

# COMUNE DI PIOSSASCO

Provincia di Torino



## CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

# 2009

(Legge 28 gennaio 1977 n° 10, artt. 3, 5, 6, 7, 9, 10 – D.P.R. 6/6/2001 n° 380, artt. 16, 17, 19 – D.M. 10 maggio 1977 n° 801 – D.C.R. n° 179-4160 del 26 maggio 1977 – D.C.R. n° 240-8792 del 1/12/1977 – D.C.R. n° 320-6862 del 27/7/1982 – D.C.R. n° 560-9266 del 3/11/1983 – D.C.R. n° 817-8294 del 21/6/1994 – D.C.R. n° 345-19066 del 10/12/1996 – D.C.R. n° 615-1660 del 1/2/2000 – D.C.C. n° \_ del \_\_/\_\_/2009)

## *Articolo 1*

(1) L'attuazione di tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, compresi quelli di sostituzione edilizia, nonché i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici, è soggetta alla corresponsione da parte del richiedente di un contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal D.P.R. 6/6/2001 n° 380 e successive modifiche e integrazioni, artt. 16, 17, 19, dal D.M. 10 maggio 1977 n° 801, dalle Deliberazioni del Consiglio Regionale n° 179-4160 del 26 maggio 1977 n° 345-19066 del 10/12/1996 e n° 615-1660 del 1/2/2000, e dalle deliberazioni degli organi del Comune, salvo i casi di gratuità espressamente previsti dal citato art. 17 del D.P.R. n° 380/2001.

## *Articolo 2*

(1) Il contributo di costruzione di cui al precedente articolo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione.

(2) Nei soli casi di interventi su costruzioni destinate ad attività industriali o artigianali la quota del contributo commisurata al costo di costruzione è sostituita da un contributo rapportato all'incidenza delle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, come stabilito dall'art. 19, 1° comma, del D.P.R. n° 380/2001, da determinarsi secondo quanto precisato nei successivi articoli.

(3) Il contributo è limitato ai soli oneri di urbanizzazione nei casi di edilizia abitativa convenzionata ai sensi dell'art. 17 del medesimo D.P.R..

## *Articolo 3*

(1) Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere corrisposti integralmente all'atto del rilascio del titolo abilitativo, oppure in quattro rate semestrali, di cui la prima da versarsi all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

(2) Le rate successive alla prima devono essere garantite da parte del concessionario mediante polizza fidejussoria corrispondente alla somma degli importi delle rate non versate.

(3) In caso di ritardato od omesso versamento degli oneri di urbanizzazione, si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. n° 380/2001.

## *Articolo 4*

(1) L'importo unitario di base degli oneri di urbanizzazione, da applicarsi per ogni metro quadrato di superficie utile lorda di costruzione (S.U.L.), così come definita dall'art. 19 del Regolamento Edilizio, è stabilito dal Comune sulla base delle tabelle parametriche adottate con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 179-4160 del 26/5/1977, come modificata dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 615-1660 del 1/2/2000, ed è aggiornato ogni due anni, applicando l'incremento percentuale rilevato dall'ISTAT ai valori riferiti alle suddette tabelle.

(2) Per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria occorre fare riferimento alle tabelle allegate al presente disciplinare, fatte salve le eccezioni e le precisazioni contenute negli articoli seguenti.

## Articolo 5

(1) Negli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nei permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 49, comma 5, della L.R. n° 56/77, e in tutte quelle situazioni in cui il titolare del permesso di costruire si assuma l'onere di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, come previsto dall'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n° 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, i contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono di norma computati sulla base di stime analitiche, tenendo conto che gli oneri per le opere di urbanizzazione indotta vanno in ogni caso aggiunti alle stime precedenti.

(2) Solo nelle lottizzazioni di modesta entità, inferiori cioè ai 10 ettari di area complessiva, il contributo può essere conteggiato sulla base dei valori unitari teorici contenuti nella Tabella A.

(3) Qualora la convenzione preveda l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte dell'attuatore del S.U.E. o del titolare del permesso di costruire, queste devono essere progettate secondo le effettive necessità dell'area, e il loro ammontare è quindi indipendente dall'importo del contributo di costruzione determinato secondo quanto indicato nei precedenti punti (1) e (2). L'importo di tali opere, individuato sulla base di un progetto esecutivo da approvarsi da parte della Giunta Comunale, esclusa l'I.V.A., può essere scomputato totalmente o parzialmente dall'ammontare del contributo determinato secondo quanto indicato nei precedenti punti (1) e (2).

(4) L'importo da scomputare viene determinato applicando una riduzione forfettaria del 10% su quello risultante da un computo metrico estimativo delle opere da eseguire direttamente, per il quale dovrà essere utilizzato l'Elenco Prezzi della Regione Piemonte in vigore al momento del progetto.

(5) Gli oneri relativi alla progettazione, alla direzione lavori, al coordinamento per la sicurezza e alla collaudazione delle opere sono a carico dell'attuatore del S.U.E. e non sono scomputabili.

(6) Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità a tutte le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici e, in particolare, il progetto preliminare dovrà essere presentato contestualmente al S.U.E. e alla bozza di convenzione, mentre il progetto definitivo ed esecutivo potrà essere presentato dopo la stipulazione della convenzione.

(7) L'esecuzione delle opere da parte dell'attuatore del S.U.E. o del titolare del permesso di costruire deve essere condotta in conformità ai disposti del D.Lgs. n° 163 del 12/4/2006 e s. m. e i. e garantita tramite polizza fidejussoria di importo pari a quello risultante dal computo metrico estimativo approvato.

