



CITTA' DI TRICASE

PROVINCIA DI LECCE

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

REG. GEN.LE N. 285 DEL 22/03/2017

OGGETTO: ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE - ART. 16
Co. 9 DEL D.P.R. 380/01 E LL.RR. 6/79-66/79- 8/95

Parere favorevole di regolarità contabile

F.to: DOTT.SSA DONATELLA TASCO

Attestazione copertura finanziaria

F.to: DOTT.SSA DONATELLA TASCO

Il Giorno 22/03/2017 , nel proprio ufficio

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che:

Ai sensi delle normative vigenti, nelle more della approvazione del bilancio di previsione 2017, la gestione finanziaria si svolge in servizio provvisorio.

Premesso:

- che ai sensi dell'art. 16 del Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia (DPR 380/2001 e s.m.i., in seguito anche semplicemente TUE), il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione e che il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma dell'art. 4 della legge n. 457 del 05.08.1978 e, nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT);
- che per gli interventi di edilizia residenziale si assume obbligatoriamente l'aliquota stabilita dalla Regione Puglia (art. 36 L.R. 6/79), pari al 5% (cinque per cento);
- che per gli interventi di edilizia commerciale, direzionale e turistica è facoltà del Consiglio Comunale stabilire l'aliquota di contribuzione, purché non superiore al 10% (art. 19 D.P.R. n. 380/01 e art. 36 L.R. 6/79) e che il Comune di Tricase ha stabilito in proposito un'aliquota unica pari al 5% anche per gli interventi di edilizia commerciale, direzionale e turistica, giusta Del. n. 234 del 19/04/1980.

Preso atto:

- che la Deliberazione di G.R. n. 449 del 4.04.2006 fissava per la Regione Puglia dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata;
- che la L.R. 1.02.2007 n. 1 "Legge regionale 28 dicembre 2006, n. 39 (Norme relative all'esercizio provvisorio del bilancio di previsione per l'anno finanziario 2007) – Modifiche e integrazioni" nell'Allegato A fissava i "*Criteri per il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione*";
- che la Deliberazione di G.R. n. 2268 del 26.11.2008 rideterminava per la Regione Puglia i limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, aggiornandoli in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT);
- che la Deliberazione di G.R. n. 2081 del 3.11.2009 ristabiliva per la Regione Puglia i limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata come determinati ai sensi della deliberazione di G.R. del 26 novembre 2008, n. 2268;
- che la Deliberazione di G.R. n. 766 del 23.03.2010, nell'apportare modifiche e integrazione operative alla precedente Del. G.R. n. 2081/09, confermava pur tuttavia per la Regione Puglia i limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata come determinati ai sensi della deliberazione di G.R. del 26 novembre 2008, n. 2268;
- che l'art. 2, c. 3, della citata L.R. 1.02.2007 n. 1 prevede testualmente che "*...in assenza di apposite deliberazioni della Giunta Regionale che provvedono ad adeguare il costo di costruzione, il costo medesimo, così come determinato dalla presente legge, è adeguato annualmente dai comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT)*";
- che l'art. 2, c. 1, della L.R. 1.02.2007 n. 1 prevede testualmente che "*...l'adeguamento annuale si applica ai Permessi di Costruire e/o alle S.C.I.A. la cui domanda sia pervenuta al comune, completa, in data successiva al 31 dicembre di ogni anno*";

- che con la L.R. n. 26 del 27.10.2009 *“Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con copertura a volta”*, la Regione Puglia, all'art. 4, ha stabilito che *“..... i Comuni applicano al costo base per l'edilizia agevolata un coefficiente massimo di correzione pari a 0.60 per il rilascio di permesso di costruire con la previsione progettuale di realizzare con coperture a volta almeno il 60 per cento della copertura assentita”*;
- che la Regione Puglia, con Deliberazioni della G.R. n° 2268 del 26.11.2008 e n° 2081 del 03.11.2009, così come rettificata con successiva Deliberazione di G.R. n° 766 del 23.03.2010, ha stabilito i limiti massimi di costo-base per gli interventi di Edilizia Residenziale Sovvenzionata ed Agevolata, determinato in:
 - ü €mq 646.18 per le nuove costruzioni;
 - ü €mq 387.27 per attività di recupero primario (ristrutturazioni, consolidamento statico, recupero funzionale, ecc.);
 - ü €mq 226,27 per attività di recupero secondario (recupero agibilità e funzionalità di singoli alloggi, ecc.)
 - ü €mq 258,91 per manutenzione straordinaria;

Considerato :

- che con la citata L.R. 1/2007, tra l'altro, la Regione ha dato facoltà ai Comuni di applicare al costo base per l'edilizia agevolata, i *“criteri di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione”* di cui all'allegato “A” della medesima legge regionale, motivando adeguatamente le eventuali riduzioni o incrementi sia in relazione alle situazioni di bilancio comunale sia in relazione ai costi di costruzione effettivamente praticati in loco;
- che allo scopo con Deliberazione Consiliare n° 24 del 26/05/2010 questa Amministrazione ha stabilito per ciò che concerne il coefficiente massimo di correzione relativo all'ubicazione per le parti di territorio comunale comprese nelle fasce parallele alle coste, determinate in funzione della distanza dalla linea media di battigia sino a 5.000 mt, lo stesso posto pari a 1,50 dalla tabella regionale debba essere applicato sino a mt. 300 e cioè per quelle parti di territorio di particolare interesse ambientale tutelato da leggi statali e regionali;
- che, al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale di Tricase con D.C.C. n° 234 del 19/04/1980, ha approvato le relative tabelle parametriche in attuazione delle LL.RR. 6/79 e 66 /79;
- che per effetto del disposto dell'art. 34 della L.R. n° 6/79 e s.m.i., i costi delle urbanizzazioni sono soggetti ad adeguamento annuale in relazione all'andamento dei costi e compete alla Giunta Regionale, entro il 31 marzo di ogni anno, con propria deliberazione, determinare diversamente le percentuali di aumento e/o diminuzione della misura dei costi base di urbanizzazione;

