla superficie utile viene considerato nuova costruzione;
- per ristrutturazione si intende ogni intervento edilizio che ecceda la manutenzione straordinaria e non comporti aumento delle superfici utili di calpestio. Verificandosi tale ultimo caso, il volume corrispondente alla superficie utile preesistente viene considerato ristrutturazione, mentre il volume corrispondente alla maggiore superficie utile viene considerato nuova costruzione

ART. 7

ex art.14 L.R. 35/1977 (Determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione relative alle costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e ai complessi turistici complementari)

Il contributo da corrispondere in relazione all'incidenza delle opere di urbanizzazione è, per le costruzioni a carattere residenziale e per le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o a complessi turistico-ricettivi complementari, pari al costo base delle predette opere determinato sulla base delle tabelle A-B-C e moltiplicato successivamente per i diversi coefficienti stabiliti nelle tabelle D-1 e D-2.

Sono opere di urbanizzazione primaria: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato e le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, compresi cavodi multi servizi e cavidotti per passaggio di reti di comunicazione.

Sono opere di urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.



ART. 8

ex Art.15 L.R. 35/1977 (Determinazione del contributo per le costruzioni o impianti industriali o artigianali)

Al fine di determinare il contributo dovuto per le costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali, il Comune determina direttamente, in relazione all'effettivo fabbisogno e ai costi correnti nel Comune, nonché in relazione ai tipi di attività produttive l'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (fermo restando quanto disposto a carico del privato dalla legge 10 maggio 1976, n. 319 e dalle relative disposizioni attuative) e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Per determinare l'incidenza delle opere di urbanizzazione, il Comune assume i costi base stabiliti nella tabella I-1 e riferiti, per quanto riguarda la quota (UP1) di urbanizzazione primaria, a metro quadrato di superficie utile delle costruzioni calcolata al piano e, per quanto riguarda l'altra quota (UP2) di urbanizzazione primaria e la urbanizzazione secondaria (US), a metro quadrato di superficie di insediamento.

Quando si tratti di strutture tipiche, quali capannoni, cisterne, ponti, impianti tubolari e sospesi o simili, la superficie utile da calcolarsi ai fini dell'applicazione del costo base UP1, è pari alla superficie fondiaria occupata dalla proiezione della costruzione stessa.

Per edifici direzionali, residenziali di servizio e assimilabili, annessi alle costruzioni o impianti, va applicato il costo base UC stabilito nella tabella I-1 e riferito a metro cubo.

I costi base di urbanizzazione, desunti dalla tabella I-1 vengono moltiplicati per le rispettive superfici e volumi e, successivamente, per i parametri relativi al coefficiente di classe e di andamento demografico, ovvero:

$D = 0.80$ (Coeff. di andamento relativo all'andamento demografico)

$C-1 = 0.80$ (Coeff. di classe relativo al numero degli abitanti)

Il contributo da corrispondere è pari alla somma dei prodotti ottenuti con le operazioni di cui al precedente comma e si somma a quello stabilito in forza delle determinazioni comunali di cui al primo comma del presente articolo.

Per le opere ed impianti artigianali la tabella I-1 si applica soltanto per le costruzioni da realizzare nelle zone specificamente destinate negli strumenti urbanistici ad artigianato o, promiscuamente, ad industria ed artigianato; negli altri casi si applicano per le predette opere ed impianti le tabelle B, D-1 e D-2.

Agli effetti dello scomputo del contributo previsto per gli oneri di urbanizzazione, i comuni dovranno tenere conto, a favore del concessionario, anche delle opere di urbanizzazione eseguite da enti diversi dai comuni medesimi, ovvero eseguite con concorso finanziario dello Stato o della Regione, in tale ultimo caso, lo scomputo va effettuato in misura proporzionale all'entità del predetto concorso.

ART. 9

ex Art.16 L.R. 35/1977 (Costruzioni con diverse destinazioni d'uso)

Quando in una medesima costruzione coesistono unità immobiliari aventi alcune una destinazione residenziale e altre una destinazione turistica, commerciale, direzionale o artigianale, per ciascuna unità si applica il contributo corrispondente alla sua specifica destinazione d'uso.

Quando nell'ambito di un impianto industriale vi siano costruzioni o parti di costruzioni destinate ad attività direzionali o a residenze di servizio inerenti all'attività industriale, si applica il contributo previsto nella tabella I-1, con i parametri in essa differenziati secondo la destinazione d'uso.



ART. 10

ex Art.17 L.R. 35/1977 (Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione)

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo, il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente le opere di urbanizzazione della stessa specie. Non è ammessa compensazione tra le due specie, né è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche e del gas in quanto tali spese non sono state considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione indicato nelle tabelle allegate.

L'operatore dovrà impegnarsi ad inserire, negli eventuali atti di trasferimento degli immobili oggetto dell'intervento sino al decorso del termine di tre anni dalla presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, le seguenti clausole:

1. "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza della convenzione (e degli atti nella stessa richiamati) stipulata con il Comune per atto _____ del _____ e trascritta il al n. part. _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".
2. "L'acquirente si impegna pertanto ad osservare egli stesso le norme relative alla realizzazione dell'intervento, e ad inserire clausole eguali alle presenti negli eventuali successivi trasferimenti."
3. "L'acquirente si impegna altresì ad inviare al Comune, entro due mesi dalla stipula, copia autentica dei relativi atti di trascrizioni in cui dovranno essere riportate le presenti clausole."

Anche l'operatore concessionario dovrà impegnarsi ad inviare al Comune, entro due mesi dalla stipula ed a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica degli eventuali atti di trascrizione da cui dovranno risultare anche le clausole di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3).