(8) Nel caso di scomputo parziale, la differenza fra contributo dovuto e importo oggetto di scomputo deve essere versata a congruaggio secondo i tempi e le modalità indicate all'art. 3.

(9) In tutti i casi, qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo fosse superiore alla rispettiva quota di contributo determinata forfettariamente, la differenza non può essere compensata utilizzando la quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria né la quota commisurata al costo di costruzione, e viceversa.

## Articolo 6

(1) La quota del contributo commisurata al costo di costruzione è determinata come segue:

- a) per gli edifici residenziali di nuova costruzione, per le sopraelevazioni, per gli ampliamenti superiori al 20% della S.U.L. preesistente e per gli interventi di totale demolizione e ricostruzione, anche nell'ambito della ristrutturazione, di edifici residenziali esistenti tramite l'applicazione del costo di costruzione per metro quadrato stabilito periodicamente dalla Regione, utilizzando le modalità, i parametri e i coefficienti di cui al D.M. 10/5/1977, che si richiama integralmente, e della tabella E allegata al presente disciplinare;
- b) per gli interventi su edifici residenziali, non rientranti nei casi previsti dalla precedente lettera a), tramite l'applicazione di una quota percentuale fissa del 5% ad 1/3 dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere oggetto dell'intervento, da redigersi sulla base dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte in vigore al momento del progetto;
- c) per gli edifici o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali tramite l'applicazione di una quota percentuale variabile dal 4% al 10% all'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere oggetto dell'intervento, ed in particolare:
- 4% per costruzioni ed impianti destinati ad attività turistico-ricettive non di lusso
  - 6% per costruzioni ed impianti destinati ad attività turistico-ricettive di lusso
  - 5% per edifici destinati ad attività commerciali
  - 10% per edifici destinati ad attività direzionali;

(2) Il contributo rapportato all'incidenza delle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, da applicarsi nel caso di costruzioni destinate ad attività industriali o artigianali, va computato sulla base di stime reali, ammettendosi sempre l'equivalenza fra monetizzazione e diretta esecuzione delle opere da parte del concessionario. Nei soli casi di palese difficoltà tecnica nell'attribuzione ai singoli concessionari dell'aliquota relativa alle opere suddette, sarà applicato un contributo forfettario non inferiore al 50% di quello relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(3) Il contributo di cui al presente articolo deve essere corrisposto integralmente all'atto del rilascio del permesso di costruire, oppure con le seguenti modalità:

- il 40% all'atto del rilascio del permesso di costruire, unitamente ad una polizza fidejussoria corrispondente alla somma del restante 60%;
- il 60% non oltre sessanta giorni dalla data di ultimazione delle opere risultante dalla denuncia di fine lavori.

(4) In caso di ritardato od omesso versamento del contributo di cui al presente articolo, si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. n° 380/2001.

## *Articolo 7*

(1) I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, sono soggetti al versamento della differenza fra il contributo di costruzione afferente la destinazione originaria e quello afferente la nuova destinazione, entrambi computati secondo i valori vigenti al momento del rilascio della relativa costruzione edilizia, così come precisato all'art. 8 della L.R. n° 19/99.

(2) Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso di edifici ricadenti in area agricola e non destinati originariamente a residenza rurale, il contributo di cui al comma (1) è sempre dovuto.

(3) La trasformazione da residenza rurale a residenza civile da parte di un soggetto non agricoltore comporta il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali, solo nel caso di edifici concessi dopo il 28/1/1977. <sup>(1)</sup>

(4) In relazione agli ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti, comunque destinati, si applica alla S.U.L. aggiuntiva il contributo afferente alla destinazione prevista e riportato sulle tabelle allegate al presente disciplinare.

(5) In relazione agli interventi in ambito residenziale caratterizzati da modesta entità o frammentarietà, come ad esempio gli ampliamenti, i completamenti e le ristrutturazioni che non comportino carico aggiuntivo di popolazione, da individuarsi secondo quanto precisato dall'articolo 3, lettere e) e f) delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., in zone già dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, si applica alla S.U.L. aggiuntiva prevista un contributo forfettario pari ad un terzo dell'analogo valore stimato in modo sintetico e riportato sulla Tabella A.

A tal fine si precisa che:

- a) per interventi di modesta entità o frammentarietà si intendono quelli di ristrutturazione di edifici unifamiliari, che comportino al massimo un ampliamento non superiore al 30% della S.U.L. preesistente, con la precisazione che qualora gli stessi interventi comportino ampliamenti inferiori al 20% il permesso di costruire è gratuito ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n° 380/2001.
- b) si considerano unifamiliari gli edifici con destinazione esclusivamente residenziale e composti da un'unica unità immobiliare e relative pertinenze;
- c) per zone dotate di opere di urbanizzazione si intendono quelle in cui risultano esistenti, al momento della richiesta di costruzione, almeno le seguenti infrastrutture:
  - idoneo sistema viario pedonale e veicolare;
  - idonea rete di distribuzione idrica;
  - idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
  - reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione;

(6) Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di modesta entità, che non comportino incrementi di S.U.L., modifica della destinazione d'uso e significativo aumento del carico urbanistico, il contributo dovuto è limitato alla quota ragguagliata al costo di costruzione.

(7) Negli interventi di ristrutturazione edilizia che non rientrano nei casi contemplati dai commi (4), (5) e (6) il contributo di costruzione, ridotto secondo quanto previsto al comma (5), si applica all'intera S.U.L. dell'edificio ristrutturato.

