



**COMUNE DI SARMATO**  
Provincia di Piacenza

Viale Resistenza n. 2, 29010 Sarmato, Piacenza  
Tel. 0523.848098 fax 0523.887784  
E mail [ufficiotecnico@comune.sarmato.pc.it](mailto:ufficiotecnico@comune.sarmato.pc.it)

**RECEPIMENTO DELLA D.A.L. REGIONE EMILIA ROMAGNA N. 186/2018  
IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**Allegato 3**

**Testo coordinato della D.A.L. n. 186/2018, in materia di disciplina del  
contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in  
sede di recepimento**

# INDICE

## **1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

- 1.1. Definizione delle opere di urbanizzazione
- 1.2. Parametrazioni ed incidenza di U1 e U2
- 1.3. Applicazione dell'onere
- 1.4. Riduzioni di U1 e U2
- 1.5. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributi U1 e U2
- 1.6. Quota destinata agli Enti esponenziali delle confessioni religiose

## **2 - TABELLA PARAMETRICA DI U1 E U2 STABILITA DAL COMUNE**

## **3 - CONTRIBUTI "D" E "S"**

## **4 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

## **5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)**

- 5.1. Determinazione del costo di costruzione convenzionale
- 5.2. Riduzioni del valore "A" per interventi di edilizia residenziale
- 5.3. Indicazioni per il calcolo
- 5.4. Calcolo QCC per interventi di edilizia residenziale
- 5.5. Calcolo QCC per opere o impianti non destinati alla residenza
  - SCHEDA A Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza
  - SCHEDA B Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza
  - SCHEDA C Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva
  - SCHEDA D Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciale, direzionale, turistico-ricettiva

## **6 - SCOMPUTI, VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE**

- 6.1. Scomputo del contributo di costruzione
- 6.2. Versamento del contributo di costruzione
- 6.3. Adempimenti comunali e norme transitorie
- 6.4. Aggiornamento del contributo di costruzione
- 6.5. Criteri generali per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali
- 6.6. Ulteriori disposizioni

## **7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL'EDIFICATO SPARSO O DISCONTINUO E NELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DI COMPLETAMENTO**

Tutte le modalità di calcolo del contributo di costruzione previste dalla presente deliberazione per gli interventi all'interno del territorio urbanizzato si applicano anche agli interventi considerati ammissibili dal PUG nell'edificato sparso o discontinuo e nelle relative aree di pertinenza e di completamento ai sensi dell'articolo 36, comma 4, della L.R. n. 24/2017.

## 1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

### 1.1. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 30 della Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (in attuazione degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), le opere di urbanizzazione sono costituite dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dalle attrezzature e gli spazi collettivi, definiti come segue:

- le **infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**, di seguito "U1" (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione primaria), ovvero gli impianti, gli spazi aperti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti e l'innalzamento della resilienza urbana. Esse riguardano in particolare:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
  - la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
  - le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale;
- le **attrezzature e gli spazi collettivi**, di seguito "U2" (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione secondaria), ovvero impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Esse riguardano in particolare:
  - l'istruzione;
  - l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - la pubblica amministrazione, la pubblica sicurezza e la protezione civile;
  - le attività culturali, associative e politiche;
  - il culto;
  - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - gli altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - i parcheggi pubblici e i sistemi di trasporto diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

### 1.2. PARAMETRAZIONI ED INCIDENZA DI U1 E U2

**1.2.1.** La tabella di parametrizzazione e incidenza degli oneri per tutte le categorie funzionali è definita in funzione della classe del Comune, del tipo di intervento e della sua localizzazione urbanistica.

Il Comune di Sarmato, come indicato nell'Allegato B della DAL n. 186/2018, in funzione degli abitanti anagrafici, appartiene alla IV Classe.

**1.2.2.** Per la IV Classe è applicata una riduzione degli importi base di cui alla DAL n. 186/2018 pari al 60%.

**1.2.3.** La parametrizzazione degli oneri è basata sulle seguenti **localizzazioni urbanistiche** dell'intervento edilizio:

- aree esterne al territorio urbanizzato (T.U.);
- aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione;
- aree interne al T.U.

**1.2.4.** Applicando ai valori unitari definiti alla Tabella B della DAL n. 186/2018, la percentuali di cui al precedente punto 1.2.2 e i parametri relativi al tipo di intervento e alla sua localizzazione urbanistica, contenuti nella Tabella C della DAL n. 186/2018, si ottengono gli oneri di urbanizzazione, per unità di superficie, da utilizzarsi per ogni intervento oneroso di trasformazione edilizia.

**1.2.5.** Il Comune di Sarmato determina la riduzione del valore base di U1 e U2 del 15% al fine di equilibrare i costi di incidenza rispetto al mercato del territorio: per quanto riguarda l'edilizia residenziale al fine di promuovere la ripresa del mercato (aree residenziali presenti solo all'interno del TU); per quanto riguarda l'extra residenziale, promuovere l'insediamento di nuove attività e recupero ed ampliamento di quelle esistenti.

**1.2.6.** In base a quanto disposto ai punti 1.2.4 e 1.2.5, i valori unitari da utilizzare per il calcolo degli oneri U1 e U2 sono pertanto i seguenti:

**Tabella 1 - Valori unitari U1 e U2**

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	34,00	44,00	78,00
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale			
Funzione produttiva	9,60	2,80	12,40
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale			

**Tabella 2 - Rapporti di incidenza di U1 e U2 in funzione delle categorie funzionali, del tipo di intervento edilizio e della sua localizzazione urbanistica**

**Funzioni residenziale/turistico-ricettivo/direzionale**

Tipo di intervento/localizzazione urbanistica	Aree esterne al T.U.	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	Territorio urbanizzato (T.U.)
NC - Nuova costruzione	U1 1	1	0,55
RU - Ristrutturazione urbanistica	U2 1	1	0,55
RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	U1 0,7 U2 0,7	0,7 0,7	0,45 0,45
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1 0,1 U2 0,1	0,1 0,1	0,1 0,1

**Funzioni produttiva/commerciale/rurale (svolto da non aventi titolo)**

Tipo di intervento/localizzazione urbanistica	Aree esterne al T.U.	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	Territorio urbanizzato (T.U.)
NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica	U1 1 U2 1	1 1	0,6 0,6
RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU	U1 1 U2 1	1 1	0,5 0,5
RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU	U1 0,3 U2 0,3	0,3 0,3	0,3 0,3

**1.2.7.** La quota 0,3 della precedente Tabella 2 per RE senza aumento di CU per funzioni produttive/commerciali/rurali è ridotta a 0,2 in caso di esercizi di vicinato (ovvero di esercizi commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale, che abbia una superficie di vendita non superiore a 150 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei Comuni con oltre 10.000 abitanti) e in caso di artigianato di servizio (alla casa e alla persona).

**1.2.8.** Per le **attività socio-assistenziali-sanitarie realizzate da privati** (case di cura, ospedali, strutture di lunga degenza, ecc.), si applicano le precedenti Tabelle 1 e 2 riferite alla funzione direzionale con una riduzione dei valori unitari di U1 ed U2 pari al 20%.

**1.2.9.** Gli oneri da applicare alle **funzioni svolte all'aperto** sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente di cui alla precedente Tabella 1.