ART. 11

ex Art. 18 L.R. 35/1977 (Modificazione della destinazione d'uso)

Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, delle costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi e di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del D.P.R. 380/01 venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

In tutti gli altri casi nei quali venga modificata la destinazione d'uso, diversi da quelli previsti nel comma precedente, il contributo è pari alla differenza tra le misure corrispondenti alla nuova destinazione e alla vecchia calcolate distintamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tra le due specie non è ammessa compensazione.



ART. 12

ex Art.19 L.R. 35/1977 (Modalità per il calcolo del volume imponibile)

Il volume dell'edificio, al quale va applicato il contributo per metro cubo determinato ai sensi dei precedenti articoli, viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

E' escluso dal calcolo di cui al comma precedente il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante, definita secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume medesimo sia destinato a residenze, ad uffici o ad attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i "volumi tecnici" strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda dello stesso, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Sono infine esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non abitabili, i portici e le porzioni di porticato, i balconi, i parapetti, cornicioni, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale.

ART. 13

ex Art.20 L.R. 35/1977 (Facoltà di aumento dei costi base di urbanizzazione)

Con la deliberazione di cui all'art. 2 della L.R. 35/1977, il Comune può con adeguata motivazione aumentare in misura non superiore al venti per cento i costi base di urbanizzazione stabiliti nelle tabelle A, B, C, I anche con riferimento a singole zone. Con la medesima deliberazione il Comune può ulteriormente aumentare, in misura non superiore al 20 per cento, i suddetti costi base di urbanizzazione in relazione all'incidenza degli oneri concernenti le infrastrutture per la mobilità e per la sosta.

ART. 14

ex Art.21 L.R. 35/1977 (Costi di urbanizzazione per l'edilizia residenziale pubblica)

Nell'ambito dei piani di zona, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni e delle aree destinate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni, il costo delle opere di urbanizzazione non può essere determinato in misura non superiore all'85% del corrispondente contributo per opere di urbanizzazione stabilito dal Comune.

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 dall'articolo 18 del D.P.R. 380/01.

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.



ART. 15

ex Art.22 L.R. 35/1977 (Adeguamento del contributo)

La misura del contributo per le opere di urbanizzazione è soggetta ad adeguamento quinquennale in relazione all'andamento dei costi.

Il contributo si intende adeguato automaticamente in aumento o in diminuzione in proporzione all'ottanta per cento della variazione del costo di costruzione per i nuovi edifici determinato periodicamente dalla Regione.

ART. 16

ex Art. 23 L.R. 35/1977 (Nuova determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione)

Il Comune deve procedere a nuova determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione tutte le volte che risulti modificato alcuno dei parametri (quale la classificazione per numero di abitanti, l'andamento demografico ecc.) ovvero alcuna delle previsioni urbanistiche (quale l'indice di densità territoriale o la classificazione delle zone, ecc.) alle quali consegua la modificazione della misura del contributo.

Può altresì procedere a nuova determinazione quando ritenga di adottare una diversa misura del contributo, nei casi in cui ciò è ammesso ai sensi della Legge Regionale n. 35/1977.

All'interno dei nuclei perimetrati ai sensi della Legge Regione Lazio 28/1980, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri, quale contributo per la realizzazione delle dorsali pubbliche di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie dalle dorsali suddette alle utenze.

La superficie complessiva, ai fini della determinazione del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio ai sensi della Legge n. 10/1977, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile aumentata del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori.

Agli effetti della determinazione del contributo dovrà essere prodotto elaborato da presentare in allegato all'istanza per la realizzazione dell'intervento edilizio, ove siano riepilogati tutti i dati necessari per il calcolo degli oneri stessi.

ART. 17

CORRESPONSIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata secondo le modalità di cui all'art. 20 del presente regolamento.

ART. 18

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Per nuove costruzioni il contributo viene determinato compilando le relative tabelle in allegato al regolamento, in base a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 10 Maggio 1977.

All'interno di fabbricati residenziali la superficie destinata a parcheggio, asservita all'edificio con vincolo permanente di destinazione (atto d'obbligo registrato e trascritto), non è assoggettata alla corresponsione del contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione fino alla concorrenza del rapporto minimo prescritto dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 (rif. Legge 122/1989) di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.



Per ristrutturazioni ed ampliamenti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 17 del D.P.R. 380/01, il contributo viene determinato considerando l'incidenza percentuale delle opere da realizzarsi (come da seguente prospetto) sul costo di costruzione dell'intero fabbricato, determinato analogamente a quanto previsto dall' articolo 9 del presente regolamento.

INCIDENZA PERCENTUALE APPROSSIMATA DEL COSTO DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI LAVORO NELLE COSTRUZIONI EDILI	
SCAVI E TRASPORTI	1 %
OPERE IN C.A.	20 %
VESPAI	4 %
ISOLAMENTI ED IMPERMEABILIZZAZIONI	5 %
COPERTURE	5 %
MURATURE	10 %
INTONACI	7 %
SERRAMENTI	7 %
IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO	10 %
IMPIANTO ELETTRICO	8 %
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	11 %
OPERE IN MARMO	5 %
OPERE IN FERRO	2 %
TINTEGGIATURE	5 %

In relazione alla giurisprudenza, che recentemente si è consolidata, il rilascio del permesso di costruire per opere di completamento, non è soggetto alla corresponsione di alcun contributo.

Va in ogni caso corrisposta l'eventuale differenza nel caso in cui, al momento del rilascio del permesso di costruire, l'ammontare dei costi e delle percentuali applicabili sia aumentato.

La determinazione dell'incidenza percentuale delle opere da ultimare deve essere prodotta a firma del direttore dei lavori.

Il rilascio di titoli abilitativi per opere di completamento è comunque subordinato alla preventiva realizzazione delle opere di finitura esterne una volta definito il volume dell'immobile da realizzare .