(8) Nel caso di sottotetti recuperati ai sensi della L.R. n° 21/98, il contributo di costruzione, sulla scorta di quanto previsto al paragrafo 5 della Circolare P.G.R. 25/1/1999 n° 1/PET, si calcola sulla S.U.L. resa abitabile, applicando la tariffa in vigore per le opere di nuova costruzione, il cui valore è quello stimato in modo sintetico e riportato sulla Tabella A. Tale valore viene ridotto del 50%, soltanto nei casi e con le modalità previste dall'art. 3, comma 6, della stessa L.R. n° 21/98.

(9) Nel caso di nuovi interventi edificatori complementari alla residenza, anche interrati o parzialmente interrati (autorimesse, depositi, verande, ecc.), si applica un contributo forfettario pari ad un sesto dell'analogo valore stimato in modo sintetico e riportato sulla Tabella A.

(10) Nel caso di interventi con destinazione commerciale, con superficie superiore a 200 mq. ed inseriti in addensamenti o localizzazioni individuati ai sensi della L.R. n° 28/99, il contributo di costruzione dovuto viene ridotto del 10%.

(11) Nel caso di interventi con destinazione commerciale, con superficie inferiore a 200 mq., il contributo di costruzione dovuto viene comunque ridotto del 30%.

(12) Sono esentati dal pagamento del contributo, in quanto non soggetti a permesso di costruire ai sensi della L.R. n° 56/77, art. 56, lettera g), i manufatti costituenti pertinenze, e cioè quelli di carattere oggettivamente accessorio e strumentale, privi della capacità di un utilizzo separato ed indipendente, funzionalmente destinati allo stretto e durevole servizio dell'edificio principale e delle unità immobiliari di cui questo è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(13) Sono esentati dal pagamento del contributo, ai sensi della legge n° 122/89, art. 9, comma 2), i parcheggi realizzati nei locali siti al piano terreno dei fabbricati ovvero nel sottosuolo degli stessi, purché legati con atto di vincolo pertinenziale alle unità immobiliari del fabbricato medesimo, o nel rapporto massimo di 30 mq. per ogni unità immobiliare.

(13) Negli interventi di ristrutturazione edilizia e in tutti gli interventi ricadenti all'interno del Centro Storico, il contributo di costruzione, stimato in modo sintetico e riportato sulle Tabelle A, B e C, viene ridotto del 20%, esclusi i casi contemplati nei precedenti commi (5) e (9).

(14) Nel caso di ricostruzione di edifici che abbiano subito rovina totale causata da eventi accidentali, come specificato all'art. 73 del Regolamento Edilizio, il contributo è dovuto integralmente per la parte eventualmente eccedente la S.U.L. originaria, mentre per quest'ultima è limitato alla sola quota commisurata al costo di costruzione.

(15) Si applica una riduzione del 20% sugli oneri di urbanizzazione relativi a edifici costruiti utilizzando sistemi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica e alla diffusione di fonti rinnovabili, secondo i parametri stabiliti dalla Giunta Comunale con apposito provvedimento.

(16) Le riduzioni del contributo previste dal presente articolo si cumulano ai coefficienti di variazione dei valori unitari indicati nell'allegata Tabella D, esclusi i casi contemplati nei precedenti commi (5) e (9).

(17) Ai bassi fabbricati destinati a ricovero per attrezzi agricoli, di cui all'art. 20/1, punto 10) delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. e all'art. 52 del Regolamento Edilizio si applica un contributo forfettario di € 500,00.

## *Articolo 8*

(1) Qualora un intervento edificatorio comporti l'obbligo della dismissione di aree da destinare a servizi, queste dovranno essere frazionate e cedute al Comune tramite atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire. In alternativa, ed unicamente in caso di comprovata difficoltà, prima del rilascio del permesso per costruire dovrà essere prodotto da parte del richiedente un atto d'obbligo unilaterale alla cessione dell'area in oggetto, unitamente ad una polizza fidejussoria d'importo pari al valore dell'area, assumendo come valore unitario €/mq. 56,00, fatti salvi i successivi aggiornamenti. Tale polizza sarà svincolata dal Comune soltanto in seguito all'effettiva cessione dell'area, che comunque dovrà essere formalizzata entro un anno dal rilascio del permesso per costruire.

(2) Qualora un intervento edificatorio comporti l'obbligo della dismissione di aree da destinare a servizi e tali aree non siano reperibili entro l'ambito interessato dall'intervento medesimo, è possibile, in alternativa, corrispondere al Comune il valore forfettario delle stesse, nella misura di €/mq. 56,00, da aggiornarsi ogni due anni con lo stesso metodo applicato per l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione.

**Nota (1) Precisazioni in merito all'applicazione del contributo di costruzione nei mutamenti di destinazione d'uso dei fabbricati agricoli.**

L'art. 7, comma 1 del Regolamento per l'applicazione del contributo di costruzione, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 70 del 2/10/2000, cita testualmente: «*I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, sono soggetti al versamento della differenza fra il contributo di costruzione afferente la destinazione originaria e quello afferente la nuova destinazione, entrambi computati secondo i valori vigenti al momento del rilascio della relativo permesso per costruire, così come precisato all'art. 8 della L.R. n° 19/99*»

Per quanto concerne gli interventi di mutamento di destinazione di edifici in area agricola, occorre fare una prima distinzione fra gli edifici abitativi e tutti gli altri, e una seconda fra edifici licenziati prima del 28/1/1977, data di introduzione, con la legge n° 10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, e quelli successivi, per i quali, tra l'altro, l'art. 25 della L.R. n° 56/77 prevedeva l'obbligo dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola.