**1.2.10.** Il valore unitario previsto nella Tabella 1 per la **“funzione rurale”** si applica agli usi agricoli svolti da soggetti non rientranti tra quelli esonerati dal pagamento del contributo di costruzione.

**1.2.11.** Con delibera del Consiglio comunale, il Comune di Sarmato, sulla base delle politiche insediative locali e dei servizi presenti nelle diverse parti del territorio, ha variato l'entità del valore di base riducendolo del **15%**.

### 1.3. APPLICAZIONE DELL'ONERE

**1.3.1.** Le unità di superficie per l'applicazione degli U1 e degli U2 sono di seguito determinate in funzione delle categorie funzionali e delle destinazioni d'uso.

L'unità di superficie è il mq di **Superficie utile (SU)** per:

- Funzione residenziale;
- Funzione direzionale;
- Funzione produttiva, limitatamente all'artigianato di servizio alla casa e alla persona;
- Funzione commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio.

La definizione di Superficie Utile è quella stabilita dalla delibera della Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017:

*“18. Superficie Utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque*

*presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.*

*Si computano nella superficie utile:*

- *le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);*
- *i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n. 19 della stessa delibera n. 922/2017).*
- *Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:*
  - *i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;*
  - *le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati)".*

L'unità di superficie è il mq di **Superficie lorda (SL)** per:

- Funzione turistico-ricettiva;
- Funzione produttiva, con esclusione delle funzioni artigianali di servizio alla casa e alla persona;
- Funzione commerciale, con esclusione del commercio al dettaglio;
- Funzione rurale.

La definizione di Superficie Lorda è quella stabilita dalla delibera della Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017:

*"17. Superficie Lorda (SL): Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie".*

Sempre ai sensi della D.R.G. n. 922/2017:

*"19. Superficie Accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:*

- *i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);*
- *i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;*
- *le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);*
- *le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;*
- *le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m 2,70;*
- *i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18);*
- *i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;*

- *spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;*
- *le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile”.*

L'unità di superficie è il mq di superficie derivante dal rapporto **Volume Utile (VU)/6** per:

- Funzione produttiva e commerciale, limitatamente ai depositi in strutture a maggior sviluppo verticali ovvero aventi intradosso > 6 m (es. silos, magazzini verticali, ecc.).

La definizione di Volume Utile (VU) è quella stabilita dalla delibera della Giunta Regionale n. 279 del 04.02.2010:

*“29. Volume utile (Vu): Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse”.*

L'unità di superficie è l'**Area dell'insediamento all'aperto (AI)** per:

- Funzione turistico-ricettiva svolta all'aperto, impianti sportivi e ricreativi all'aperto;
- Funzione commerciale e pubblici esercizi svolti all'aperto;
- Funzione produttiva svolta all'aperto;
- Altre attività economiche svolte all'aperto.

La definizione di Area dell'Insediamento all'aperto (AI) è quella stabilita dalla delibera della Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017:

*“24. Area dell'Insediamento all'Aperto (AI): Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali”.*

L'unità di superficie AI è data dalla superficie all'aperto utilizzata per lo svolgimento dell'attività turistica, commerciale, produttiva, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

**1.3.2.** Ai sensi degli artt. 28 e 30 della L.R. n.15/2013, per incremento di carico urbanistico (CU) si intende:

- un **aumento delle superfici utili**;
- un **mutamento della destinazione d'uso** degli immobili, qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate che richieda maggiori oneri e/o una maggior quota di dotazioni territoriali, o

all'interno della medesima categoria funzionale, nel passaggio ad un uso che richieda maggiori dotazioni territoriali:

- a) residenziale;
- b) turistico ricettiva;
- c) c) produttiva;
- d) direzionale;
- e) commerciale,;
- f) rurale;

- un **aumento delle unità immobiliari** non rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n. 15/2013.

Non è considerato aumento di superficie utile la maggiore SU che derivi dalla eliminazione totale o parziale di pareti interne dell'edificio o dell'unità immobiliare.

**1.3.3.** Negli interventi di **ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di CU**, la superficie cui applicare gli U1 e U2 è quella riferita alla superficie oggetto della ristrutturazione. Non sono dovuti oneri qualora le opere siano relative alle sole **modifiche dei prospetti**. Non sono dovuti oneri qualora l'**aumento delle unità immobiliari** realizzate con opere di intervento di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n. 15/2013, sia accompagnato anche da opere relative alle modifiche del sistema di aperture dell'edificio strettamente necessarie a garantire i requisiti tecnici e funzionali delle nuove unità immobiliari.

**1.3.4.** Nei **mutamenti della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU**, è corrisposta al Comune la differenza tra gli oneri di urbanizzazione, previsti nelle nuove costruzioni, per la nuova destinazione dell'immobile e quelli, più bassi, relativi alla destinazione d'uso vigente al momento della presentazione del titolo edilizio, moltiplicati per la superficie interessata dal mutamento della destinazione d'uso.

**1.3.5.** Per interventi di **ristrutturazione edilizia (RE) con aumento di CU** si applicano le seguenti modalità di calcolo di U1 e U2:

- a) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **incremento di Superficie Utile**, la superficie cui applicare gli U1 e U2 è solo quella riferita all'aumento;
- b) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **aumento delle unità immobiliari**, la superficie cui applicare gli U1 e U2 è quella relativa alla/e unità immobiliare minore/minori;
- c) negli interventi di RE con aumento di CU, in cui l'aumento di CU derivi da un **mutamento della destinazione d'uso**, l'onere è calcolato sommando la quota del mutamento della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU di cui al precedente punto 1.3.4. a quella della RE senza aumento di CU per la SU interessata dalle opere di ristrutturazione. Tale somma in ogni caso non può superare quella dovuta per RE con aumento di CU.

**1.3.6.** Negli interventi di **restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC)** che prevedano un mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di CU, si applica la quota del mutamento della destinazione d'uso senza opere con aumento di CU di cui al precedente punto 1.3.4.; se l'aumento del CU sia derivante da aumento di superficie calpestabile, si applica l'onere della RE con aumento di CU per la superficie in aumento.



**1.3.7.** Negli interventi di **manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU** derivante da aumento di superficie calpestabile, si applica l'onere della RE con aumento di CU per la superficie in aumento.

**Tabella 3 – Sintesi degli interventi sul patrimonio esistente comportanti aumento di CU**

Tipo di intervento	Onere da applicare (rif. Tab 1)
RE con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
• aumento delle unità immobiliari	“RE con aumento di CU” sulla/e unità più piccola/e (punto 1.3.5., b)
• mutamento della destinazione d'uso	“NC” funzione di progetto – “NC” funz. esistente (punto 1.3.4) + “RE senza aumento di CU” sulla superficie interessata dalle opere (1.3.5., c)
RS-RRC con aumento di CU derivante da:	
• mutamento della destinazione d'uso	“NC” funzione di progetto – “NC” funz. esistente (punto 1.3.4)
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
MS con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.7)

**1.3.8.** Qualora la trasformazione edilizia sia costituita dalla **somma di più interventi**, nel titolo edilizio sono specificate le superfici di ciascun intervento oneroso con i relativi importi di U1 e U2. Gli oneri sono calcolati sommando le tariffe corrispondenti alle sole parti oggetto di interventi onerosi sulla base dei valori indicati nelle tabelle parametriche.