Criteria per la determinazione del contributo sul costo di costruzione:

- A. RESIDENZIALE: Variabile dal 5% al 20%
- B. CAMPEGGI ED ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE COMPLEMENTARI: da determinarsi in relazione all'intera superficie utilizzata con esclusione dei volumi a destinazione commerciale da calcolare come al successivo punto G
- C. IMPIANTI SPORTIVI : il contributo del costo di costruzione viene determinato nel seguente modo :
 - per edifici con qualsiasi destinazione nella misura del 7% del costo di costruzione calcolato come al successivo punto G ;
 - per piscine - compresa l'intera area di pertinenza dell'impianto ;
 - per campi sportivi, maneggi e simili – in relazione alla superficie reale dell'impianto sportivo e simili ;
- D. ALBERGHI E PENSIONI: nella misura del 5% del costo di costruzione calcolato come al successivo punto G;
- E. ATTIVITA' COMMERCIALI



- per edifici o parti di edifici destinati ad unità produttive commerciali - nella misura del 7% del costo di costruzione determinato come al punto G;
 - per stazioni distributori carburanti e chioschi rivendita giornali, libri e altri generi – il manufatto è soggetto alla misura del 7% del costo di costruzione calcolato come al punto G – i piazzali in relazione all'area di pertinenza ;
- F. ATTIVITA' DIREZIONALI: per edifici o parti di edifici destinati ad unità direzionali od amministrative - nella misura del 7% del costo di costruzione determinato come al successivo punto G.
- G. il costo di costruzione degli edifici viene riferito ad ogni piano al lordo di muri, sguinci ecc. per i volumi fuori terra. Inoltre viene stabilito un importo per piano al lordo di muri riguardo la superficie seminterrata o interrata destinati ad accessori, pari al 25%. I volumi tecnici non vengono computati ai fini del calcolo.

Detti costi verranno automaticamente aggiornati ogni anno in relazione al 100% della variazione ISTAT dei costi di costruzioni verificati al Dicembre dell'anno precedente.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del provvedimento amministrativo, e' corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Per le attività produttive agricole o industriali il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.

ART. 19

INTERVENTI EDILIZI IN SANATORIA

AI SENSI DELL' ART. 13 DELLA LEGGE 28.02.1985 N. 47

Per nuove costruzioni il contributo viene determinato in misura doppia a quanto previsto dagli articoli precedenti del presente regolamento.

Per capannoni, magazzini o similari ad uso agricolo, il contributo viene determinato considerando la tipologia artigianale-industriale come previsto dalla tabella I-1 allegata al presente regolamento assumendo come superficie di insediamento un valore pari a tre volte la stessa

Per ristrutturazioni, ampliamenti e opere di completamento il contributo viene determinato in misura doppia a quanto previsto dall'articolo 18 del presente regolamento e comunque in misura non inferiore ad Euro 516,46.

Nei casi ove volume e/o superfici utili risultino inalterati, in diminuzione oppure l'aumento comporti la determinazione di un contributo a titolo di oblazione inferiore ad Euro 516,46 e comunque nei casi ove il contributo non sia analiticamente quantificabile, la sanzione pecuniaria è stabilita nella misura minima di Euro 516,46.

Le autorizzazioni edilizie in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 28.02.1985 n. 47 (già art. 36 del D.P.R. 380/2001) sono subordinate al pagamento della sanzione pecuniaria della somma di Euro 516,46

Ex art. 11 bis della L.R. 35/77: Nel caso di permesso di costruire in sanatoria, quando questa risulti possibile in relazione a costruzioni realizzate anteriormente al 29 gennaio 1977, il contributo per le opere di urbanizzazione, determinato con l'applicazione dei coefficienti di cui agli articoli precedenti, è ridotto secondo il seguente ulteriore coefficiente:

- 0,50 per le costruzioni ultimate dal 1^a settembre 1967 al 29 gennaio 1977;
- 0,10 per le costruzioni ultimate anteriormente la 1^a settembre 1967.



La riduzione di cui al precedente comma, quando trattasi di edilizia non residenziale, spetta ad ogni singolo soggetto fino ad una superficie massima lorda al piano di 400 metri quadrati

ART. 20

RATEIZZAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI

E' consentito il pagamento rateizzato degli oneri, (comprensivi del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e della quota di contributo afferente il costo di costruzione) per tutti o parte dei contributi sopra menzionati, mediante un numero di rate semestrali non superiore a quattro e stipula di apposita polizza fideiussoria.

In caso di mancato pagamento nei termini delle somme ammesse a rateizzazione verranno applicate le maggiorazioni previste dall'art. 3 della Legge 28.02.1985 n. 47.

Inoltre le polizze fideiussorie dovranno :

- prestare garanzia fino alla concorrenza del capitale assicurato comprensivo della sanzione massima prevista dall'art. 3 della Legge 28.02.1985 n. 47 e quindi pari al doppio degli oneri rateizzati ;
- prestare garanzia fino al momento della liberazione del contraente ;
- prevedere l'esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del Codice Civile e la sua efficacia senza che sia necessario attendere la pronuncia giudiziale e la rinuncia da parte del fideiussore, alla decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

Per il pagamento delle somme dovute in qualità di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 13 della Legge 28.02.1985 n. 47 non è ammessa la rateizzazione degli importi.

Lo svincolo della polizza fideiussoria avverrà al termine di tutti i pagamenti con specifico Nulla Osta che ne verificherà il rispetto di importi e tempi di versamento. L'eventuale trasferimento del provvedimento amministrativo ad altri titolari presuppone l'assunzione delle fideiussioni a carico del nuovo obbligato principale; detta operazione spetta al vecchio titolare che rimane in caso contrario responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

ART. 21

SANZIONI PER IL RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

Il mancato versamento, nei termini previsti, degli oneri concessori comporta quanto previsto dal D.P.R. 380/01 art. 42 e s.m.i.

ART. 22

CONTRIBUTO NON DOVUTO

Il contributo (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 17 del D.P.R. 380/2001.