Innanzitutto occorre rammentare che il medesimo art. 25 della L.R. n° 56/77, al comma 11, stabilisce che non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario che abbia cessato l'attività di agricoltore, dei suoi eredi o familiari. Va da sé quindi che in tali casi il contributo di costruzione non è dovuto.

Viceversa è sempre dovuto il contributo per il mutamento della destinazione di tutti i fabbricati non destinati a residenza rurale.

Un discorso a parte meritano invece le residenze rurali. Infatti, allorché un soggetto non agricoltore subentra ad un imprenditore agricolo nell'utilizzo di un edificio, trasformandolo da residenza rurale a residenza civile, non si configura, ad avviso dello scrivente, un vero e proprio mutamento di destinazione d'uso, poiché, al di là dei requisiti soggettivi del beneficiario, la destinazione abitativa permane. Si presenta tuttavia, per gli edifici concessi dopo il 28/1/1977, la necessità di richiedere il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali, contributo che all'atto della prima costruzione non era stato corrisposto dall'imprenditore agricolo, in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 9 della legge n° 10/77.

Viceversa si ritiene che non debba essere corrisposto il contributo di costruzione per la trasformazione in residenza civile di una residenza rurale licenziata prima del 28/1/1977, poiché solo da tale data vige l'obbligo della corresponsione del predetto contributo di costruzione.

<b>TABELLA A: Residenza</b>		
Oneri di urbanizzazione primaria (€/mq.) 66,00	Oneri di urbanizzazione secondaria (€/mq.) 74,00	Totale (€/mq.) 140,00

<b>TABELLA B: Attività produttive</b>									
Classificazione dei per tipi di attività in relazione alla superficie di calpestio per addetto	Oneri di urbanizzazione primaria (€/mq.)	Oneri di urbanizzazione secondaria (€/mq.)				Totale (€/mq.)			
		< 50	50 >< 200	200><1000	> 1000	< 50	50 >< 200	200><1000	> 1000
Classe "A": Densità < 150 mq./addetto									
1. Densità < 40 mq. addetto									
1.1 Industrie di trasformazione materie prime	46,00	15,00	15,00	17,00	17,00	61,00	61,00	63,00	63,00
1.2 Industrie meccaniche	38,00	10,00	11,00	13,00	14,00	48,00	49,00	51,00	52,00
1.3 Industrie meccaniche di precisione, elettroniche, ottiche	35,00	9,00	10,00	11,00	13,00	44,00	45,00	46,00	48,00
2. Densità 40 >< 70 mq./addetto									
2.1 Industrie di trasformazione materie prime	31,00	11,00	11,00	11,00	11,00	42,00	42,00	42,00	42,00
2.2 Industrie manifatturiere varie	27,00	7,00	8,00	9,00	10,00	34,00	35,00	36,00	37,00
3. Densità 70 >< 150 mq./addetto									
3.1 Industria di trasformazione materie prime	23,00	9,00	9,00	9,00	9,00	32,00	32,00	32,00	32,00
3.2 Industrie manifatturiere varie	20,00	5,00	5,00	6,00	7,00	25,00	25,00	26,00	27,00
Classe "B": Densità > 150 mq./addetto									
1.1 Industrie di trasformazione materie prime	10,00	4,00	4,00	4,00	4,00	14,00	14,00	14,00	14,00
1.2 Industrie manifatturiere varie	10,00	4,00	4,00	4,00	4,00	14,00	14,00	14,00	14,00

<b>TABELLA C: Attività economiche non produttive</b>				
Tipi di attività	Superficie netta (S)	Opere di urbanizzazione primaria (€/mq.)	Opere di urbanizzazione secondaria (€/mq.)	Totale (€/mq.)
Attività commerciali	S < 200 mq.	116,00	31,00	147,00
	200 mq. < S < 2.000 mq.	139,00	31,00	170,00
	S > 2.000	173,00	31,00	204,00
Attività direzionali		173,00	31,00	204,00
Attività turistico-ricettive		116,00	124,00	240,00
Attività di trasformazione del territorio a carattere non edificatorio		Contributo forfettario pari a €/mq. 5,00		



**TABELLA D: Coefficienti di variazione dei valori unitari**

Destinazioni d'uso	Tipi di intervento	Parametri		Coefficienti di variazione del valore unitario	
		OO.UU. Primaria	OO.UU. Secondaria	Area di intervento	
Residenziale	a) Interventi di ristrutturazione sul tessuto edilizio esistente				
	1) Interventi all'interno del Centro storico consentiti con costruzione singola o soggetti a S.U.E. con volumetria inferiore a mc. 1000	0,8	0,8		
	2) Interventi all'interno del Centro Storico soggetti a S.U.E. che interessano più unità immobiliari con volumetria uguale o superiore a mc. 1000	0,5	0,5	Area «167» con diritto di superficie	0,7
	3) Interventi all'esterno del Centro storico	0,8	0,8	Area «167» con diritto di proprietà	0,8
	b) Interventi di nuova edificazione in aree di completamento			Interventi convenzionati ex lege n° 10/77, art. 7	0,8
	1) Con indice fondiario inferiore o uguale a 0,33 mq/mq	1	1		
	2) Con indice fondiario compreso fra 0,33 e 0,67 mq/mq	0,8	0,8		
	3) Con indice fondiario superiore a 0,67 mq/mq	1	1		
	c) Interventi di nuova edificazione in aree di espansione				
	1) Con indice territoriale inferiore o uguale a 0,33 mq/mq	1,5	1		
2) Con indice territoriale compreso fra 0,33 e 0,5	1	1			
3) Con indice territoriale superiore a 0,5	1,5	1			
Turistico-ricettiva e tempo libero	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,3	0,3		
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,25	0,25		
Direzionale	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1	Area «167»	0,9
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5		
Commerciale	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1	Area «167»	0,9
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5		
Produttiva	Ristrutturazione di edifici artigianali in tessuto edilizio esistente	0,8	0,8	Area ex art. 27, legge n° 865/71 con diritto di superficie	0,8
	Interventi in aree artigianali e industriali di riordino	0,8	0,8		
	Interventi in aree artigianali e industriali di nuovo impianto	1	1	Area ex art. 27, legge n° 865/71 con diritto di proprietà	0,9

## DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE

La deliberazione del Consiglio Regionale n° 345-19066 del 10/12/1996 di adeguamento dell'aliquota relativa al costo di costruzione degli edifici residenziali fissa la medesima in £ 484.000, pari a € 249,97, per ogni metro quadrato di superficie complessiva, precisando che: «*detto importo è ricavato dai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata definiti con deliberazione della Giunta Regionale n° 29-42602 del 23 gennaio 1995, assumendo il 45% del costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) maggiorato del 2,399% in conformità alla variazione percentuale registrata dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fra il mese di giugno 1994 e il mese di giugno 1995, fermo restando che le variazioni successive dovranno essere applicate annualmente dai Comuni*».

Il valore unitario attuale aggiornato viene quindi determinato applicando a quello oggetto della citata deliberazione l'incremento percentuale ISTAT, specificatamente riferito al costo di costruzione, registrato fra il mese di giugno 1995 e il mese di settembre 2008, pari al 42,9% ed arrotondando il risultato così ottenuto ad 1,00 Euro superiore.

Costo unitario di costruzione aggiornato:

€/mq.  $249,97 * 1,429 =$  €/mq. 357,20 arrotondato a €/mq. 358,00.

**TABELLA E: Aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali (D.C.R. n° 817-8294 del 21/6/1994)**

Costo unitario di costruzione: €/mq. 358,00											
Caratteristiche (D.M. 10/5/1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di costruzione		
Classi	Aliquote		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I – V	A1	5%	Unifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (art. 18, legge n° 865/71)	C1	0,90	If < 0,33 mq/mq	D1	1,10
VI – VIII	A2	6%	Bifamiliare						0,33 < if < 0,67 mq/mq	D2	1,00
IX – X	A3	8%				All'esterno del perimetro (art. 18, legge n° 865/71)	C2	1,00		D1	1,10
XI	A4	12%	Condominiale	B2	1,10				if > 0,67 mq/mq		

**A/XXIII**

**D.M. 10 maggio 1977 (1).**

**Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici (2).**

**1. Costo unitario di costruzione.** — Il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadrato di superficie è pari all'85 per cento di quello stabilito con D.M. 3 ottobre 1975, n. 9816, emesso ai sensi dell'art. 8, L. 1° novembre 1965, n. 1179.

**2. Superficie complessiva (Sc).** — La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60 per cento del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = Su + 60$  per cento Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;

b) autorimesse singole o collettive;

c) androni di ingresso o porticati liberi;

d) logge e balconi.

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

**3. Superficie utile abitabile (Su).** — Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

**4. Edifici con caratteristiche tipologiche superiori.** — Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1° novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50 per cento, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei

successivi articoli 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi:

a) superficie utile abitabile (Su);

b) superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);

c) caratteristiche specifiche.

**5. Incremento relativo alla superficie utile abitabile (i<sub>1</sub>).** — L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile:

1) oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi: 5 per cento;

2) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi: 15 per cento;

3) oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi: 30 per cento;

4) oltre 160 metri quadrati: 50 per cento.

Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile, è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

**6. Incremento relativo alla superficie non residenziale (i<sub>2</sub>).** — L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio, è stabilito come appresso con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi e accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su):

oltre il 50 e fino al 75 per cento compreso: 10 per cento;

tra il 75 e il 100 per cento compreso: 20 per cento;

oltre il 100 per cento: 30 per cento.

**7. Incremento relativo a caratteristiche particolari (i<sub>3</sub>).** — Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10 per cento;

1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;

2) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;

3) 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;

4) piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 31 maggio 1977, n. 146.

(2) Il D.M. 9 maggio 1978 (Gazz. Uff. 29 giugno 1978, n. 180) ha così disposto:

« Art. 1. Il costo di costruzione dei nuovi edifici è determinato nella misura e nei modi indicati dal D.M. 10 maggio 1977.