**1.3.9.** Nel caso di interventi unitari che comportino **destinazioni d'uso multiple**, il titolo edilizio è unico, in esso sono specificate, per ciascuna unità immobiliare, la destinazione d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione.

**1.3.10. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso** i casi di cui all'art. 28, comma 7, della L.R. n. 15/2013 ovvero il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati nonché il cambio d'uso di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del D.Lgs n. 228/2001, purché contenuta entro il limite del 25 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 metri quadrati.

**1.3.11.** I casi di **riduzione ed esonero** dal versamento del contributo di costruzione sono disciplinati dall'art. 32 della L.R. n. 15/2013.

**1.3.12.** In caso di sanatoria di abuso edilizio rientrante nei casi di riduzione o esonero, si applicano gli U1/U2 della funzione prevalente in termini di maggiore SU.

#### **1.4. RIDUZIONI DI U1 E U2**

**1.4.1.** All'interno del territorio urbanizzato, **U1 e U2 non è dovuta** per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di

recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, per le aree individuate nella tavola Allegato 1 ed in particolare:

- Porzione territoriale A
- Schede Normative dei PCC tavola RUE N.02 e precisamente dalla scheda 01 alla scheda 08
- Zone B0 - Residenziali consolidate previste nell'Allegato 1

**1.4.2.** Il Comune non ha frazioni

**1.4.3.** Per gli interventi relativi a **residenze per anziani** e a **strutture socio-assistenziali-sanitarie ed educative** gli oneri di urbanizzazioni secondaria (U2) sono ridotti al 50%.

**1.4.4.** Per gli interventi di **edilizia residenziale sociale (ERS)**, di cui al D.l. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013, i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU; si ritiene di apportare una riduzione della U1 e U2 pari al 20%;

**1.4.5.** Per le **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11(Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti), si confermano i valori della DAL;

**1.4.6.** Per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate** gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2) sono ridotti del 20%.

**1.4.7.** Per le **tettoie destinate a depositi** di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive, è applicata una riduzione di U1 e U2 del 30%.

**1.4.8.** U1 e U2 sono ridotti del 30% percentuali indicate in Tabella 4 per l'attuazione di **ulteriori misure di qualità edilizia**, definite dal Piano Urbanistico Generale (PUG) ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali e di cui alla tabella seguente:

**Tabella 4 – Sintesi degli interventi sul patrimonio esistente comportanti aumento di CU**

<b>Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni:</b>	<b>% riduzione U1</b>	<b>% riduzione U2</b>
Eliminazione barriere architettoniche: piena accessibilità	15	15
Nuovi fabbricati in classe energetica $\geq$ A3	15	15
Recupero fabbricati esistenti in classe energetica $\geq$ A1	15	15

**1.4.9.** Salvo quanto previsto al punto 1.4.1, le restanti riduzioni di U1 e U2 contenute nel presente paragrafo **sono cumulabili** fino ad un massimo del 70% dell'onere stesso.

## **1.5. REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI U1 E U2**

**1.5.1.** Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o al riuso e alla rigenerazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:

- a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle **aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali**, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in conformità alla L.R. n. 24/2017;

- b) di provvedere alla **realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti**, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
- c) di provvedere alla **realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche ed ambientali** prescritte dal piano, ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 24/2017;
- d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione **del contributo di costruzione** salvo quanto disposto dal successivo punto 1.5.3.

Gli obblighi di cui al presente punto sono stabiliti:

- dal PUG per gli interventi diretti convenzionati;
- dalla convenzione urbanistica per gli interventi soggetti ad Accordi operativi (AO) ovvero a Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP).

**1.5.2.** Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso apposita convenzione urbanistica, può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali di OU2 (attrezzature e spazi collettivi) di cui al punto 1.1.

**1.5.3.** La realizzazione delle opere di cui al punto 1.5.2. comporta lo **scomputo** dei contributi concessori dovuti secondo quanto previsto nel successivo punto 6.1. del presente atto e l'acquisizione delle medesime opere al patrimonio indisponibile del Comune.

**1.5.4.** La convenzione urbanistica può prevedere idonee **forme di gestione delle dotazioni territoriali** affidate ai soggetti attuatori degli interventi, ferma restando la facoltà del Comune di modificare in qualunque momento la destinazione d'uso pubblico degli immobili e di risolvere la convenzione di gestione.

**1.5.5.** Per gli interventi all'interno di **PEEP e PIP** ovvero di altre forme di trasformazione urbana di iniziativa pubblica, U1 e U2 sono stabiliti dal Comune in rapporto ai costi sostenuti di urbanizzazione.

**1.5.6.** Gli interventi edilizi, oltre alla corresponsione delle quote di U1 e U2, dovranno garantire la realizzazione delle **misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali** stabilite dal PUG, quale condizione necessaria per la sostenibilità dell'intervento. Tali dotazioni non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate ad esclusione di quanto previsto al punto successivo.

**1.5.7. Il Comune può riservarsi di procedere all'attuazione diretta** delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, previa stipula di apposita convenzione che preveda la corresponsione al Comune dell'intero costo dell'intervento da parte del soggetto attuatore o del titolare del titolo abilitativo.

**1.5.8.** Per l'attuazione di **lotti ineditificati facenti parte di preesistenti comparti** subordinati a piani attuativi, in presenza di convenzione urbanistica scaduta, gli oneri da versare sono quelli stabiliti dalla convenzione stessa previo aggiornamento degli importi ai valori vigenti alla data di presentazione del titolo.

## **1.6. QUOTA DESTINATA AGLI ENTI ESPONENZIALI DELLE CONFESIONI RELIGIOSE**

**1.6.1.** Una quota pari al **7% dei proventi degli U2** è destinata dal Comune agli Enti esponenziali delle confessioni religiose, individuate in considerazione della consistenza ed incidenza sociale delle stesse, mediante rimborso delle spese documentate relative ad interventi di riuso e rigenerazione urbana (art. 7, comma 4, lettere a), b) e c), della L.R. n. 24/2017) che interessino edifici di culto e le relative pertinenze, con particolare riferimento agli edifici tutelati ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e agli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

**1.6.2.** Nella nozione di **pertinenze di edifici di culto** sono compresi anche le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive, purché le attività non siano qualificate come aventi rilevanza economica ovvero siano gestite da soggetti senza fini di lucro.

**1.6.3.** L'assegnazione delle risorse è subordinata all'impegno, assunto dai beneficiari con **atto unilaterale d'obbligo**, al mantenimento per un periodo non inferiore a dieci anni della destinazione d'uso degli immobili interessati a edifici di culto o a pertinenza degli stessi.