In particolare :

- 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, ai sensi degli art.1 comma 1 del D.Lgs 99 del 2004 e art. 2135 del C.C. In particolare le caratteristiche delle residenze agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale sono fissate come segue :



- i. nucleo familiare (riferito alla data dell'ultima denuncia dei redditi) fino a quattro componenti : mq 100 di superficie utile abitabile – mc 320 di volume vuoto per pieno ;
 - ii. nucleo familiare (riferito alla data dell'ultima denuncia dei redditi) con più di quattro componenti : mq 100 di superficie utile abitabile più 25 mq per ogni componente eccedente i quattro – mc 320 di volume vuoto per pieno più mc 80 per ogni componente eccedente i quattro. Le superfici ed i volumi eccedenti le quote suindicate nelle nuove residenze e negli ampliamenti sono soggette al pagamento del contributo (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione). Nel caso di residenze agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale il contributo viene determinato per differenza tra il contributo reale determinato con riferimento alla consistenza totale dell'immobile e il contributo riferito ad un fabbricato residenziale nella misura relativa unicamente ai parametri metrici relativi al nucleo familiare di riferimento (superficie utile abitabile e volume).
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, 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) Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a) del D.P.R. 380/2001, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile
 - g) Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

ART. 23

CONTRIBUTO DOVUTO

Il contributo (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) è dovuto, a solo titolo esemplificativo per i seguenti interventi:

- Nuova costruzione;
- Ristrutturazione edilizia di edifici plurifamiliari;



- Ampliamento e/o sopraelevazione, di qualsiasi consistenza, su edifici plurifamiliari;
- Ampliamento e/o sopraelevazione, in misura superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- Demolizione e ricostruzione;
- Variazione di destinazione d'uso, con opere, che implichi variazione in aumento degli standards urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968 (in cui la variazione comporta il passaggio ad una destinazione d'uso che determina, rispetto alla precedente, un maggior carico urbanistico e pertanto un aumento degli standard necessari ai sensi del D.M. 1444/1968, atti soddisfare tale nuovo carico. Salvo verifica puntuale caso per caso, si può brevemente indicare che costituisce aumento la variazione d'uso da residenziale a terziario - direzionale, commerciale - mentre è in diminuzione la variazione da terziario a residenziale);
- Frazionamento di unità immobiliare con opere quando l'intervento, nel suo complesso, debba essere classificato come "ristrutturazione edilizia". Più precisamente il frazionamento di unità immobiliare è oneroso quando l'insieme dei lavori previsti comportino una significativa trasformazione dell'organismo edilizio (nuove aperture esterne, interventi sulle strutture portanti, interventi sulle parti comuni)
- Costruzione di nuovi balconi, portici etc. (in questo caso è dovuto il solo contributo sul costo di costruzione sulla nuova superficie accessoria "Snr")

ART. 24

RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

In relazione alle disposizioni della circolare del MINISTERO LL.PP. N. 1609 del 30/07/91 ove la costruzione assentita non venga costruita deve essere restituito il contributo a suo tempo corrisposto agli effetti del rilascio.

In particolare in caso di mancata esecuzione delle opere previste dal titolo abilitativo, dall'autorizzazione edilizia o dalla denuncia di inizio attività, il contributo per essa corrisposto, compreso le eventuali maggiorazioni per il ritardato pagamento, è restituito su istanza del titolare nella quale si attesta che i lavori non sono stati eseguiti.

In caso di parziale esecuzione delle opere previste dal titolo abilitativo, dall'autorizzazione edilizia o dalla denuncia di inizio attività, la parte di contributo afferente le opere non eseguite, escluso le somme corrisposte a titolo di sanzione per ritardato pagamento, è restituito su istanza del titolare accompagnata dagli elaborati progettuali e da perizia tecnica sui lavori eseguiti a firma di un progettista abilitato; in luogo della restituzione può essere determinato il conguaglio sulle somme ancora dovute.

In ogni caso il Comune ha facoltà di eseguire accertamenti sullo stato dei luoghi.

**PARAMETRI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Costo U delle opere di urbanizzazione per metro cubo di costruzione

Costruzioni residenziali**Tabella A2**

Legge Regionale 35/77 e ss.mm.ii (Legge Regionale 71/80).

COMUNI da 10.001 a 45.000 abitanti

D.T.Z.	50	100	150	200	250
I.f.T.	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
I.f.F.	1,00	2,00	3,50	4,50	7,50
Up	3,33	2,12	1,97	1,29	1,05
Us	2,32	2,32	2,32	2,32	2,32
U	5,65	4,44	4,29	3,61	3,37

AGGIORNAMENTO DA OTTOBRE 1977 A DICEMBRE 2014

D.T.Z.	50	100	150	200	250
I.f.T.	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
I.f.F.	1,00	2,00	3,50	4,50	7,50
Up	26,97	17,17	15,95	10,44	8,50
Us	18,79	18,79	18,79	18,79	18,79
U	45,76	35,96	34,74	29,23	27,29

Legenda:

- D.T.Z.: densità territoriale di zona (abitanti per ettaro);
 I.f.T.: indice di fabbricabilità territoriale (metro cubo/metro quadrato);
 I.f.F.: indice di fabbricabilità fondiaria (metro cubo/metro quadrato);
 Up: urbanizzazione primaria (€/metro cubo di costruzione)
 Us: urbanizzazione secondaria (€/metro cubo di costruzione)
 U: urbanizzazione totale (€/ metro cubo di costruzione)

La quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione secondaria viene maggiorata del 10% come previsto dall'art. 6 della Legge Regionale n. 27/90.