Art. 2. Il presente decreto trova applicazione fino al 9 maggio 1979 ». Una proroga al 9 maggio 1980 è stata disposta dal D.M. 9 maggio 1979 (Gazz. Uff. 14 giugno 1979, n. 162); al 9 maggio 1981 dal D.M. 18 aprile 1980 (Gazz. Uff. 28 aprile 1980, n. 115); al 9 maggio 1982 dal D.M. 11 maggio 1981 (Gazz. Uff. 19 maggio 1981, n. 135); al 9 maggio 1983 dal D.M. 12 maggio 1982 (Gazz. Uff. 24

maggio 1982, n. 140); al 9 maggio 1984 dal D.M. 14 maggio 1983 (Gazz. Uff. 11 giugno 1983, n. 159); al 9 maggio 1985 dal D.M. 21 maggio 1984 (Gazz. Uff. 30 maggio 1984, n. 147); al 9 maggio 1986 dal D.M. 19 maggio 1985 (Gazz. Uff. 5 luglio 1985, n. 157); al 9 maggio 1987 dal D.M. 20 maggio 1986 (Gazz. Uff. 29 maggio 1986, n. 123); al 9 maggio 1988 dal D.M. 20 giugno 1987 (Gazz. Uff. 27 giugno 1987, n. 148); al 9 maggio 1989 dal D.M. 26 ottobre 1988 (Gazz. Uff. 17 novembre 1988, n. 270). Il D.M. 8 giugno 1989 (Gazz. Uff. 13 giugno 1989, n. 136) ha così disposto:

« Con decorrenza dalla data di pubblicazione del presente decreto il costo di costruzione dei nuovi edifici,

5) alloggi di custodia a servizio di uno o piú edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

**8. Classi di edifici e relative maggiorazioni.** — Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono così individuate:

- classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa: nessuna maggiorazione;
- classe II: percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa: maggiorazione del 5 per cento;
- classe III : percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa: maggiorazione del 10 per cento;
- classe IV: percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa: maggiorazione del 15 per cento;
- classe V: percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa: maggiorazione del 20 per cento;
- classe VI: percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa: maggiorazione del 25 per cento;
- classe VII: percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa: maggiorazione del 30 per cento;
- classe VIII: percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa: maggiorazione del 35 per cento;
- classe IX: percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa: maggiorazione del 40 per cento;
- classe X: percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa: maggiorazione del 45 per cento;
- classe XI: oltre il 50 per cento inclusa: maggiorazione del 50 per cento.

**9. Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St).** — Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60 per cento non sia superiore al 25 per cento della superficie utile abitabile.

**10. Costruzioni in zone sismiche o con sistemi non tradizionali.** — Per gli edifici da eseguire in zone sismiche e per quelli realizzati con sistemi costruttivi non tradizionali ai fini della determinazione del costo di cui al precedente art. 1 non si applicano le maggiorazioni previste a tale tipo dalle vigenti disposizioni relative ai costi a mq dell'edilizia agevolata.

**11. Prospetto.** — Il procedimento per l'applicazione del presente decreto è riepilogato nell'allegato prospetto.

**12. Periodo di applicazione del costo di costruzione.** — Il costo di costruzione di cui al precedente art. 1 trova applicazione fino ad un anno dalla data del presente decreto.

(segue prospetto)

riferito al metro quadrato di superficie, è fissato in L. 190.000 per tutto il territorio nazionale. Le modalità di determinazione sono quelle stabilite agli articoli dal 2 all'11 del citato D.M. 10 maggio 1977, n. 801 ». Successivamente, il D.M. 20 giugno 1990 (Gazz. Uff. 28 giugno 1990, n. 149), con decorrenza dalla data della sua pubblicazione, ha fissato detto costo in lire 250.000 per

tutto il territorio nazionale.

**LEGGE 28 gennaio 1977, n. 10.**  
**Determinazione del costo di costruzione.**

**PROSPETTO**  
**(art. 11)**

**TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)**

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) × (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su	SOMMA → $i_1$		

**TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)**

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze.	
b Antorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	
d Logge e balconi	
Snr	

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots\%$

**TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)**

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

$i_2$

**SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI**

Stipa	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	
4 = 1+3	Superficie complessiva	

**TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)**

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

$i_3$

**SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI**

Stipa	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	
4 = 1+3	Superficie totale non residenziale	

TOTALE INCREMENTI $i = i_1 + i_2 + i_3$	1	Classe edificio (15)	% Maggiorazione (16)	M
--	---	-------------------------	-------------------------	---

- A** - Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata ..... = ..... L/mq
- B** - Costo a mq di costruzione pari all'85% di A ..... = ..... L/mq
- C** - Costo a mq di costruzione maggiorato  $B \times \left(1 + \frac{M}{100}\right)$  ..... = ..... L/mq
- D** - Costo di costruzione dell'edificio  $(Sc + St) \times C$  ..... = ..... L

## DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Per determinare il valore unitario degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati utilizzati i criteri e le tabelle forniti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 179-4160 del 26/5/1977.

In particolare, nella determinazione degli oneri da applicare agli interventi di carattere residenziale è stato utilizzato il criterio analitico, sulla base della metodologia fornita anche dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 157 del 5/9/1977, mentre negli altri casi è stato utilizzato il criterio sintetico, assumendo come dato di riferimento i valori contenuti nelle tabelle 5 e 6 dell'Allegato 4 alla citata D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977.

Ai valori così ricavati è stato poi applicato l'incremento percentuale rilevato dall'ISTAT nel mese di giugno 2008, riferito al 1977, arrotondando poi il risultato così ottenuto ad 1,00 Euro superiore.

La determinazione secondo il criterio analitico degli oneri riferiti alla residenza e alle attività commerciali, terziarie e turistico-ricettive ha tenuto conto delle mutate condizioni del territorio comunale, in seguito all'adozione del nuovo Piano Regolatore, che hanno di conseguenza portato ad una variazione dei parametri utilizzati in precedenza.