TABELLA PARAMETRICA DI U1 E U2 STABILITA DAL COMUNE DI SARMATO

Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento		U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU				
Edilizia residenziale, turistico-riettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 28,90	€ 66,30	€ 20,23	€ 46,41	€ 2,89	€ 6,63			
		U2	€ 37,40		€ 26,18		€ 3,74				
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 28,90	€ 66,30	€ 20,23	€ 46,41	€ 2,89	€ 6,63			
		U2	€ 37,40		€ 26,18		€ 3,74				
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 15,90	€ 36,47	€ 13,01	€ 29,84	€ 2,89	€ 6,63			
		U2	€ 20,57		€ 16,83		€ 3,74				
Edilizia commerciale al dettaglio ed edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) (i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)	Aree esterne al T.U.	U1	€ 28,90	€ 66,30	€ 28,90	€ 66,30	€ 8,67	€ 19,89	€ 5,78	€ 13,26	
		U2	€ 37,40		€ 37,40		€ 11,22		€ 7,48		
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 28,90	€ 66,30	€ 28,90	€ 66,30	€ 8,67	€ 19,89	€ 5,78	€ 13,26	
		U2	€ 37,40		€ 37,40		€ 11,22		€ 7,48		
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 17,34	€ 39,78	€ 14,45	€ 33,15	€ 8,67	€ 19,89	€ 5,78	€ 13,26	
		U2	€ 22,44		€ 18,70		€ 11,22		€ 7,48		
	Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al T.U.	U1	€ 8,16	€ 10,54	€ 8,16	€ 10,54	€ 2,45	€ 3,16		
			U2	€ 2,38		€ 2,38		€ 0,71			
Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione		U1	€ 9,80	€ 12,40	€ 9,80	€ 12,40	€ 2,88	€ 3,72			
		U2	€ 2,80		€ 2,80		€ 0,84				
Territorio urbanizzato (T.U.)		U1	€ 4,90	€ 6,32	€ 4,08	€ 5,27	€ 2,45	€ 3,16			
		U2	€ 1,43		€ 1,19		€ 0,71				

### 3 - CONTRIBUTI “D” E “S”

**3.1.** I contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi “D” e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche “S” sono definiti dall’art. 34, comma 1, della L.R. n. 15/2013 (in attuazione dell’art. 19 del D.P.R. n. 380/2001).

**3.2.** I contributi “D” ed “S” sono da corrispondere per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione aventi **destinazione produttiva o rurale se svolti da non aventi titolo**. I contributi D ed S sono **cumulabili**.

**3.3.** L’unità di superficie per la determinazione di D ed S è la **Superficie lorda (SL)**.

La definizione di Superficie Lorda è quella stabilita dalla delibera della Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017:

*“17. Superficie Lorda (SL): Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio escluse le superfici accessorie”.*

**3.4. “D”** è il contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento ed è commisurato all’incidenza delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato. Il contributo “D” si calcola applicando la seguente formula:

$$D = T_d \times K_d \times SL, \text{ dove:}$$

$T_d$  è la tariffa base è quantificata pari a 1,60 € per mq di SL;

$K_d$  è il coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività, che assume i seguenti valori:

- $K_d = 1,5$  per attività industriali comprese nell’elenco di cui alla Parte I, lettera c, del D.M. 5 settembre 1994 “*Elenco industrie insalubri di cui all’art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie*”;
- $K_d = 1$  per tutte le altre attività.

**3.5 “S”** è il contributo da corrispondere a titolo di sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. Il contributo S si calcola applicando la seguente formula:

$$S = T_s \times K_s \times SL, \text{ dove:}$$

$T_s$  è la tariffa base è quantificata pari a 1,20 € per mq di SL,

$K_s$  è il coefficiente di impatto connesso al tipo di intervento, che assume i seguenti valori:

- $K_s = 1,5$  per tutti gli interventi che prevedono un incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno;
- $K_s = 0,5$  per gli interventi che prevedono quote di desigillazione e riduzione della superficie impermeabile del suolo rispetto allo stato di fatto superiore al 20% della SF;
- $K_s = 1$  nei restanti casi.

**3.6.** I valori base  $T_d$  e  $T_s$  sono definiti in funzione delle classi dei Comuni. Per il Comune di Sarmato la Classe di riferimento è la IV e pertanto applicata una riduzione degli importi base del 60%;

**3.7.** I Comuni con delibera del Consiglio definiscono la propria tariffa anche apportando un aumento o una diminuzione massimi del **15%** alle tariffe base  $T_d$  e  $T_s$  sopra definite e possono aggiungere ulteriori coefficienti (es. numero addetti, classi di superfici, ecc.) per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio; si stabilisce la riduzione di  $T_d$  e  $T_s$  in misura pari al 15%, a seguito di tale riduzione le tariffe base per il Comune di Sarmato sono  $T_d = 1,36$  €/mq e  $T_s = 1,02$  €/mq;

**3.8.** Sono **esentate dal pagamento** dei contributi D e S:

- le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona definite dagli strumenti urbanistici comunali;
- le attività estrattive.

**3.10.** All'interno del territorio urbanizzato, **D e S non è dovuta** per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, per le aree individuate nella tavola Allegato 1 ed in particolare:

- Porzione territoriale A
- Schede Normative dei PCC tavola RUE N.02 e precisamente dalla scheda 01 alla scheda 08
- Zone B0 - Residenziali consolidate previste nell'Allegato 1

#### 4 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

**4.1.** Il contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) è dovuto per i **nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato** (T.U.) definito dal PUG ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 (art. 8, comma 1, lettera a), e comma 4, della L.R. n. 24/2017) come adeguato dal Comune in sede di recepimento della D.A.L. n. 186/2018.

Il CS non è dovuto in caso di realizzazione delle **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n.11/2015.

**4.2.** E' prevista la corresponsione del CS per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di **strutture di vendita di rilievo sovracomunale**.

**4.3.** Fuori dai casi di cui al punto 4.2., il CS **non si applica agli interventi realizzati all'interno del territorio** urbanizzato come perimetrato dal PUG e come adeguato dal Comune in sede di recepimento della D.A.L. n. 186/2018.

**4.4. Nelle more dell'adozione del PUG** il CS è applicato anche all'interno del T.U. esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU.

**4.5.** Il contributo straordinario è fissato nella misura pari al **50%** del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

**4.6.** L'MVGT è riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Nel caso di trasformazioni senza elementi di eccezionalità di progetto e funzioni, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

$$\text{Maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT)} = (V_{\text{post}} - V_{\text{ante}})$$

dove:

- V<sub>post</sub>: rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU;
- V<sub>ante</sub>: rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

**4.7.** Nei casi in cui, per la **complessità della trasformazione proposta**, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria il contributo straordinario è calcolato attraverso il **metodo analitico** del valore della trasformazione come di seguito determinato:

l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ( $V_{m_{post}}$ ) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio ( $V_{m_{ante}}$ ) meno i costi della trasformazione (K):

$$MVGT = V_{m_{post}} - V_{m_{ante}} - K$$

dove:

- $V_{m_{post}}$ , Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;
- $V_{m_{ante}}$ , Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento.

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili.

Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'area di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da **specificità non standardizzabili**, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).

I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n. 122/1989 o di altra normativa speciale.

- K, costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:
  - 1) costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate.  
Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile.  
Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.
  - 2) spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
  - 3) contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;
  - 4) eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica;



- 5) opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);
- 6) costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D.Lgs.n. 152/2006;
- 7) spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2)<sup>1</sup>;
- 8) oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;
- 9) oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vmpost);
- 10) profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vmpost).

**4.8.** L'unità di superficie per la determinazione di CS è la **Superficie totale (ST)**; nel caso della funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera è assunto anche il parametro del "numero delle camere" della struttura.