Considerato inoltre:

- Che per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione la Regione non ha determinato le variazioni percentuali di variazione dei costi, e che l'art. 7 della L.R. n°6 del 08/03/1985, apportando modifiche ed integrazioni alla L.R. 6/79 ha disposto che: *“In mancanza delle determinazioni regionali in ordine alle percentuali di aumento e/o diminuzione di cui all'art. 34 della L.R. 6/79 così come modificata dalla L.R. 66/79, i Comuni possono annualmente adeguare gli oneri di urbanizzazione sulla base delle variazioni dell' indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale”*;
- Che l'Amministrazione comunale con Delibera Consiliare n° 11 del 20/03/2014, esecutiva, ha stabilito:
 1. *Fermo restando quanto contenuto negli atti consiliari nn. 24 e 25 del 26/05/2010 e*

da ultimo nell'Atto Consiliare n° 22 del 28/09/2012 in merito ai criteri di applicazione della tabella allegata alla L.R. 1/2007, si demanda ai Responsabili dei Servizi interessati l'adozione degli atti determinativi consequenziali e finalizzati al solo adeguamento ISTAT, del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione da prendere a base di calcolo per la determinazione del relativo contributo per il rilascio di Permessi a Costruire, DIA e/o SCIA, da effettuarsi entro il 31 dicembre di ogni anno a valere per l'annualità successiva;

2. *Dare atto che qualora dovessero intervenire nuove disposizioni legislative e/o regolamentari o, ancora, ulteriori esigenze dell'A.C., resta in capo al Consiglio Comunale l'adozione dei provvedimenti consequenziali di competenza in ordine alla variazione degli oneri concessori comunque denominati;*

- che l'ultimo adeguamento ISTAT del costo di costruzione e oneri di urbanizzazione è stato effettuato con determinazione del responsabile del servizio n° 3 del 08/01/2016 in base alla variazione degli indici ISTAT intercorsi dal 01/11/2014 al 30/09/2015 (ultimo dato disponibile);
- che risulta necessario per quanto sopra ed in ottemperanza alle vigenti disposizioni normative in materia, provvedere all'adeguamento in base alle variazioni ISTAT del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione come da ultimo adeguate con la citata D.R.S. 3/2016

Considerato infine:

che dal mese di **Ottobre 2015** al mese di **Giugno 2016** (ultimo dato ISTAT ad oggi ufficialmente disponibile), l'indice generale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale ha subito un incremento pari a + **0,1%**, giusta documentazione prodotto dalle interrogazioni sulle banche dati telematiche offerte gratuitamente via web dall'ISTAT, e, che, pertanto, occorre procedere all'adeguamento del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione con coefficiente correttivo pari a **1,001**;

Osservato:

- che con il D.M. 10 maggio 1977, si è ottemperato ai disposti del comma 2 art. 6 della legge n. 10/77; e cioè, sono stati definiti criteri di calcolo delle superfici a cui applicare il contributo commisurato al costo di costruzione, identificando in tal modo le classi di, edifici a cui applicare maggiorazioni del costo di costruzione;
- che le modalità di calcolo del contributo di costruzione per edilizia residenziale, come stabilite dal D.M. 10 maggio 1977 risultano complesse;

Valutata, in ragione del processo di standardizzazione dell'attività edilizia e semplificazione della documentazione da allegare, la necessità di predisporre delle linee guida per la corretta compilazione del calcolo del contributo di costruzione con apposita tabella di calcolo da presentare tra i documenti necessari nelle istanze dei titoli abilitativi onerosi;

Visto il documento denominato "*Linee guida per la compilazione del calcolo del contributo di costruzione e tabella di calcolo*" che si allega al presente atto;

Viste e richiamate:

- La Deliberazione Consiliare n° 234 del 19/04/1980
- La Deliberazione Consiliare n° 22 del 28/09/2012;
- La Delibera Consiliare n° 11 del 20/03/2014;
- La Determinazione del Responsabile del servizio n° 69 del 30/01/2015;
- La Determinazione del Responsabile del servizio n° 3 del 08/01/2016

Visto il D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000 – T.U.EE.LL.;

Viste:

- il DPR n. 380/01 – TUE ed in particolare l'art. 16;
- le LL.RR. n. 6/79, n. 66/79, n. 53/85, n. 1/07, n. 26/09;
- le Deliberazioni di G.R. n. 2268/08, n. 2081/09 e n. 766/10;

DETERMINA

Per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono integralmente trascritti,