Nello specifico:

- il parametro A.1 della Tabella A allegata alla D.C.R. n° 179/77, relativo alla dimensione della popolazione residente è pari a 1;
- il parametro A.2 della Tabella A allegata alla D.C.R. n° 179/77, relativo all'andamento demografico, è pari a 1;
- l'incidenza delle aree consolidate, pari a mq. 2.488.687, sul totale delle aree fabbricabili, pari a mq. 4.155.051, è circa del 60%;
- l'incidenza delle aree di completamento, pari a mq. 427.781, sul totale delle aree fabbricabili, pari a mq. 4.155.051, è circa del 10%;
- l'incidenza delle aree di trasformazione, pari a mq. 1.238.583, sul totale delle aree fabbricabili, pari a mq. 4.155.051, è circa del 30%;
- nell'analisi dei costi delle opere di urbanizzazione secondaria è stata inserita la voce relativa agli spazi di sosta e parcheggio;
- nella determinazione dei coefficienti indicatori delle opere da realizzare nelle aree consolidate e di completamento, si è tenuto conto anche dell'incidenza della manutenzione delle strutture esistenti.

Si assumono quindi i seguenti dati di base, derivati direttamente dalle tabelle 3 e 4 dell'Allegato 3 alla D.C.R. n° 179/77:

a) Costo parziale medio al mc. delle opere di urbanizzazione primaria	£ 7.000
b) Oneri indotti per mc.	£ 1.750
c) Costo parziale medio al mc. delle opere di urbanizzazione secondaria	£ 7.500
così suddivisi:	
- Infrastrutture scolastiche	£ 4.375
- Attrezzature verdi e sportive	£ 1.875
- Attrezzature civiche	£ 1.250
- Spazi di sosta e parcheggio	£ 375
d) Oneri indotti per mc.	£ 1.875

Gli stessi dati sono stati poi elaborati tenendo conto dell'incidenza delle aree con destinazione residenziale, commerciale, terziaria e turistico-ricettiva rispetto agli ambiti del territorio a edificazione consolidata, di completamento e di trasformazione.

## **INCIDENZA AREE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

<b>AREE CONSOLIDATE URBANIZZATE (81,1%)</b>	<b>Mq.</b>
Centri Storici	224.671
Rba	1.145.306
Rbm	403.697
Rbb	606.118
NA (30%)	54.855
Rc3	11.290
Rc7	16.380
Rc10	3.020
<b>Totale aree consolidate</b>	<b>2.465.337</b>

<b>AREE DI TRASFORMAZIONE (14,1%)</b>	<b>Mq.</b>
Rn	191.930
RTn	102.196
RTc	17.770
Rc1	6.510
Rc2	16.400
Rc4	18.390
Rc5	10.650
Rc6	8.100
Rc8	17.730
Rc9	18.540
Rc11	15.000
Rc12	5.500
<b>Totale aree di trasformazione</b>	<b>428.716</b>

<b>AREE DI COMPLETAMENTO (4,8%)</b>	<b>Mq.</b>
NA (70%)	127.996
Rbm	9.600
Rbb	9.600
<b>Totale aree di completamento</b>	<b>147.196</b>

<b>TOTALE AREE EDIFICATE ED EDIFICABILI</b>	<b>Mq.</b>
	3.041.249

COSTO MEDIO GLOBALE AL METRO CUBO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA						
TIPOLOGIA DI AREA	INCIDENZA	TIPOLOGIA DI OPERE	COSTO MEDIO £	COSTO MEDIO €	PERCENTUALE OPERE DA REALIZZARE (1)	
Aree consolidate	81,10%	Sistema viario pedonale e veicolare	2.250	1,16	40%	0,38
		rete e impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi	2.595	1,34	30%	0,33
		Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica	845	0,44	30%	0,11
		Reti e impianti per la pubblica illuminazione	940	0,49	30%	0,12
		Spazi di sosta e parcheggio	375	0,19	40%	0,06
Aree di completamento	4,80%	Sistema viario pedonale e veicolare	2.250	1,16	40%	0,02
		rete e impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi	2.595	1,34	30%	0,02
		Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica	845	0,44	30%	0,01
		Reti e impianti per la pubblica illuminazione	940	0,49	40%	0,01
		Spazi di sosta e parcheggio	375	0,19	40%	0,00
Aree di trasformazione	14,10%	Sistema viario pedonale e veicolare	2.250	1,16	100%	0,16
		rete e impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi	2.595	1,34	100%	0,19
		Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica	845	0,44	100%	0,06
		Reti e impianti per la pubblica illuminazione	940	0,49	100%	0,07
		Spazi di sosta e parcheggio	375	0,19	100%	0,03
Totale parziale						1,57
Oneri indotti			1.835			0,95
Totale parziale						2,52
Coefficienti A.1xA.2xb (D.C.R. 179/77) = 1						1
Coefficiente di conversione per mq. di S.U.L.						3,30
Totale						8,32
Indice di incremento ISTAT su costo di costruzione (maggio 1977 - settembre 2008)						685,50%
						<b>€ 66,00</b>