La definizione di Superficie Totale (ST) è quella stabilita dalla delibera della Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017:

*"16. Superficie Totale (ST): Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio".*

**4.9.** Il CS è calcolato, sulla base della proposta progettuale presentata dal soggetto attuatore, dal Comune che può stabilirne altresì l'eventuale **rateizzazione**, in analogia alle modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione.

---

<sup>1</sup> La percentuale forfettaria del 10% è finalizzata esclusivamente alla stima del CS e non condiziona la determinazione del compenso professionale del progettista.

## 5 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

La quota del costo di costruzione (QCC) è **dovuta per i seguenti interventi edilizi**: nuova costruzione; ristrutturazione edilizia ed urbanistica; restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, limitatamente ai casi di mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di carico urbanistico (5.3.7.); mutamento di destinazione d'uso senza opere comportante incremento di carico urbanistico (5.3.5.).

La QCC è **dovuta per le seguenti destinazioni**: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale; la QCC **non è dovuta** per le funzioni produttiva e rurale.

### 5.1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE CONVENZIONALE

**5.1.1.** Ai fini della determinazione della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC), il costo convenzionale, denominato "A", è uguale a:

$$A = \text{Media Valori OMI di zona} \times 0,475$$

dove per "Media Valori OMI" si intende: la media dei due valori (minimo e massimo) più recenti forniti dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (AdE), relativi alla zona OMI nella quale si realizza l'intervento (zona di seguito denominata "zona OMI luogo dell'intervento"), corrispondenti alla stessa destinazione d'uso e tipologia edilizia dell'intervento da realizzare e allo stato conservativo "ottimo".

**5.1.2.** Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempli lo stato conservativo "ottimo"** o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa allo stato "normale" o, in assenza, allo stato "scadente", rispettivamente moltiplicata per i coefficienti indicati in Tabella 5.

Tabella 5 – Conversione stato conservativo

Parametro di conversione stato conservativo		OTTIMO
Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento	NORMALE	1,25
	SCADENTE	2

**5.1.3.** Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempli la tipologia edilizia d'interesse** o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa ad una delle tipologie edilizie presenti in banca dati moltiplicata per l'opportuno coefficiente indicato in Tabella 6.

Tabella 6 – Conversione tipologia edilizia residenziale

Parametro di conversione tipologia edilizia		Tipologia intervento edilizio				
		Abitazioni civili	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni signorili	Abitazioni tipiche dei luoghi	Ville e Villini
Tipologia presente nella zona OMI luogo dell'intervento	Abitazioni civili	1	0,96	1,50	0,89	1,03
	Abitazioni di tipo economico	1,04	1	1,57	0,92	1,19
	Abitazioni signorili	0,66	0,64	1	0,59	0,68
	Abitazioni tipiche dei luoghi	1,13	1,08	1,71	1	1,12
	Ville e Villini	0,97	0,84	1,47	0,89	1

**5.1.4.** Nel caso in cui la zona OMI luogo **dell'intervento non contempra la funzione non residenziale** d'interesse o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di "A" dovrà essere assunta la "Media Valori OMI" relativa alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" presente in banca dati moltiplicata per l'opportuno coefficiente indicato nella Tabella 7.

**Tabella 7 – Conversione da funzione residenziale a funzione non residenziale**

Parametro di conversione funzioni	Funzione intervento edilizio			
	Negozi	Centri commerciali	Uffici	Capannoni/laboratori
Valore tipologia "abitazione civile" presente nella zona OMI luogo dell'intervento	0,86	1,3	0,88	0,42

**5.1.5.** Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempra la funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera** o tale dato non sia comunque disponibile presso AdE, ai fini della determinazione del costo convenzionale "A", si applica la seguente formula:

$$A = (Nc \times o \times Pc \times 1.000) / SC \times 0,475$$

dove:

Nc = numero delle camere;

o = tasso di occupazione media annua comunale fornito dal Servizio statistica regionale;

Pc = € 70,00, prezzo medio di una camera nel bacino di utenza analizzato.

Nel caso in cui il valore "o" non fosse disponibile si farà riferimento a quelli disponibili in forma aggregata nella provincia di interesse.

**5.1.6.** Per **insediamenti di particolare rilevanza e specificità funzionale**, il costo convenzionale "A" è calcolato attraverso la stima asseverata dal professionista del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, diviso per i mq di SC dell'intervento e moltiplicato per il fattore 0,475.

**5.1.7.** Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate, gestore della Banca Dati OMI, sia impossibilitata a fornire i dati necessari per il calcolo del valore "A", dovranno essere assunti i dati relativi **alle zone prossime aventi le stesse caratteristiche** di quella oggetto d'intervento.

## **5.2. RIDUZIONI DEL VALORE "A" PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE**

**5.2.1.** Per i primi cinque anni dall'entrata in vigore della presente deliberazione, nel caso in cui il **costo convenzionale A medio** (costituito dalla media dei valori "A" di tutte le zone OMI del territorio comunale, relativi alle tipologie residenziali) **superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999 nell'anno 2018** (corrispondente al valore arrotondato di 1.050,00 euro), il Consiglio Comunale può definire, per le diverse fasce individuate nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n. 186/2018, percentuali di riduzione progressive del costo convenzionale "A", entro i limiti massimi di cui alla medesima Tabella 4.

Dal momento che il Valore "A medio" per il Comune di Sarmato, calcolato come "*Media ottimo*" x 0,475 (p.to 5.2.1. DAL n. 186/2018) è pari a **608,59 €**, il Comune determina di non applicare alcuna riduzione al valore "A".

## **5.3. INDICAZIONI PER IL CALCOLO DEL QCC**

**5.3.1.** L'unità di superficie per la determinazione del QCC è la **Superficie complessiva (SC)**.

La definizione di Superficie Complessiva (SC) è quella stabilita dalla delibera della Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017:

*“21. Superficie Complessiva (SC): Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA)”.*

**5.3.2.** Nel caso di interventi unitari che prevedano **destinazioni d'uso multiple** sono specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi della QCC.

**5.3.3.** Per i titoli edilizi che riguardano **più tipi di intervento** su un complesso edilizio esistente sono specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi della QCC.

**5.3.4.** Nel caso di **ampliamento** di edifici esistenti, la QCC è relativa alla sola superficie dell'ampliamento.

**5.3.5.** La QCC è dovuta anche in caso di **mutamento di destinazione d'uso, senza opere**, se comporta aumento di carico urbanistico. In tal caso il valore A è calcolato utilizzando le Schede A e C successive come differenza tra la Media dei valori OMI della destinazione di progetto e quella della destinazione vigente all'atto della presentazione del titolo edilizio:

$$A = (\text{Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia di progetto} - \text{Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia vigenti}) \times 0,475$$

**5.3.6.** In caso di **interventi edilizi che comportino anche il mutamento di destinazione d'uso**, la QCC non può in ogni caso essere inferiore a quella dovuta in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di cui al precedente punto 5.3.5.

**5.3.7.** Negli interventi di restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC) che prevedano un **mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di CU**, si applica la QCC dovuta in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere di cui al precedente punto 5.3.5.

**5.3.8.** Non è dovuta la QCC in caso di interventi di restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC) e manutenzione straordinaria (MS) con aumento del CU **derivante da aumento di superficie calpestabile**.