1. **DI STABILIRE**, ai sensi dell' art. 16 comma 9 del DPR 380/01 e dell' art. 2 della L.R. 1/2007, che il costo di costruzione da prendere a base di calcolo per la determinazione del relativo contributo per il rilascio di Permessi a Costruire, e/o SCIA, per l'anno 2017 è quello indicato nell'apposita tabella allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A".
2. **DI PRENDERE ATTO** che, per il costo di costruzione, la variazione ISTAT relativa al periodo **Ottobre 2015 – Giugno 2016** risulta pari a + **0,1%** e dunque il coefficiente correttivo per il costo di costruzione è pari a **1,001**.
3. **DI ADEGUARE** gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da prendere a base di calcolo per la determinazione del relativo contributo per il rilascio di permessi a costruire, e/o SCIA, per l'anno 2017 secondo le allegare tabelle di sintesi predisposte dal Settore Assetto del Territorio, denominate "A" che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto anche qualora non materialmente accluse.
4. **DI ADEGUARE**, per le motivazioni innanzi riportate, il costo di costruzione di cui all' art. 16, comma 9, del D.P.R. n. 380/2001, per il rilascio dei Titoli Abilitativi Edilizi secondo le allegare tabelle di sintesi predisposte dal Settore Assetto del Territorio, denominate "B" che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto anche qualora non materialmente accluse.
5. **DI APPROVARE** il documento denominato "Linee guida per la compilazione del calcolo del contributo di costruzione e tabella di calcolo" che si allega al presente atto.
6. **DI DARE ATTO** che, nella sola ipotesi di scelta rateizzata, il Titolare del P.d.C. o della S.C.I.A. è obbligato a presentare prima del rilascio del titolo abilitativo (ovvero all'atto di presentazione della S.C.I.A.), idonea polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa, della durata non inferiore a 24 mesi, a garanzia delle somme da versare maggiorate del 40% quale sanzione massima prevista dall' art. 42 del DPR n° 380/01.
7. **DI DARE ATTO** che in caso di ritardato od omesso versamento del contributo commisurato al Costo di Costruzione, entro i termini stabiliti, si applicheranno le sanzioni di cui all' art. 42 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
8. **DI STABILIRE** che i costi adeguati con il presente provvedimento validi per l'anno solare gennaio 2017-dicembre 2017, trovano applicazione ai Permessi di Costruire e/o S.C.I.A. che saranno presentati completi successivamente al 31/12/2016 (ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. n. 1/2007).
9. **DI DARE ATTO** in particolare che, per l'applicazione del coefficiente correttivo relativo agli edifici che assicurino il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianto solare termico, è necessario presentare:
 - a) *al momento della richiesta del titolo abilitativo edilizio (Permesso di Costruire e/o S.C.I.A.): una Autodichiarazione, resa ai sensi dell'art.46 del DPR n° 445/00, da parte del soggetto cui sarà rilasciato il titolo abilitativo e relazione asseverata da parte di tecnico abilitato, dalle quali risulti che almeno il 50% dei consumi stimati di acqua calda sanitaria saranno assicurati da impianti di solare termico, da realizzare nei termini di validità del predetto Titolo Abilitativo;*

b) entro 30 giorni dalla fine dei lavori: una dichiarazione, resa ai sensi dell'art.46 del DPR n° 445/00, da parte di tecnico abilitato, dalla quale risulti che il predetto impianto solare termico è stato realizzato e che assicura almeno il 50% dei consumi stimati di acqua calda sanitaria, fatta salva la potestà di controllo dell'amministrazione comunale.

10. **DI DARE ATTO**, altresì, che nel caso in cui non venga presentata la dichiarazione di cui al precedente punto 9. lettera “b”, il Comune provvederà al recupero delle somme non versate per l'applicazione del coefficiente correttivo relativo all'impianto solare termico, oltre gli eventuali interessi maturati.
11. **DI TRASMETTERE** il presente provvedimento ai Responsabili del Servizio di Segreteria Generale e del Servizio Economico-Finanziario dell'Ente per le incombenze che ne scaturiscono.



CITTA' DI TRICASE

Provincia di Lecce

Piazza Pisanelli – 73039 Tricase (Le)
Telefono 0833/777111 - Fax 0833/777370
Sito web: www.comune.tricase.le.it
E_mail: urbanistica@comune.tricase.le.it
Settore II – Assetto del Territorio

Linee guida per la compilazione del calcolo del contributo di costruzione e tabella di calcolo

art. 16 D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001
- Testo Unico in Materia Edilizia -

Allegata a Determinazione Responsabile Servizio n. ___ del ____

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio
Ing. Vito Ferramosca

Si precisa che il contenuto le presenti linee guida non hanno valore normativo.

E' una raccolta di informazioni e stralci di norme a carattere generale, ad uso interno degli Uffici Comunali. Viene messo a disposizione dei professionisti e dell'utenza, quale strumento di lavoro, da utilizzare per il calcolo preventivo del contributo di costruzione, che andrà comunque verificato in relazione al caso specifico. Gli importi unitari delle varie voci che compongono il contributo che sono stati inseriti sono soggetti ad aggiornamento annuale.

Sommario

1. FINALITÀ	3
2. INQUADRAMENTO NORMATIVO	3
2.1 Inquadramento normativo generale	3
2.2 Successive disposizioni legislative	4
2.3 Il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico sull'edilizia)	4
ONEROSITÀ DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO	6
RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:	7
INTERVENTI NON ONEROSI	8
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	9
DELIBERE REGIONALI DI RIDEFINIZIONE DEI LIMITI DI COSTO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA ED AGEVOLATA	10
I chiarimenti regionali	11
LA LEGGE REGIONALE N° 1 DEL 01/02/2007	11
I precedenti atti del Comune di Tricase	12
TABELLE ADEGUAMENTO ONERI	12
MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE NUOVA COSTRUZIONE	20
DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI (Art. 6 D.G.R. 766/2010)	

.....	20
<u>Edifici con caratteristiche tipologiche superiori</u>	22
.....	23
<u>Elenco delle caratteristiche superiori della costruzione</u>	23
.....	23
<u>Classi di edifici e relative maggiorazioni</u>	23
.....	23

1. FINALITÀ

Il presente documento è finalizzato alla corretta compilazione del calcolo del contributo di costruzione (relativo al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione).

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

2.1 Inquadramento normativo generale

Il pagamento di un contributo per ottenere il rilascio dell'atto, che abiliti il cittadino alla realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, è stato introdotto dall'art. 3 della legge 28/01/1977 n° 10 (cd. Bucalossi).

La legge 28 gennaio 1977 n. 10, intitolata "Norme per la edificabilità dei suoli", ha subordinato (art. 3) il rilascio delle concessioni edilizie alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

L'articolo 5 della stessa legge, intitolato "*Determinazione degli oneri di urbanizzazione*", ha disposto di demandare ai Comuni la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla scorta di apposite tabelle parametriche definite dalle Regioni.

Il successivo art. 6, intitolato "Determinazione del costo di costruzione", ha disposto:

- di demandare al Ministero la determinazione annuale del costo di costruzione;
- di demandare alle Regioni la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione, purché ricompreso in una percentuale di detto costo variabile tra il 5% e il 20%;

A livello regionale è bene ricordare che a seguito dell'emanazione della L.R. n. 6/79, la determinazione dei primi oneri di concessione risultava particolarmente gravosa, a causa delle altrettanto gravose disposizioni della legge regionale; tanto gravose, da indurre non pochi Comuni, all'epoca, a proporre referendum abrogativo.