(1) Si è tenuto conto anche dei lavori di manutenzione delle opere esistenti



COSTO MEDIO GLOBALE AL METRO CUBO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA						
TIPOLOGIA DI AREA	INCIDENZA	TIPOLOGIA DI OPERE	COSTO MEDIO £	COSTO MEDIO €	PERCENTUALE OPERE DA REALIZZARE (1)	
Aree consolidate	81,10%	Infrastrutture scolastiche	4.375	2,26	40%	0,73
		Attrezzature verdi e sportive	1.875	0,97	40%	0,31
		Attrezzature civiche	1.250	0,65	30%	0,16
		Spazi di sosta e parcheggio	375	0,19	30%	0,05
Aree di completamento	4,80%	Infrastrutture scolastiche	4.375	2,26	40%	0,04
		Attrezzature verdi e sportive	1.875	0,97	40%	0,02
		Attrezzature civiche	1.250	0,65	30%	0,01
		Spazi di sosta e parcheggio	375	0,19	30%	0,00
Aree di trasformazione	14,10%	Infrastrutture scolastiche	4.375	2,26	100%	0,32
		Attrezzature verdi e sportive	1.875	0,97	100%	0,14
		Attrezzature civiche	1.250	0,65	100%	0,09
		Spazi di sosta e parcheggio	375	0,19	100%	0,03
Totale parziale						1,90
Oneri indotti			1.835			0,95
Totale parziale						2,85
Coefficienti A.1xA.2xb (D.C.R. 179/77) = 1						1
Coefficiente di conversione per mq. di S.U.L.						3,30
Totale						9,40
Indice di incremento ISTAT su costo di costruzione (maggio 1977 - settembre 2008)						685,50%
						<b>€ 74,00</b>

(1) Si è tenuto conto anche dei lavori di manutenzione delle opere esistenti

**NOTA:** Il coefficiente di conversione da unità volumetrica (mc.) a unità di Superficie Utile Lorda (mq.) viene determinato pari a 3,30, considerando un'altezza media virtuale di piano di m. 3, e il fatto che i vani scala non vengono conteggiati nel calcolo della S.U.L.,

## **INCIDENZA AREE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA**

### **AREE CONSOLIDATE URBANIZZATE (15%)**

Tb1	Mq.	11.565
Tb2		6.674
Tb4		4.536
<b>Totale aree consolidate</b>		<b>22.775</b>

### **AREE DI TRASFORMAZIONE (75%)**

Tb3	Mq.	37.485
Tba		18.680
Tn		58.364
<b>Totale aree di trasformazione</b>		<b>114.529</b>

### **AREE DI COMPLETAMENTO (10%)**

Tc	Mq.	14.900
<b>Totale aree di completamento</b>		<b>14.900</b>

### **TOTALE AREE EDIFICATE ED EDIFICABILI**

Mq.  
152.204

#### **COSTO MEDIO GLOBALE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN AREE COMMERCIALI - TERZIARIE**

TIPOLOGIA DI AREA	INCIDENZA	COSTO MEDIO DA TABELLE PARAMETRICHE	PERCENTUALE OPERE DA REALIZZARE <sup>(1)</sup>	
Aree a capacità edificatoria esaurita	15%	35.000	20%	1.050,00
Aree di completamento	10%	35.000	30%	1.050,00
Aree di espansione	75%	35.000	100%	26.250,00
Totale parziale				28.350,00

#### **COSTO MEDIO GLOBALE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA IN AREE COMMERCIALI - TERZIARIE**

TIPOLOGIA DI AREA	INCIDENZA	COSTO MEDIO DA TABELLE PARAMETRICHE	PERCENTUALE OPERE DA REALIZZARE <sup>(1)</sup>	
Aree a capacità edificatoria esaurita	15%	9.375	20%	281,25
Aree di completamento	10%	9.375	30%	281,25
Aree di espansione	75%	9.375	100%	7.031,25
Totale parziale				7.593,75

#### **COSTO MEDIO GLOBALE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE**

TIPOLOGIA DI AREA	INCIDENZA	COSTO MEDIO DA TABELLE PARAMETRICHE	PERCENTUALE OPERE DA REALIZZARE <sup>(1)</sup>	
Aree a capacità edificatoria esaurita	15%	37.500	20%	1.125,00
Aree di completamento	10%	37.500	30%	1.125,00
Aree di espansione	75%	37.500	100%	28.125,00
Totale parziale				30.375,00

(1) Si è tenuto conto anche dei lavori di manutenzione delle opere esistenti

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA						
Tipi di attività	Superficie netta (S)	Valore medio unitario £	Valore medio unitario €	Parametro	Agg. ISTAT	Totale
Attività commerciali	S < 200 mq.	28.350,00	14,64	1	685,50%	116,00
	200 mq. < S < 2.000 mq.	28.350,00	14,64	1,2	685,50%	139,00
	S > 200 mq.	28.350,00	14,64	1,5	685,50%	173,00
Attività direzionali		28.350,00	14,64	1,5	685,50%	173,00
Attività turistico-ricettive		28.350,00	14,64	1	685,50%	116,00

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA						
------------------------------------	--	--	--	--	--	--

Tipi di attività	Superficie netta (S)	Valore medio unitario £	Valore medio unitario €	Parametro	Agg. ISTAT	Totale
Attività commerciali	S < 200 mq.	7.593,75	3,92	1	685,50%	31,00
	200 mq. < S < 2.000 mq.	7.593,75	3,92	1	685,50%	31,00
	S > 200 mq.	7.593,75	3,92	1	685,50%	31,00
Attività direzionali		7.593,75	3,92	1	685,50%	31,00
Attività turistico-ricettive		30.375,00	15,69	1	685,50%	124,00

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI**

Si assume un valore di riferimento medio di mercato pari a € 400,00 per ogni metro quadrato di Superficie Utile Lorda edificabile.

L'art. 20/20 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. attribuisce alle aree destinate a servizi con capacità edificatoria teorica un indice di utilizzo territoriale pari a 0,14 mq/mq.

Se si applica il suddetto indice al valore sopra indicato si ottiene il valore unitario corrispondente ad ogni metro quadrato di superficie territoriale, e cioè:

€/mq.  $400,00 \times 0,14 = \text{€/mq. } 56,00$ .