Pertanto il costo base U di urbanizzazione per le costruzioni residenziali, risulta per le seguenti zone del P.R.G. così determinato:

	U.P. €/mc	U.S. €/mc	U. €/mc
A	26,97	20,67	47,64
B3 – I.f.F. 2,40 mc/mq	16,84	20,67	37,51
C1 – I.f.F. 1,80 mc/mq	19,13	20,67	39,80
C2 – I.f.F. 1,40 mc/mq	23,05	20,67	43,72
C3 – I.f.F. 0,70 mc/mq	26,97	20,67	47,64
C4 – I.f.F. 0,40 mc/mq	26,97	20,67	47,64
C5 – I.f.F. 0,17 mc/mq	26,97	20,67	47,64
D1 – I.f.F. 2,00 mc/mq	17,17	20,67	37,84
D1bis – I.f.F. 5,00 mc/mq	10,12	20,67	30,79
D2 – I.f.F. 2,00 mc/mq	17,17	20,67	37,84
E	26,97	20,67	47,64
F – I.f.F. 2,00 mc/mq	17,17	20,67	37,84

**VEDI TABELLA "1"****PARAMETRI RELATIVI AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Costo U delle opere di urbanizzazione per metro cubo di costruzione

Tabella B**Costruzioni turistiche - commerciali - direzionali**

Tabella B - Legge Regionale 35/77 e ss.mm.ii (Legge Regionale 71/80).

COMUNI da 10.001 a 45.000 abitanti

D.T.Z.	50	100	150	200	250
I.f.T.	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
I.f.F.	1,00	2,00	3,50	4,50	7,50
Up €/mc	5,33	4,85	4,34	3,51	3,20

AGGIORNAMENTO DA OTTOBRE 1977 A DICEMBRE 2014

D.T.Z.	50	100	150	200	250
I.f.T.	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
I.f.F.	1,00	2,00	3,50	4,50	7,50
Up €/mc	43,17	39,28	35,15	28,43	25,92

Legenda:

D.T.Z.: densità territoriale di zona (abitanti per ettaro);
I.f.T.: indice di fabbricabilità territoriale (metro cubo/metro quadrato);
I.f.F.: indice di fabbricabilità fondiaria (metro cubo/metro quadrato);
Up: urbanizzazione primaria (€/ metro cubo di costruzione)

Pertanto il costo base U di urbanizzazione relativo alle costruzioni turistiche–commerciali–direzionali, risulta per le seguenti zone del P.R.G. così determinato:

	U.P.
A	43,17 €/mc
B3 – I.f.F. 2,40 mc/mq	38,18 €/mc
C1 – I.f.F. 1,80 mc/mq	40,06 €/mc
C2 – I.f.F. 1,40 mc/mq	41,61 €/mc
C3 – I.f.F. 0,70 mc/mq	43,17 €/mc
C4 – I.f.F. 0,40 mc/mq	43,17 €/mc
C5 – I.f.F. 0,17 mc/mq	43,17 €/mc
D1 – I.f.F. 2,00 mc/mq	39,28 €/mc
D1bis – I.f.F. 5,00 mc/mq	28,01 €/mc
D2 – I.f.F. 2,00 mc/mq	39,28 €/mc
E	43,17 €/mc
F – I.f.F. 2,00 mc/mq	39,28 €/mc

VEDI TABELLA "2"



Tabella C

COSTO U delle opere di urbanizzazione per metro quadrato di area di insediamento Complessi turistici- ricettivi complementari

Legge Regionale 35/77 e ss.mm.ii (Legge Regionale 71/80)

	Superficie per unità di soggiorno temporaneo	
	< di 80 metri quadrati	Oltre 80 metri quadrati
Costo U urbanizzazione primaria per mq area di insediamento	1,24	1,14

AGGIORNAMENTO DA OTTOBRE 1977 A DICEMBRE 2014

	Superficie per unità di soggiorno temporaneo	
	< di 80 metri quadrati	Oltre 80 metri quadrati
Costo U urbanizzazione primaria per mq area di insediamento	10,04	9,23

Per i complessi turistico-ricettivi complementari $Z = 1$

Coefficiente di classe del comune $C-1 = 0,80$ (fino a 50.000 abitanti) tab. I-2 L.R. 35/77

Andamento demografico $D = 0,80$ (fino a 50.000 abitanti) tab. I-2 L.R. 35/77

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

$$K = U \times D \times C-1 \times Z$$
$$K = U \times 0,80 \times 0,80 \times 1$$

VEDI TABELLA "3"



Per determinare il contributo K da corrispondere in relazione alla incidenza delle opere di urbanizzazione va moltiplicato il costo base per i seguenti parametri di cui alla **tabella D-2** (Andamento demografico parametro D) e C-1 (numero di abitanti) allegate alla legge Regionale n. 71/1980

Coefficiente di classe del comune C-1 = 0,80 (fino a 50.000 abitanti) tab. I-2 L.R. 35/77

Andamento demografico D = 0,80 (fino a 50.000 abitanti) tab. I-2 L.R. 35/77

Z = parametri per ciascuna delle zone omogenee, distintamente per le costruzioni residenziali, ovvero per le costruzioni o impianti turistici, commerciali o direzionali.

Tabella D-2

Allegato 2 L.R. 71/80 - Tabella parametrica da applicarsi da parte dei comuni nelle zone territoriali omogenee individuate nel proprio ambito territoriale (art. 12 e 13 LR 35/1977) parametro Z, destinazioni di zona:

Zona D.M. 1444/68	Costruzioni residenziali			Costruzioni Turistiche Commerciali Direzionali		
	Nuove costruzioni	Demolizioni ricostruzioni	Ristrutturazioni	Nuove costruzioni	Demolizioni Ricostruzioni	Ristrutturazioni
A	0,80-1,00	0,30-0,60	0,20-0,50	1,00	0,40-0,80	0,20-0,60
B	0,50-0,90	0,20-0,60	0,20-0,40	0,60-0,90	0,20-0,60	0,20-0,60
C1 – E	1,00	0,20-0,60	0,20-0,40	1,00	0,20-0,60	0,20-0,60
C2	0,80-0,95	0,20-0,60	0,20-0,40	0,60-0,90	0,20-0,60	0,20-0,60