La Regione Puglia provvide alla sua revisione, nello stesso anno di emanazione, con la legge n. 66/79, che consentiva ai Comuni, fra le altre cose, l'applicazione di considerevoli abbattimenti (fino al 50%) e la gradualità di applicazione degli oneri (fino al 35%) limitatamente alle costruzioni residenziali, commerciali e direzionali.

Per l'abbattimento degli oneri fino al 50%, nulla disponeva la legge regionale circa l'eventuale recupero, così rimettendolo all'esclusiva competenza comunale; per la gradualità dell'applicazione, la legge dispose, invece, un altrettanto graduale recupero.

La Regione Puglia, con legge 12 febbraio 1979 n. 6 (modificata ed integrata per quanto in oggetto dalle successive leggi regionali n. 66 del 31.10.79 e n. 53 del 3.6.85) ha provveduto pertanto: a definire le tabelle parametriche regionali per la determinazione, da parte dei Comuni, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; a stabilire in misura pari al 5% del costo di costruzione il relativo tributo, senza però definire l'entità di detto costo.

Inoltre l'art.34 della L.R. n°6 del 12 febbraio 1979 prevede che i Comuni debbano procedere a nuova determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione **tutte le volte che risultino modificate le previsioni urbanistiche.**

2.2 Successive disposizioni legislative

Con il D.M. 10 maggio 1977, in ausilio agli espletamenti di competenza regionale, si è ottemperato ai disposti del comma 2 art. 6 della legge n. 10/77; e cioè, è stata definita l'entità provvisoria del costo di costruzione e sono stati definiti criteri di calcolo delle superfici a cui applicare il contributo commisurato al costo di costruzione, identificando in tal modo le classi di edifici a cui applicare maggiorazioni del costo di costruzione.

Con D.M. 20 giugno 1990 (G.U. 28 giugno 1990, n. 149), intitolato "Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia", è stato definitivamente stabilito a livello nazionale il costo di costruzione da assumere a base del calcolo del contributo. In detto decreto si dispone testualmente: "Con decorrenza dalla data di pubblicazione del presente decreto, il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito al metro quadrato di superficie, è fissato in lire 250.000 per tutto il territorio nazionale. Le modalità di determinazione sono quelle stabilite agli articoli dal 2 all' 11 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801."

Per quanto attiene al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, con legge regionale 8 marzo 1985 n. 6 è stata data facoltà ai Comuni (art. 7) di adeguare annualmente gli oneri di urbanizzazione sulla base delle variazioni dell' indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Con legge 24 dicembre 1993 n. 537, intitolata "Interventi correttivi di finanza pubblica", sono stati disposti (art. 7) a carico delle regioni l'aggiornamento annuale del costo di costruzione e quello quinquennale degli oneri di urbanizzazione; in mancanza delle determinazioni regionali, la legge ha disposto l'autonomo adeguamento annuale del costo di costruzione da parte dei Comuni, in ragione dell' intervenuta variazione del costo di costruzione accertata dall' ISTAT.

2.3 Il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico sull'edilizia)

Con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, entrato in vigore solo il 30 giugno 2003, è stato emanato il Testo unico sull' edilizia, che ha essenzialmente raccolto le disposizioni in materia edilizia presenti in copiose leggi e decreti, ma ha anche parzialmente innovato la materia.

Si riportano le disposizioni del D.P.R. 380/2001 riguardanti il contributo di costruzione.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DPR 380/2001

Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006- n.d.r.) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

<p>2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. (comma introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011)</p>	
<p>Oneri di Urbanizzazione <i>Rappresenta un contributo che chi costruisce deve corrispondere al comune per la partecipazione alle spese che il comune affronta per fornire servizi alla città.</i></p>	<p>Costo di Costruzione <i>Ha natura tributaria e si collega alla potenzialità economica derivante dallo sfruttamento edilizio del territorio. La legge collega il sorgere dell'obbligazione tributaria del costo di costruzione non nell'esecuzione dei lavori, ma nell'entità dei lavori da realizzare come individuati nel progetto; la determinazione del contributo è attività di natura tecnica vincolata all'applicazione dei parametri dati dalle risultanze progettuali.</i></p>
<p>urbanizzazione primaria (art 16 comma 7 D.P.R. 380/2001) <i>Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato. (tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003</i></p>	
<p>urbanizzazione secondaria (art 16 comma 8 D.P.R. 380/2001) <i>Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate</i></p>	
<p>DETERMINAZIONE QUOTA CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</p>	
<p>Calcolo quota oneri di urbanizzazione (art 16 comma 4 D.P.R. 380/2001)</p>	<p>Calcolo quota costo di costruzione (art 16 comma 4 D.P.R. 380/2001)</p>
<p>4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:</p> <p>a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;</p> <p>b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;</p> <p>c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;</p> <p>d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;</p> <p>d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;</p> <p>(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)</p> <p>d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.</p> <p>(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)</p> <p>4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.</p>	<p>9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento.</p>

<p>(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)</p> <p>5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.</p> <p>(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)</p>	
<p>ADEGUAMENTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</p>	
<p>adeguamento oneri urbanizzazione costruzione</p>	<p>adeguamento costo di costruzione</p>
<p>(art 16 comma 6 D.P.R. 380/2001)</p> <p>6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.</p>	<p>(art 16 comma 9 D.P.R. 380/2001)</p> <p>Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.</p>

ONEROSITÀ DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO

Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, in via ordinaria, il titolo abilitativo edilizio è a carattere oneroso, salvi i casi di gratuità di cui all'art. 17 del DPR medesimo, che costituiscono pertanto l'eccezione ne che di seguito si riportano.

D.P.R. n. 380/2001 Art. 17 (L) - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, d.lgs. n. 99 del 2004; si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile)
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.

(lettera così modificata dall'art. 54, comma 2, lett. d), legge n. 221 del 2015)
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione

straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera h), legge n. 164 del 2014)

4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.