**5.3.9.** L'incidenza delle **opere di finitura** è assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali. Il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) per immobili esistenti non può mai superare quello della nuova costruzione.

**5.3.10.** Non è dovuta la QCC in caso interventi di **Edilizia Residenziale Sociale (ERS)** ai sensi del DI 22.04.2008 comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata, anche relativi ad edifici esistenti. La convenzione di cui all'art. 33 della L.R. n. 15/2013 (in attuazione dell'art.17 del D.P.R. n. 380/2001) è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

**5.3.11.** Non è dovuta la QCC in caso di realizzazione di soluzioni insediative di interesse pubblico rappresentate dalle **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n.11/2015.

**5.3.12.** All'interno del territorio urbanizzato, **la QCC non è dovuta**, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, per le aree individuate nella tavola Allegato 1 ed in particolare:

- Porzione territoriale A
- Schede Normative dei PCC tavola RUE N.02 e precisamente dalla scheda 01 alla scheda 08

- Zone B0 - Residenziali consolidate previste nell'Allegato 1

#### 5.4. CALCOLO QCC PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

**5.4.1.** Per interventi di **nuova costruzione** e per interventi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** di edilizia residenziale il valore QCC, è determinato in funzione della Superficie utile (SU) dell'intervento e del rapporto R tra la Superficie accessoria (SA) e la SU, con l'ausilio della:

SCHEDA A Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza.

**5.4.2.** Per gli **interventi** su **edifici residenziali esistenti** il valore QCC è determinato in proporzione all'incidenza totale dei lavori da eseguire, con l'ausilio della:

SCHEDA B Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: residenza.

#### 5.5. CALCOLO QCC PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

**5.5.1.** La quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC) **non si applica alla funzione produttiva.**

**5.5.2.** Per le attività **commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale** la QCC è funzione di una percentuale stabilita dal Comune in misura **non superiore al 10%**, assunta in relazione ai diversi tipi di attività, come rappresentato nella seguente Tabella 8.

**Tabella 8 – Percentuale della QCC in relazione ai diversi tipi di attività**

Attività	Esistente %	Nuovo%
Turistico-ricettiva	3,00	6,00
Direzionale e fornitrice di servizi, di carattere non artigianale	3,00	6,00
Commercio al dettaglio	3,00	6,00
Commercio all'ingrosso e servizi integrati all'impresa	1,00	2,00

**5.5.3.** Per interventi di **nuova costruzione** e per interventi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** destinati ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, il valore QCC è determinato con l'ausilio della:

SCHEDA C Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categorie funzionali: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale.

**5.5.4.** Per gli interventi su **strutture esistenti** destinate ad attività commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi di carattere non artigianale, la QCC è **ridotta al 50%**. Il valore QCC è determinato in proporzione all'incidenza totale dei lavori da eseguire, con l'ausilio della:

SCHEDA D Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti. Categoria funzionale: commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale.

<b>SCHEMA A</b>
<b>Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione</b>
<b>Categoria funzionale: residenza</b>

1) Calcolare gli incrementi **i1** e **i2** seguendo le Tabelle 1 e 2:

**Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1**

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n)	Superficie Utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superfici	
(1)	(2)	(3)	4 = (3) : SU	(5)	(6) = (4) * (5)	
≤ 95				0		
> 95 ≤ 110				5		
> 110 ≤ 130				15		
> 130 ≤ 160				30		
> 160				50		
		Totale SU			Somma incrementi	i1 =

**Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2**

Totale SU =	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente	
Totale SA =				
R = (SA:SU)*100=	≤ 50	<input type="checkbox"/>	0	
	> 50 ≤ 75	<input type="checkbox"/>	10	
	> 75 ≤ 100	<input type="checkbox"/>	20	
	> 100	<input type="checkbox"/>	30	i2 =

2) Calcolare l'incremento **i** e la maggiorazione **M**:

i = i1 + i2	i =	Classe dell'edificio =	Maggiorazione M =
		(tabella seguente)	

M = Classi di edifici e relative maggiorazioni

% di i fino a 5 inclusa:	Classe I - M= 0	% di i da 30 a 35 inclusa:	Classe VII - M=30
% di i da 5 a 10 inclusa:	Classe II - M= 5	% di i da 35 a 40 inclusa:	Classe VIII - M=35
% di i da 10 a 15 inclusa:	Classe III - M=10	% di i da 40 a 45 inclusa:	Classe IX - M=40
% di i da 15 a 20 inclusa:	Classe IV - M=15	% di i da 45 a 50 inclusa:	Classe X - M=45
% di i da 20 a 25 inclusa:	Classe V - M=20	% di i oltre 50%:	Classe XI - M=50
% di i da 25 a 30 inclusa:	Classe VI - M=25		

3) Calcolare il Costo di Costruzione Convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1):

$$A = \text{€}/\text{mq}$$

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato **B**:

$$B = A * (1 + M/100) = \text{€}/\text{mq}$$

dove:

- A è il costo di costruzione convenzionale unitario;
- M è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio.

5) Calcolare il **QCC** relativo al costo di costruzione:

$$QCC = (B * P) * SC = \text{€}$$

dove:

- B è il costo di costruzione unitario maggiorato;
- P è la percentuale in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B (vedi Tabella seguente);
- SC è la superficie complessiva.

**NB: Nel caso in cui (B \* P) < 25 €/mq allora (B \* P) è da considerarsi pari a 25 €/mq**

**Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B**

Classi di valori imponibili "B" (€/mq)	%
< 500	5
501 - 1.000	6
1.001 - 1.500	7
1.501 - 2.000	8
2.001 - 2.500	9
2.501 - 3.000	10
3.001 - 3.500	11
3.501 - 4.000	12
4.001 - 4.500	13
> 4.500	14

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

Verifica caratteristiche di lusso:

Sono considerate abitazioni di lusso:		
Caratteristica		Ipotesi che ricorre
Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso".		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc v.p.p. per ogni 100 mq di superficie asservita ai fabbricati.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine).		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle seguenti: <i>Il computo delle caratteristiche va riferito ad ogni singola unità immobiliare (appartamento)</i>		
Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Ascensori	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Montacarichi o ascensore di servizio	Quando sono a servizio di meno di 4 piani	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Scala principale	a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Altezza libera netta del piano	Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna	a) in legno pregiato o massello e lastronato b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato c) con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Infissi interni	Come alle lettere a), b), c) della caratteristica precedente anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Pavimenti	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento: a) in materiale pregiato b) con materiali lavorati in modo pregiato	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Pareti	Quando per oltre il 30% della loro superficie complessiva siano: a) eseguite con materiali e lavori pregiati b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Soffitti	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Piscina	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Campo da tennis	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

<b>SCHEMA B</b>
<b>Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti</b>
<b>Categoria funzionale: residenza</b>

1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire (i) seguendo la Tabella 1:

**Tabella 1 – STIMA DELL'INCIDENZA DELLE OPERE**

Incidenza % delle singole categorie di lavori da eseguire	Stima della incidenza dei lavori (%)											
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	Incidenza (i1)	
Fondazioni	5											%
Travi-Pilastri Tamponamenti Muri portanti	20											%
Solai, balconi	10											%
Tramezzi interni	5											%
Coperture	10											%
<b>Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)</b>										<b>Totale (i1) =</b>		%
<b>Incidenza delle opere di finitura (i2)</b>										<b>(i2) = (i1) =</b>		%
										<b>(i) = (i1) + (i2) =</b>		%