Z = Parametro di zona individuato

Zona D.M. 1444/68	Costruzioni residenziali			Costruzioni Turistiche Commerciali Direzionali		
	Nuove costruzioni	Demolizioni ricostruzioni	Ristrutturazioni	Nuove costruzioni	Demolizioni Ricostruzioni	Ristrutturazioni
A	1,00	0,60	0,30	1,00	0,80	0,30
B	0,80	0,40	0,30	0,80	0,40	0,30
C1 – E	1,00	0,40	0,30	1,00	0,40	0,40
C2	0,90	0,40	0,30	0,75	0,40	0,40

Per i complessi turistico-ricettivi complementari Z = 1

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

$$K = U \times D \times C-1 \times Z$$

$$K = U \times 0,80 \times 0,80 \times Z$$

Ai soli fini dell'applicazione dei coefficienti di cui alla tabella D-2, la zona omogenea C va suddivisa in due sottozone C-1 e C-2, la prima delle quali comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate, mentre la seconda comprende le parti del territorio anch'esse destinate a nuovi complessi insediativi che risultino parzialmente edificate ma nelle quali la edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità stabiliti dal decreto interministeriale n.1444/68 per essere classificate zone omogenee B. Le zone E sono equiparate alle zone C1

**Tabella I-1****L.R. 35/77 e ss.mm.ii (Legge Regionale 71/80)**

TABELLE PARAMETRICHE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DA APPLICARE ALLE COSTRUZIONI E IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, DIREZIONALI, RESIDENZE DI SERVIZIO O ASSIMILABILI					
Classi di costo per numero di addetti					
	da 0 a 15	da 16 a 50	da 51 a 200	da 201 a 1000	oltre 1000
UP1 €/mq	1,50	1,78	2,07	2,45	2,74
UP2 €/mq	0,41	0,52	0,62	0,70	0,80
US €/mq	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39
UC €/mc	2,07	2,40	2,75	3,09	3,43

AGGIORNAMENTO DA OTTOBRE 1977 A DICEMBRE 2014

TABELLE PARAMETRICHE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DA APPLICARE ALLE COSTRUZIONI E IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, DIREZIONALI, RESIDENZE DI SERVIZIO O ASSIMILABILI					
Classi di costo per numero di addetti					
	da 0 a 15	da 16 a 50	da 51 a 200	da 201 a 1000	oltre 1000
UP1 €/mq	12,14	14,41	16,76	19,84	22,19
UP2 €/mq	3,32	4,21	5,02	5,67	6,48
US €/mq	3,16	3,16	3,16	3,16	3,16
UC €/mc	16,76	19,44	22,27	25,02	27,28

Legenda:

UP1: costo base delle opere di urbanizzazione primaria per metri quadrati di superficie coperta al piano

UP2: costo base delle opere di urbanizzazione primaria per metri quadrati di superficie di insediamento

US: costo base delle opere di urbanizzazione secondaria per metri quadrati di superficie di insediamento

UC: costo base delle opere di urbanizzazione per metri cubi di costruzioni direzionali, residenze di servizi o ammissibili.

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Coefficiente di classe del comune C-1 = 0,80 (fino a 50.000 abitanti) tab. I-2 L.R. 35/77

Andamento demografico D = 0,80 (fino a 50.000 abitanti) tab. I-2 L.R. 35/77

 $K1 = UP1 \times D \times C-1 \times \text{mq coperti utili di piano}$ $K2 = UP2 \times D \times C-1 \times \text{mq superficie di insediamento (superficie da asservire)}$ $Ks = US \times D \times C-1 \times \text{mq superficie di insediamento (superficie da asservire)}$ $Kc = UC \times D \times C-1 \times \text{mc di costruzioni direzionali, residenze di servizio o assimilabili}$

$$K = K1 + K2 + Ks + Kc$$

VEDI TABELLA "4"



TABELLA " 1 "				
Oneri di Urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 (€/mc)				
COSTRUZIONI RESIDENZIALI				
ZONA	Descrizione intervento	KUP	KUS	KU
ZONA A	Nuove Costruzioni	17,26	13,23	30,49
	Demolizione e Ricostruzione	10,36	7,94	18,29
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	5,18	3,97	9,15
ZONA B3	Nuove Costruzioni	8,62	10,58	19,20
	Demolizione e Ricostruzione	4,31	8,27	15,00
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	3,23	3,97	7,20
ZONA C1	Nuove Costruzioni	12,24	13,23	25,45
	Demolizione e Ricostruzione	4,90	5,29	10,19
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	3,67	3,97	7,64
ZONA C2	Nuove Costruzioni	14,75	13,23	27,98
	Demolizione e Ricostruzione	5,90	5,29	11,19
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	4,43	3,97	8,39
ZONA C3	Nuove Costruzioni	17,26	13,23	30,49
	Demolizione e Ricostruzione	6,90	5,29	12,20
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	5,18	3,97	9,15
ZONA C4	Nuove Costruzioni	17,26	13,23	30,49
	Demolizione e Ricostruzione	6,90	5,29	12,20
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	5,18	3,97	9,15
ZONA C5	Nuove Costruzioni	17,26	13,23	30,49
	Demolizione e Ricostruzione	6,90	5,29	12,20
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	5,18	3,97	9,15
ZONA E *	Nuove Costruzioni	17,26	13,23	30,49
	Demolizione e Ricostruzione	6,90	5,29	12,20
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	5,18	3,97	9,15

* esclusi i casi previsti ex art.17 del D.P.R.380/01

Ai fini del calcolo del volume si considera la superficie lorda (murature perimetrali comprese) moltiplicata per l'altezza interpiano, escludendo i soli volumi tecnici e comprendendo i piani interrati/seminterrati con destinazione accessoria al 25% della superficie.