(comma aggiunto dall'art. 17, comma 1, lettera h), legge n. 164 del 2014)

In generale il contributo di costruzione è dovuto per tutti gli interventi che comportano la realizzazione di nuovi volumi o la trasformazione, mediante ristrutturazione o variazione d'uso, di quelli esistenti che incidono in maniera sostanziale sull'edificato.

La quota di contributo afferente all'incidenza delle spese di urbanizzazione è dovuta per gli interventi, che si realizzano mediante permesso di costruire / segnalazione certificata inizio attività (SCIA), che determinano un maggior carico urbanistico, derivante dall'intervento di trasformazione edilizia o urbanistica ovvero dal mutamento di destinazione d'uso quando ciò comporti il passaggio a una destinazione per la quale le tabelle parametriche dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione prevedano oneri urbanizzativi più elevati rispetto a quelli della precedente destinazione.

Le varianti ai titoli edilizi rilasciati con aumento della volumetria reale oppure della superficie (non residenziale) reale ovvero mutamenti di destinazione d'uso "onerosi" determinano un'integrazione al contributo per oneri di urbanizzazione corrispondente all'incremento anzidetto, fermo restando la quota a suo tempo corrisposta.

Le varianti definite "sostanziali" a termine di legge comportano la rideterminazione degli oneri di urbanizzazione relativi all'intera opera assentita definitivamente, fermo restando lo scomputo della quota già corrisposta in origine.

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

A titolo esemplificativo si elencano gli interventi assoggettati a contributo:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia di edifici plurifamiliari;
- ampliamento e/o sopraelevazione, di qualsiasi consistenza, su edifici plurifamiliari;
- ampliamento e/o sopraelevazione, in misura superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- demolizione e ricostruzione ;
- variazione di destinazione d'uso, con opere, che implichi variazione in aumento degli standards urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968. *(Questa è la situazione in cui la variazione comporta il passaggio ad una destinazione d'uso che determina, rispetto alla precedente, un maggior carico urbanistico e pertanto un aumento degli standard necessari ai sensi del D.M. 1444/1968, atti soddisfare tale nuovo carico. Salvo verifica puntuale caso per caso, si può brevemente indicare che costituisce aumento la variazione d'uso da residenziale a terziario (direzionale, commerciale), mentre è in diminuzione la variazione da terziario a residenziale);*
- frazionamento di unità immobiliare con opere quando l'intervento, nel suo complesso, debba essere classificato come "ristrutturazione edilizia". Più precisamente il frazionamento di unità

immobiliare è oneroso quando l'insieme dei lavori previsti comportino una significativa trasformazione dell'organismo edilizio (nuove aperture esterne, interventi sulle strutture portanti, interventi sulle parti comuni);

- costruzione di nuovi balconi (in questo caso è dovuto il solo contributo sul costo di costruzione sulla nuova superficie accessoria "Snr").

Nel caso di interventi su parti di fabbricato il contributo è riferito alla porzione oggetto di intervento.

RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art. 18 del DPR 380/01 e s.m.i.;

Interventi proposti da soggetti operanti senza scopo di lucro per finalità di interesse collettivo/ oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Per edifici che assicurano il 50% dei consumi di acqua calda Sanitaria da impianti di solare termico.

Ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n.26 del 27.10.2009 "Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con copertura a volta" pubblicata sul BURP n. 172 del 02/11/2009 il costo di costruzione sopra determinato viene ulteriormente decurtato del 40% per il rilascio dei Permessi di Costruire relativi ad interventi edilizi che prevedano di realizzare con coperture a volta di tipo tradizionale almeno il 60% della copertura totale assentita.

INTERVENTI NON ONEROSI

Come detto in precedenza, la gratuità del titolo abilitativo edilizio rappresenta l'eccezione. I casi in cui non è dovuto il contributo sono elencati nell'art. 17 del DPR 380/2001, che ha sostituito l'art. 9 della legge 10/77.

I casi elencati appunto all'art. 17 del D.P.R. 380/2001 rappresentano la norma di riferimento per invocare la gratuità del titolo. Per la definizione degli interventi (ristrutturazione, nuova costruzione, ecc...) si deve far riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001.

A titolo esemplificativo si riportano i principali casi di gratuità:

- interventi di manutenzione straordinaria (la manutenzione ordinaria è considerata attività edilizia libera per la quale non è richiesto alcun tipo di atto autorizzativo);
- interventi di risanamento conservativo, senza variazione di destinazione d'uso che implichi variazione in aumento degli standards urbanistici;
- ristrutturazione di edifici unifamiliari;
- ampliamento e/o sopraelevazione, inferiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- nuove costruzioni in zona agricola da parte di soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale (art. 4 della L. R. n. 42 del 28.10.1977 e succ. mod.);
- variazione di destinazione d'uso, con opere, che NON implichi variazione in aumento degli standards urbanistici di cui al DM 02/04/1968. (Questa è la situazione in cui la variazione NON comporta il passaggio ad una destinazione d'uso che determina, rispetto alla

precedente, un maggior carico urbanistico e pertanto SENZA aumento degli standard necessari ai sensi del D.M. 1444/68, per la nuova destinazione. Salvo verifica puntuale caso per caso, si può brevemente indicare che costituisce aumento la variazione d'uso da residenziale a terziario (direzionale, commerciale), mentre è in diminuzione la variazione da terziario a residenziale);

- variazione di destinazione d'uso, SENZA OPERE (c.d. mutamento funzionale);
- frazionamento di unità immobiliare senza opere o con semplici lavori interni quando però l'intervento, nel suo complesso, NON debba essere classificato come "ristrutturazione edilizia". Più precisamente il frazionamento di unità immobiliare è gratuito quando sia accompagnato da semplici divisioni interne che NON comportino una significativa trasformazione dell'organismo edilizio. In pratica il frazionamento di unità (senza variazione d'uso) è gratuito quando viene realizzato con semplici chiusure di porte o pareti divisorie.

In generale il contributo non è dovuto nel caso in cui l'intervento possa essere classificato come "manutenzione straordinaria" o "risanamento conservativo".