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1):

$$A = \quad \text{€}/\text{mq}$$

3) Calcolare il **QCC** relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * P * SC * (i) = \quad \text{€}$$

dove:

- A è il costo di costruzione convenzionale unitario;
- P è la percentuale in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A (vedi Tabella seguente);
- SC è la superficie complessiva;
- (i) è l'incidenza totale dei lavori da eseguire

**NB: Nel caso in cui (A \* P) < 25 €/mq allora (A \* P) è da considerarsi pari a 25 €/mq**

**Percentuale P in relazione al costo di costruzione convenzionale unitario A**

Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	%
< 500	5
501 - 1.000	6
1.001 - 1.500	7
1.501 - 2.000	8
2.001 - 2.500	9
2.501 - 3.000	10
3.001 - 3.500	11
3.501 - 4.000	12
4.001 - 4.500	13
> 4.500	14

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.



Verifica caratteristiche di lusso:

Sono considerate abitazioni di lusso:		
Caratteristica		Ipotesi che ricorre
Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso".		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc v.p.p. per ogni 100 mq di superficie asservita ai fabbricati.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine).		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle seguenti: <i>Il computo delle caratteristiche va riferito ad ogni singola unità immobiliari (appartamento)</i>		
Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Ascensori	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Montacarichi o ascensore di servizio	Quando sono a servizio di meno di 4 piani	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Scala principale	c) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media d) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Altezza libera netta del piano	Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna	d) in legno pregiato o massello e lastronato e) di legno intagliato, scolpito o intarsiato f) con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Infissi interni	Come alle lettere a), b), c) della caratteristica precedente anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Pavimenti	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento: c) in materiale pregiato d) con materiali lavorati in modo pregiato	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Pareti	Quando per oltre il 30% della loro superficie complessiva siano: c) eseguite con materiali e lavori pregiati d) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Soffitti	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Piscina	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Campo da tennis	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

<b>SCHEDA C</b>
<b>Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione</b>
<b>Categoria funzionale: commerciale, turistico-ricettiva, direzionale fornitrice di servizi, di carattere non artigianale</b>

1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1):

$$A = \quad \text{€/mq}$$

2) Calcolare il **QCC** relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * SC * \dots\% = \quad \text{€}$$

dove:

- A è il costo di costruzione convenzionale unitario;
- SC è la superficie complessiva;
- ...% è la percentuale come da tabella seguente

Attività	Nuovo%
Turistico-ricettiva	6,00
Direzionale e fornitrice di servizi, di carattere non artigianale	6,00
Commercio al dettaglio	6,00
Commercio all'ingrosso e servizi integrati all'impresa	2,00

<b>SCHEDA D</b>
<b>Calcolo QCC per interventi su edifici esistenti</b>
<b>Categoria funzionale: commerciale, turistico-ricettiva, direzionale fornitrice di servizi, di carattere non artigianale</b>

1) Calcolare l'incidenza totale dei lavori da eseguire (i) seguendo la Tabella 1:

**Tabella 1 – STIMA DELL'INCIDENZA DELLE OPERE**

Incidenza % delle singole categorie di lavori da eseguire	Stima della incidenza dei lavori (%)											Incidenza (i1)
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100		
Fondazioni	5											%
Travi-Pilastr Tamponamenti Muri portanti	20											%
Solai, balconi	10											%
Tramezzi interni	5											%
Coperture	10											%
<b>Incidenza delle opere strutturali (i1) (max 50%)</b>											<b>Totale (i1) =</b>	%
<b>Incidenza delle opere di finitura (i2)</b>											<b>(i2) = (i1) =</b>	%
											<b>(i) = (i1) + (i2) =</b>	%

2) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario **A** (come definito al punto 5.1):

$$A = \text{€}/\text{mq}$$

3) Calcolare il **QCC** relativo al costo di costruzione:

$$\text{QCC} = A * SC * (i) * 0,50 * \dots\% = \text{€}$$

dove:

- A è il costo di costruzione convenzionale unitario;
- SC è la superficie complessiva;
- (i) è l'incidenza totale dei lavori da eseguire;
- 0,50 (vedi punto 4.5.4);
- ...% è la percentuale come da tabella seguente

Attività	Esistente %
Turistico-ricettiva	3,00
Direzionale e fornitrice di servizi, di carattere non artigianale	3,00
Commercio al dettaglio	3,00
Commercio all'ingrosso e servizi integrati all'impresa	1,00

## 6 - SCOMPUTI, VERSAMENTO, MONETIZZAZIONI E ALTRE NORME DI CARATTERE GENERALE

### 6.1. SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**6.1.1.** Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, alla destinazione d'uso e alla sua localizzazione, è dato dalla somma di una o più delle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (U1 e U2);
- contributi D ed S;
- contributo straordinario (CS);
- quota sul costo di costruzione (QCC).

**6.1.2.** Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, **il soggetto attuatore può realizzare** direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). In merito alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, trova applicazione quanto previsto al punto 1.5.6.

**6.1.3.** Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno **scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S**. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo.

**6.1.4.** Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

**6.1.5.** Le convenzioni urbanistiche possono prevedere lo scomputo dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, fino al 50 per cento dei costi sostenuti per lo svolgimento del **concorso di architettura o del processo di progettazione partecipata**.

**6.1.6.** Il Comune accerta, **salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto**, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di **specificata rendicontazione finale** dei costi sostenuti attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate. In caso di impresa esecutrice coincidente con il soggetto attuatore dovranno essere documentati i costi di produzione edilizia sostenuti.

**6.1.7.** Oltre alla corresponsione del contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia e dal presente provvedimento e al pagamento di eventuali bolli e diritti di segreteria, **non è dovuto alcun ulteriore corrispettivo monetario** a favore dei Comuni ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio.

### 6.2. VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**6.2.1.** Il contributo di costruzione è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire o con le diverse modalità stabilite con delibera consiliare, ovvero contestualmente alla presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ovvero prima dell'inizio dei lavori, in caso di SCIA con inizio lavori differito.

**6.2.2.** Il Comune di Sarmato, nella deliberazione comunale di recepimento della DAL 186/2018, ha ritenuto:

1. di prevedere la possibilità di rateizzare una quota pari al 50% del contributo di costruzione;
2. di stabilire le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: garanzia del pagamento delle rate dell'intero contributo di costruzione alle scadenze stabilite, mediante costituzione di una cauzione pari al 100% del contributo determinato e non pagato all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, corrispondente al complessivo importo delle rate, aumentato del 20% per le eventuali spese di attivazione della procedura di riscossione: prima, e seconda, mediante polizza assicurativa o fidejussione bancaria, da allegare, quale parte sostanziale ed integrante, al titolo edilizio;
3. di stabilire altresì che il debito residuo, pari al 50%, può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi:

**Tabella 9 – Quote di rateizzazione del contributo di costruzione**

Rata	Quota riferita agli oneri U1 e U2	Quota riferita al costo di costruzione	Quota riferita ai contributi D+S	Quota riferita al contributo straordinario	Scadenza
1	30	30	30	30	Entro 18 mesi dalla data di inizio dei lavori
2	20	20	20	20	Alla data di fine dei lavori o di 3 anni dal rilascio del PdC o termine di efficacia della SCIA

**6.2.3.** Per le **varianti in corso d'opera** il Comune, a fine lavori ovvero in sede di controllo della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA), verifica il calcolo del contributo di costruzione sulla base delle modifiche eseguite. L'esito della verifica può comportare il conguaglio del contributo stesso. In caso di variazioni essenziali la verifica del calcolo del contributo di costruzione è condotta sulla base dei valori vigenti alla data della presentazione della variante; in caso di variante non essenziale sono presi in esame i valori unitari vigenti all'atto della presentazione della SCIA o del rilascio del PdC.