**TABELLA " 2 "**

Oneri di Urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 (€/mc)

**COSTRUZIONI TURISTICHE
COMMERCIALI e DIREZIONALI**

ZONA	Descrizione intervento	KUP	KUS	KU
ZONA A	Nuove Costruzioni	-	-	27,63
	Demolizione e Ricostruzione	-	-	22,10
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	-	-	8,29
ZONA B3	Nuove Costruzioni	-	-	19,55
	Demolizione e Ricostruzione	-	-	15,27
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	-	-	7,33
ZONA C1	Nuove Costruzioni	-	-	25,64
	Demolizione e Ricostruzione	-	-	10,26
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	-	-	7,69
ZONA C2	Nuove Costruzioni	-	-	26,63
	Demolizione e Ricostruzione	-	-	10,65
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	-	-	7,99
ZONA C3	Nuove Costruzioni	-	-	27,63
	Demolizione e Ricostruzione	-	-	11,05
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	-	-	8,29
ZONA C4	Nuove Costruzioni	-	-	27,63
	Demolizione e Ricostruzione	-	-	11,05
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	-	-	8,29
ZONA C5	Nuove Costruzioni	-	-	27,63
	Demolizione e Ricostruzione	-	-	11,05
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	-	-	8,29
ZONA E *	Nuove Costruzioni	-	-	27,63
	Demolizione e Ricostruzione	-	-	11,05
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	-	-	8,29
ZONA D1-D2	Nuove Costruzioni	-	-	25,14
	Demolizione e Ricostruzione	-	-	10,06
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	-	-	7,54
ZONA D1 bis	Nuove Costruzioni	-	-	17,93
	Demolizione e Ricostruzione	-	-	7,17
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	-	-	5,38
ZONA F	Nuove Costruzioni	-	-	25,14
	Demolizione e Ricostruzione	-	-	10,06
	Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare	-	-	7,54

* esclusi i casi previsti ex art.17 del D.P.R.380/01

Ai fini del calcolo del volume si considera la superficie lorda (murature perimetrali comprese) moltiplicata per l'altezza interpiano, escludendo i soli volumi tecnici e comprendendo i piani interrati/seminterrati con destinazione accessoria al 25% della superficie.



TABELLA “ 3 “

Oneri di Urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 (€/mq)

**COSTRUZIONI TURISTICHE
RICETTIVE COMPLEMENTARI**

Z=1	Descrizione	KUP	KUS	KU
	< 80 mq	-	-	10,04
> 80 mq	-	-	9,23	

**TABELLA “ 4 “**

Oneri di Urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001

**IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, DIREZIONALI
RESIDENZE DI SERVIZIO O ASSIMILABILI****Classi di costo per numero di addetti**

	da 0 a 15	da 16 a 50	da 51 a 200	da 201 a 1000	oltre 1000
K1 (UP1 x D x C-1)	7,77	9,22	10,73	12,70	14,20
K2 (UP2 x D x C-1)	2,12	2,69	3,21	3,63	4,15
Ks (US x D x C-1)	2,02	2,02	2,02	2,02	2,02
Kc (UC x D x C-1)	10,67	12,44	14,25	16,01	17,46

Legenda:

UP1: costo base delle opere di urbanizzazione primaria per metri quadrati di superficie coperta al piano

UP2: costo base delle opere di urbanizzazione primaria per metri quadrati di superficie di insediamento

US: costo base delle opere di urbanizzazione secondaria per metri quadrati di superficie di insediamento

UC: costo base delle opere di urbanizzazione per metri cubi di costruzioni direzionali, residenze di servizi o ammissibili.

 $K1 = UP1 \times D \times C-1 \times \text{mq coperti utili di piano}$ $K2 = UP2 \times D \times C-1 \times \text{mq superficie di insediamento (superficie da asservire)}$ $Ks = US \times D \times C-1 \times \text{mq superficie di insediamento (superficie da asservire)}$ $Kc = UC \times D \times C-1 \times \text{mc di costruzioni direzionali, residenze di servizio o assimilabili}$

$$K = K1 + K2 + Ks + Kc$$



TABELLA "5"

Aggiornamento del costo di costruzione

Costo di costruzione determinato ai sensi dell'art.282 della Legge Regionale 10/05/2001 n.10 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale n.9678 del 10/12/1996.

$C.C. = 0,50 \times \text{£/mq } 1.010.000 = 0,50 \times \text{€/mq } 521,62 = \text{€ } 260,81$, aggiornato con gli indici ISTAT relativi al costo di costruzione a dicembre 2014 e maggiorato del 15% risulta pari ad **€ 445,06**



MODELLO DA UTILIZZARE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (EDIFICI RESIDENZIALI)