Dalla "ristrutturazione edilizia" compresa gli interventi sono comunque onerosi. Si deve quindi valutare caso per caso se l'insieme dei lavori comporti una sostanziale trasformazione dell'organismo edilizio.

Gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (*l'articolo 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'articolo 1, comma 5, decreto legislativo n. 99 del 2004; si vedano ora l'articolo 1, comma 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile*);

Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento di edifici unifamiliari, in misura non superiore al 20%, (della volumetria dell'unità abitativa esistente considerando, ai fini della determinazione della suddetta percentuale, la cubatura di tutti i locali interessati delle opere edilizie);

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione nel caso in cui tali interventi di ristrutturazione non determinino l'aumento del carico urbanistico, vale a dire laddove si mantengano la stessa volumetria e destinazione d'uso dell'edificio preesistente, anche in caso di modifica della sagoma e dei prospetti;

Gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

Per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale.

Restano salve le esenzioni stabilite dall'art. 17, del DPR 380/01 e s.m.i. Ai fini dell'esenzione dal contributo per oneri di urbanizzazione, ex art.17, comma 3 lett. "c" del DPR 380/01 e s.m.i., occorre che l'opera da realizzare sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata dall'ente istituzionalmente competente oppure dagli enti ecclesiastici della Chiesa Cattolica nonché dagli enti delle altre confessioni religiose con le quali lo Stato ha stipulato un'intesa ai sensi dell'articolo 8, terzo comma, della Costituzione, relativamente alle opere di cui alla L. 206/03.. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Sono esclusi dalla determinazione degli oneri di urbanizzazione tutti i volumi tecnici, così come definiti secondo le disposizioni urbanistiche vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o della

formazione del silenzio – assenso (nel caso di interventi realizzabili tramite SCIA).

In riferimento agli artt. 2 e 9 della L.122/89 e s.m.i. , si considerano gratuite le superfici a parcheggio pertinenziale, alla residenza, sino alla concorrenza di 1/10 del volume del fabbricato principale. Al fine della determinazione della soglia di gratuità sopra definita saranno computate le tettoie o i bassi fabbricati già esistenti utilizzati come garage, i locali siti al piano terreno, seminterrato e interrato dell'edificio principale (comprensivi delle aree di manovra e di accesso ai box), nonché gli spazi aperti a servizio dello stesso espressamente destinati a tale scopo.

Si intendono onerosi gli interventi in edifici unifamiliari anche nei seguenti casi:

nei casi in cui siano attuati gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura superiore al 20%, (della volumetria dell'unità abitativa esistente considerando, ai fini della determinazione della suddetta percentuale, la cubatura di tutti i locali interessati delle opere edilizie) di edifici unifamiliari.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

DELIBERE REGIONALI DI RIDEFINIZIONE DEI LIMITI DI COSTO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA ED AGEVOLATA

La Regione Puglia, con Deliberazioni della G.R. n° 2268 del 26.11.2008 e n° 2081 del 03.11.2009, così come rettificata con successiva Deliberazione di G.R. n° 766 del 23.03.2010, ha stabilito i limiti massimi di costo-base per gli interventi di Edilizia Residenziale Sovvenzionata ed Agevolata, determinato in:

ù €mq 646.18 per le nuove costruzioni;

ù €mq 387.27 per attività di recupero primario (ristrutturazioni, consolidamento statico, recupero funzionale, ecc.);

ù €mq 226,27 per attività di recupero secondario (recupero agibilità e funzionalità di singoli alloggi, ecc.)

ù €mq 258,91 per manutenzione straordinaria;

DEFINIZIONI:

NUOVA COSTRUZIONE

- *Per nuova costruzione si intende l'intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio attuato mediante la realizzazione di corpi edilizi e fabbricati di nuova edificazione, sia fuori terra, sia interrati (lettera e) del comma 1° dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).*

RECUPERO PRIMARIO

- *Per recupero primario si intende il recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica dell'edificio. Tale recupero riguarda le parti comuni e comprende il consolidamento statico delle strutture portanti, comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti (lettere c) e d) del comma 1° dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e lettere c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).*

RECUPERO SECONDARIO

- *Per recupero secondario si intende il recupero della agibilità e funzionalità dei singoli alloggi. Tale recupero riguarda un insieme sistematico di opere che comprendono la riorganizzazione funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario.*

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- *Per manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (lettera b) del comma 1° dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e lettera b) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).*

I chiarimenti regionali

La Regione Puglia con propria nota n°9389/c del 8.11.2006 ha chiarito che mentre il contributo di costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione va determinato in base alle disposizioni di cui alla L.R. 6/79 e s.m.i. la parte relativa al costo di costruzione va determinato in base alla Del.G.R. n°449/2006 (e successivi aggiornamenti) con specifico riferimento al costo base per l'edilizia agevolata e per ciascuna tipologia di intervento.

LA LEGGE REGIONALE N° 1 DEL 01/02/2007

La Legge Regionale n° 1 del 01/02/2007 ha stabilito (art. 2):

- in €/mq 594,00 il costo di costruzione di edifici residenziali commisurato ai limiti massimi ammissibili per l'edilizia residenziale agevolata;
- l'adeguamento annuale, da parte dei Comuni, del costo di costruzione, secondo indici ISTAT, in mancanza di apposite determinazioni regionali;
- che l'applicazione dei contributi in base ai costi adeguati si applica, annualmente per le istanze presentate, in modo completo, in data successiva al 31 dicembre dell'anno precedente a quello in cui sarà valido tale adeguamento;
- la possibilità – per i Comuni – di aumentare o ridurre tali valori entro limiti fissati dall'allegato “A” della stessa legge, allegato di seguito riportato, che consente la variazione del costo base stabilito dalla regione, in base alla popolazione, all'andamento demografico, all'ubicazione, nonché tipologie di intervento.