### **6.3. ADEMPIMENTI COMUNALI E NORME TRANSITORIE**

**6.3.1.** I Comuni sono tenuti al recepimento della DAL n. 186/2018 **entro il 30 settembre 2019**. La delibera consiliare di recepimento è trasmessa alla Regione che provvede all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione. La delibera consiliare entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso.

**6.3.2.** Sino alla data di adozione del PUG, il Comune assume per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dagli strumenti urbanistici vigenti (art. A-5, comma 6, L.R. n. 20/2000).

**6.3.3.** Con la propria deliberazione di recepimento il Comune si esprime motivatamente in particolare in ordine a:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero scelta della I classe (per comuni confinanti con i capoluoghi) (punto 1.2.3);

- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito con il presente provvedimento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche (punto 1.2.11.);
- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (punto 1.3.1);
- eventuali riduzione di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4, tra cui le riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato (più in particolare per le singole componenti U1 e U2, QCC, D e S si vedano rispettivamente i punti 1.4.1., 5.3.12. e 3.10.);
- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenziali della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose (punto 1.6.3.);
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S (punto 3.7.);
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S (punto 3.7.);
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale (punto 3.8.);
- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999 (punto 5.2.);
- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc....) (punto 5.1.5);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%, (punto 5.5.2);
- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2 con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera (punti 6.2.1 e 6.2.2);
- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo (punto 6.1.6.).

**6.3.4.** Per gli strumenti attuativi, comunque denominati, approvati e **convenzionati prima del 1° ottobre 2019 o comunque prima dell'atto di recepimento** della DAL n. 186/2018, continua a trovare applicazione la previgente disciplina sul contributo di costruzione, fino al termine di validità della convenzione vigente. In caso di proroga della convenzione, necessaria per il completamento dei medesimi strumenti attuativi, trova applicazione la disciplina della presente deliberazione.

**6.3.5.** La **previgente disciplina** sul contributo di costruzione si applica altresì alle domande di Permessi di Costruire, ed alle SCIA presentate entro il 30 settembre, nonché alle loro varianti non essenziali ovvero entro la precedente data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento.

**6.3.6.** In assenza della delibera consiliare di recepimento **le disposizioni della DAL n. 186/2018 trovano immediata applicazione** a partire dal 1° ottobre 2019 e fino alla data di entrata in vigore della delibera consiliare di recepimento.

**6.3.7.** Il Comune assicura nel presente **unico testo coordinato** l'aggiornamento della disciplina comunale del contributo di costruzione e garantisce la pubblicazione del testo coordinato sul sito web dell'Amministrazione e sul BURERT con le modalità e l'efficacia di cui al precedente punto 6.3.1.

#### **6.4. AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**6.4.1.** La Regione provvede ad aggiornare ogni cinque anni le tabelle parametriche degli oneri U1 e U2, le tariffe Td e Ts e, ogni tre anni, i coefficienti di conversione per il calcolo della QCC.

**6.4.2.** In caso di mancato aggiornamento da parte della Regione, gli importi unitari di U1 e U2 e le tariffe Td e Ts, sono adeguati dal Comune in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

**6.4.3.** Il valore del costo convenzionale "A" ai fini del calcolo della QCC non necessita di aggiornamenti in quanto i valori su cui si fonda sono aggiornati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate.

**6.4.4.** Il Comune aggiorna almeno ogni tre anni il costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ...).

#### **6.5. CRITERI GENERALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI**

**6.5.1.** Qualora il Piano urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera d), della L.R. n. 24/2017, ammetta la monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune fissa i valori della monetizzazione commisurati al valore di mercato delle aree edificabili (o rese edificabili) oggetto dell'intervento urbanistico proposto, ovvero al costo di acquisizione di aree prossime aventi le stesse caratteristiche per dimensione, ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute ovvero a specifici criteri di stima definiti dal Comune.

**6.5.2.** Nei medesimi casi in cui il PUG ammetta la monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali, in luogo della corresponsione dell'eventuale costo parametrico di realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree oggetto di monetizzazione, è dovuto unicamente il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

**6.5.3.** La Giunta regionale con apposito atto di coordinamento di cui all'articolo 49 della L.R. n. 24/2017 può definire linee guida per assicurare modalità uniformi in materia di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali.

La monetizzazione dei parcheggi pubblici prevista nel RUE è suddivisa per funzioni residenziali e produttive, con gli importi previsti dalla succitata tabella:

M6	P	Monetizzazione superfici a parcheggio - Produttivo	€ 33,05
M6	R	Monetizzazione superfici a parcheggio - Residenziale	€ 39,68

## 6.6. ULTERIORI DISPOSIZIONI

**6.6.1.** Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2 dell'art. 34 della L.R. n. 15/2013 nonché di quelle realizzate nel **territorio rurale** previste dall'articolo 32 comma 1, lettera b), della medesima legge, sia **modificata nei dieci anni** successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

**6.6.2.** Qualora nell'arco di tre anni avvengano, sullo stesso immobile, **più interventi meno onerosi** tali da configurare nel loro insieme un intervento di ristrutturazione edilizia, il Comune potrà procedere alla richiesta del contributo di costruzione riferito all'insieme degli interventi.

**6.6.3.** Ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera g), della L.R. n. 24/2017 (attuativo dell'art. 1, comma 460, Legge 11 dicembre 2016, n. 232), i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle monetizzazioni sono vincolati a **specifici centri di costo** e destinati, esclusivamente e senza vincoli temporali alle opere, interventi e investimenti ivi descritti.

**6.6.4.** La Giunta Regionale svolge il monitoraggio continuo dell'applicazione della DAL n. 186/2018, fornisce supporto ai Comuni nell'interpretazione ed applicazione omogenea delle relative norme, anche stabilendo forme di collaborazione con Enti e soggetti pubblici comunque operanti nel settore e può apportare correzioni di eventuali errori materiali e miglioramenti testuali che non incidano sui contenuti discrezionali della disciplina del contributo di costruzione.

## **7 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI NELL'EDIFICATO SPARSO DISCONTINUO E NELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA E DI COMPLETAMENTO**

Tutte le modalità di calcolo del contributo di costruzione previste dalla presente deliberazione per gli interventi all'interno del territorio urbanizzato si applicano anche agli interventi considerati ammissibili dal PUG **nell'edificato sparso o discontinuo e nelle relative aree di pertinenza e di completamento** ai sensi dell'articolo 36, comma 4, della L.R. n. 24/2017.

\*\*\*\*