Tabella 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)											
classi di superf. (mq)	alloggi (n)	Sup. utile abit. (mq)	rapporto rispetto al totale Su	incremento (art. 5)	% increm. per classi di superf.						
(1)	(2)	(3)	(4) = (3)/Su	(5)	(6)=(4)x(5)						
<95			0	0	0						
> 95--110			0	5	0						
>110--130			0	15	0						
>130--160			0	30	0						
>160			0	50	0						
Su					somma (11)	0					
alla parte res. (art. 2)											
DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori (mq)		Tabella 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)							
(7)		(8)		Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Sux100	% incremento						
Cantine, soffitte, locali motore scensezore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze				(9)	(10)	(11)					
Autorimesse singole <input type="checkbox"/> collettive <input type="checkbox"/>				< 50	0	0					
androni d'ingresso e porticati liberi				>50--75	0	10					
logge e balconi				>75--100	0	20					
Snr		Snr/Sux100=		>100	0	30					
				(12)	0						
ACCESSORI			caratteristiche (art. 7)								
sigla	denominazione	superficie (mq)	N. di caratterist.	ipotesi che ricorre	% incremento						
(17)	(18)	(19)	(12)	(13)	(14)						
1	Su (art.3)	Sup. utile abitabile	0	0	0						
2	Snr (art.2)	Sup. nottananozid.	1	0	10						
3	60% Snr	Sup. requisitata	2	0	20						
4 = 1+3	Sc (art.2)	Sup. complessiva	3	0	30						
			4	0	40						
			5	0	50						
			(13)	0							
totale incrementi I =1+12+13											
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>A -</td> <td>Costo massimo al mq. dell'edilizia agevolata</td> </tr> <tr> <td>B -</td> <td>Costo al mq. di costruzione maggiorato (= A x 1 + M/100)</td> </tr> <tr> <td>C -</td> <td>Costo di costruzione dell'edificio (Sc x B)</td> </tr> </table>						A -	Costo massimo al mq. dell'edilizia agevolata	B -	Costo al mq. di costruzione maggiorato (= A x 1 + M/100)	C -	Costo di costruzione dell'edificio (Sc x B)
A -	Costo massimo al mq. dell'edilizia agevolata										
B -	Costo al mq. di costruzione maggiorato (= A x 1 + M/100)										
C -	Costo di costruzione dell'edificio (Sc x B)										
CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE											
Aliquota applicata											
Costo di costruzione dell'edificio											
CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE											
Addi,				IL PROGETTISTA							



ISTRUZIONI CONFORMI AL D.M. 10/5/1977

Superficie utile abitabile (Su) (art. 3): riguarda 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 balconi.

Superficie per servizi ed accessori (Snr) (art. 2) misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, riguardano:

- cantine, soffitte, locali motori ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;
- autorimesse singole e collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non prescritti ad uso pubblico;
- logge e balconi;

Superficie complessiva (Sc) (art. 2) è costituita da:

$$Sc = Su + 60\% Snr$$

INCREMENTO RELATIVO ALLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Ii) (art. 5)

Alloggi inferiori a mq. 95 inclusi =	0
Alloggi da 95 a 110 mq inclusi =	5%
Alloggi da 110 a 130 mq inclusi =	15%
Alloggi da 130 a 160 mq inclusi =	30%
Alloggi con oltre 160 mq =	50%

INCREMENTO RELATIVO ALLA SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Is) (art. 6)

$$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \text{---} \% \leq 50\% = 0$$

oltre il 50 e fino al 75%	= 10%
oltre il 75 e fino al 100%	= 20%
oltre il 100%	= 30%

INCREMENTO RELATIVO A CARATTERISTICHE PARTICOLARI (Is) (art. 7)

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

- più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno dei sei piani sopraelevati;
- scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- 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;
- piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;

CLASSI E MAGGIORAZIONI (art. 8 D.M. 10/5/1977)

$$\Sigma I_s + I_s = \text{Classe di edifici} :$$

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 45 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%

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

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiore ai sensi del precedente art. 3 qualora la superficie netta (Sa) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile.



TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO RELATIVA AL COSTO DI COSTRUZIONE DI CUI AGLI ARTICOLI 7 E 6 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10 (*)

UBICAZIONE		Classi di ampiezza demografica dei comuni	fino a 2.000	2.001 5.000	5.001 10.000	10.001 20.000	20.001 50.000	50.001 100.000	ROMA
R1	Zone territoriali omogenee decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444	A	2	2,5	3	3,5	4	4,5	4,5
		B	2,5	2,5	2,5	3	3,5	4	4
		C	2	2	2	2,5	3	3,5	4
		E	2	2	2	2,5	4,5	4,5	4,5
R2	Unifamiliari singole		5	5	5,5	6	6,5	7	7
	Unifamiliari aggregate fino a due piani abitabili	fino a 4 alloggi	4	4,5	5	5,5	6	6,5	6,5
		a schiera	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5
	Plurifamiliari	fino a 3 piani abitabili	2,5	2,5	2,5	4,5	5	5,5	6
		oltre 3 piani abitabili	5	5	5	4	4,5	5	6
R3	Classi di incremento % di cui all'art. 8 del decreto ministeriale 10 maggio 1977	I	1	1	1,5	2	2	3,5	3,5
		II	1,5	1,5	2	2,5	2,5	4	4
		III	2	2	2,5	3	3	4,5	4,5
		IV	2,5	2,5	3	3,5	4	5	5
		V	3	3	3,5	4	4,5	5,5	5,5
		VI	3,5	3,5	4	4,5	5	6	6
		VII	4	4	4,5	5	5,5	6,5	6,5
		VIII	4,5	4,5	5	5,5	6	7	7
		IX	5	5	5,5	6	6,5	7,5	7,5
		X	5,5	5,5	6	6,5	7	8	8
		XI	6	6	6,5	7	7,5	8,5	8,5
Qualora l'edificio abbia contestualmente le seguenti caratteristiche: 1) sia composto esclusivamente da alloggi con superficie utile minore o uguale a 95 mq.; 2) il rapporto tra la superficie non residenziale e la superficie utile di cui alla tabella 2 del prospetto allegato al decreto ministeriale 10 maggio 1977, non superi il valore del 40%; 3) non presenti alcuna delle dotazioni che comportano gli incrementi percentuali di cui all'art. 7 del decreto ministeriale 10 maggio 1977. Si applicano ai soli fini della determinazione del coefficiente R3 i valori contenuti nella seguente classe speciale:									
Classe speciale			1	1	1	1	1	1	1

R1, R2, R3, risultano individuati nella colonna verticale relativa alla classe demografica del comune, in corrispondenza delle finiture orizzontali relative alle ricorrenti specificazioni della ubicazione, delle tipologie, delle caratteristiche.

Formula per il calcolo del contributo:

$$\text{Contributo} = \frac{(R1 + R2 + R3)}{100} \cdot C$$
 C = costo totale dell'edificio secondo il decreto ministeriale 10 maggio 1977

(*)