Allegato A Legge Regionale n° 1 del 01/02/2007- CRITERI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Coefficiente relativo alla dimensione demografica, rilevata in base alla popolazione residente al 31/12/ dell'anno precedente alla data di adozione della delibera del Consiglio comunale:

POPOLAZIONE	MASSIMO COEFFICIENTE DI CORREZIONE
Comuni con popolazione sino a 3.000 abitanti	0,65
Comuni con popolazione sino da 3.000 a 10.000 abitanti	0,70
Comuni con popolazione sino da 10.001 a 30.000 abitanti	0,80
Comuni con popolazione oltre 30.000 abitanti	0,90
Capoluoghi di Provincia	1,00

Coefficiente relativo all'andamento demografico

VARIAZIONI PERCENTUALE POPOLAZIONE RESIDENTE TRA 1981 E 2001 (CENSIMENTO ISTAT)	MASSIMO COEFFICIENTE DI CORREZIONE
Decremento medio annuo superiore al 3%	0,90
Decremento o incremento medio annuo compreso tra - 3% e + 3% (stazionario)	1,00
Incremento medio annuo superiore al 3%	1,05

Coefficiente relativo all'andamento demografico

	MASSIMO COEFFICIENTE DI CORREZIONE
Centri abitati compresi in una fascia della profondità di Km. 10 dal confine del territorio del capoluogo di provincia, compreso lo stesso capoluogo	1,20
Parti del territorio comunale comprese nelle fasce	1,50

Parallele alle coste, determinate in funzione della distanza dalla linea media di battigia sino a 5.000

Coefficiente in funzione delle tipologie e dell'ubicazione

Coefficiente in funzione della tipologia	Coefficiente massimo in funzione della ubicazione rispetto al perimetro (art. 18, legge n. 865 del 1971 ovvero art. 4, D.lgs. n. 295 del 1992)
Edificio Unifamiliare (*) = 1,00	Esterno = 1,20 Interno = 0,70
Edificio Bifamiliare/schiera = 0,80	Esterno = 1,10 Interno = 0,70
Edificio plurifamiliare = 0,70	Esterno = 1,00 Interno = 0,70
<i>(*) Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.</i>	
Per edifici che assicurano il 50% dei consumi di acqua calda Sanitaria da impianti di solare termico	Esterno = 0,90 Interno = 0,70

I precedenti atti del Comune di Tricase

A seguito della L. 10/77 e della successiva L.R. 6/79 il Consiglio Comunale di Tricase in data 19/04/1980 con atto deliberativo n°234 approvò il primo documento contenente la determinazione del costo dovuto per gli oneri di urbanizzazione.

Con atto consiliare successivo n°22, deliberato in data 28/09/2012, tale precedente valutazione fu rideterminata per tenere in conto le modificazioni.

Con la Determinazione del responsabile del servizio n° 69 del 30/01/2015; e la Determinazione del responsabile del servizio n° 3 del 08/01/2016 furono adeguati agli indici Istat il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione.

Con Determinazione n° Gennaio 2017 sono stati rideterminati il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione adeguandoli agli indici Istat aggiornati a Giugno 2016.

TABELLE ADEGUAMENTO ONERI

Si riportano le tabelle con i parametri aggiornati degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione da applicare ai titoli abilitativi presentati completi dal 1 gennaio 2017:

Tabelle Adeguamento Oneri Di Urbanizzazione

Tabella A1: Adeguamento Oneri Di Urbanizzazione Costruzioni Residenziali, Commerciali e Direzionali

Tabella A2: Adeguamento Oneri Di Urbanizzazione Impianti Industriali e Artigianali

Tabelle Adeguamento Costo Di Costruzione

Tabella B1: Adeguamento Costo Di Costruzione (Nuova Edificazione oltre la Battigia)

Tabella B1: Adeguamento Costo Di Costruzione (Nuova Edificazione entro la Battigia)

Tabella B2: Adeguamento Costo Di Costruzione (Recupero Primario del Patrimonio Esistente oltre la Battigia)

Tabella B2: Adeguamento Costo di Costruzione (Recupero Primario Del Patrimonio Esistente entro la Battigia)

TABELLA A1: ADEGUAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE COSTRUZIONI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

ONERI DI URBANIZZAZIONE COSTRUZIONI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI								TABELLA A1
COMUNE DI TRICASE E FRAZIONI								
<i>Costo base per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, riferito al metro quadrato di superficie globale determinata in base all'art. 33, relativa a ciascuna classe di Comuni per le costruzioni residenziali, commerciali e direzionali.</i>								
AGGIORNAMENTO COSTO IN BASE A VARIAZIONE INDICI ISTAT DAL 30/09/2015 AL 30/06/2016 (ultimo dato disponibile) - INCREMENTO 0,1% A VALERE ANNO 2017								
ZONA	IFF	IFT	UP	US	UT	NC	DR	RR
A1	5	2,37	€ 3,906	€ 9,415	€13,321	€13,321	€13,321	€ 6,659
A2	5	2,37	€ 3,906	€ 9,415	€13,321	€13,321	€13,321	€ 6,659
B1	5	2,37	€ 3,906	€ 9,415	€13,321	€11,988	€10,657	€ 7,993
B2	3	1,75	€ 5,580	€ 9,415	€14,995	€13,494	€11,995	€ 8,996
B3	8,4	3	€ 3,655	€ 9,415	€13,070	€11,761	€10,455	€ 7,840
B4	7,2	2,82	€ 3,655	€ 9,415	€13,063	€11,761	€10,455	€ 7,840
C1	2,7	1,2	€ 7,847	€9,415	€17,262	€13,809	€12,082	€10,356
C2 - C3	2,9	1,5	€ 7,278	€9,415	€16,668	€13,353	€11,685	€10,014
D	3	1,75	€ 6,206	€9,415	€15,621	€12,496	€10,933	€ 9,371
<i>Per i soggetti di cui all'art. 8 della legge 28/01/1977 n° 10, nonché per gli interventi nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18/04/1962 n° 167 o sulle aree individuate ai sensi dell'art. 51 della legge 21.10.1971 n. 865 e per gli interventi anche al di fuori dei suddetti piani di zona da parte dei richiedenti che abbiano i requisiti per l'assegnazione di alloggi di tipo economico e popolare, si stabilisce un ulteriore abbattimento del 25%. Gli abbattimenti previsti non si applicano alle costruzioni e parti di costruzioni che possono classificarsi di lusso ai sensi del D.M. 02.08.1969 del ministero dei LL.PP. e successive modificazioni ed integrazioni.</i>								
ALBERGHI O PENSIONI : Le concessioni relative a costruzioni destinate ad alberghi o pensioni sono soggette a contributi pari a quelli relativi ad edifici residenziali.								

TABELLA A2: ADEGUAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE IMPIANTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

ONERI DI URBANIZZAZIONE IMPIANTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI							TABELLA A2		
COMUNE DI TRICASE E FRAZIONI									
Determinazione del costo base per opere e impianti industriali e artigianali per metro quadrato di superficie coperta a piano.									
AGGIORNAMENTO COSTO IN BASE A VARIAZIONE INDICI ISTAT DAL 30/09/2015 AL 30/06/2016 (ultimo dato disponibile) - INCREMENTO 0,1% A VALERE ANNO 2017									
ADDETTI	UP	US	UT	A) Industrie per la trasf. di prod. Agric., zoot., artigianato			B) Industrie non comprese nel precedente punto A)		
				Ampliamenti	n. insed.	n. insed. PIP	Ampliamenti	n. insed.	n. insed. PIP
da 1 a 10	€8,628	€4,314	€12,94	€1,161	€1,741	€ 1,161	€3,493	€ 5,235	€4,654
da 11 a 50	€10,10	€4,314	€14,41	€1,301	€1,941	€ 1,301	€ 3,893	€ 5,835	€5,185
da 51 a 200	€11,341	€4,314	€15,64	€1,411	€2,112	€ 1,411	€4,224	€ 6,336	€5,635
da 201 a 1000	€12,32	€4,314	€16,636	€1,491	€2,242	€ 1,491	€4,494	€ 6,736	€5,985
oltre 1000	€13,80	€4,314	€18,118	€1,631	€2,442	€ 1,631	€4,884	€ 6,886	€6,516

TABELLA B1

**ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE
(NUOVA EDIFICAZIONE OLTRE LA FASCIA DI 300 M DALLA
LINEA DI BATTIGIA)**

Costo base (Del. G.R. n. 2268/08 - n. 2081/09 - n. 766/10): €646,18/mq
aggiornamento 2016 Determina n 3/2016 €701,78/mq

condizioni n°	descrizione	coefficiente	costo [€/mq]	
1	Costo di costruzione per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata adeguato all'indice ISTAT ottobre 2016	1,001	702,48	
2	Comuni con popolazione da 10.001 a 30.000 abitanti (L.R. 1/2007)	0,80	561,98	
3	Andamento demografico stazionario (L.R. 1/2007)	1	561,98	
4	Territorio comunale oltre la fascia di 300 m dalla linea di battigia (L.R. n. 1/2007)	1	561,98	
4(**)	Coefficiente in funzione delle tipologie e della ubicazione rispetto al perimetro del centro abitato (L.R. n. 1/2007)			
	4a	Edificio unifamiliare (*)	1,00	561,98
		Esterno	1,20	674,38
		Interno	0,70	393,39
	4b	Edificio bifamiliare/schiera	0,80	449,59
		Esterno	1,10	494,55
		Interno	0,70	314,71
	4c	Edificio plurifamiliare	0,70	393,39
		Esterno	1,00	393,39
		Interno	0,70	275,37
5(**)	Coefficiente per edifici che assicurino il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianti di solare termico (L.R. n. 1/2007)			
	5a	Edificio unifamiliare (*)		
		Esterno	0,90	606,94
		Interno	0,70	275,37
	5b	Edificio bifamiliare/schiera		
		Esterno	0,90	445,09
		Interno	0,70	220,30
	5c	Edificio plurifamiliare		
		Esterno	0,90	354,05
Interno		0,70	192,76	

(*) Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

(**) I coefficienti correttivi relativi alle coppie omologhe 4a-5a, 4b-5b, 4c-5c, ove ne ricorra la concomitanza dei presupposti, sono cumulabili. I valori riportati nella condizione n° 5 sono infatti comprensivi di tale cumulazione.

N.B.: Ai sensi dell'art. 4 della *Legge Regionale n.26 del 27.10.2009 "Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con copertura a volta"* pubblicata sul BURP n. 172 del 02/11/2009 il costo di costruzione sopra determinato viene ulteriormente decurtato del 40% per il rilascio dei Permessi di Costruire relativi ad interventi edilizi che prevedano di realizzare con coperture a volta di tipo tradizionale almeno il 60% della copertura totale assentita.

TABELLA B2				
ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE (NUOVA EDIFICAZIONE ENTRO LA FASCIA DI 300 M DALLA LINEA DI BATTIGIA)				
Costo base (Del. G.R. n. 2268/08 - n. 2081/09 - n. 766/10): €646,18/mq aggiornamento 2016 Determina n 3/2016 €701,78/mq				
condizioni n°	descrizione	coefficiente	costo [€/mq]	
1	Costo di costruzione per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata adeguato all'indice ISTAT ottobre 2016	1,001	702,48	
2	Comuni con popolazione da 10.001 a 30.000 abitanti (L.R. 1/2007)	0,80	561,98	
3	Andamento demografico stazionario (L.R. 1/2007)	1	561,98	
4	Territorio comunale entro la fascia di 300 m dalla linea di battigia (L.R. n. 1/2007)	1,50	842,98	
4(**)	Coefficiente in funzione delle tipologie e della ubicazione rispetto al perimetro del centro abitato (L.R. n. 1/2007)			
	4a	Edificio unifamiliare (*)	1,00	842,98
		Esterno	1,20	1.011,57
		Interno	0,70	590,08
	4b	Edificio bifamiliare/schiera	0,80	674,38
		Esterno	1,10	741,82
		Interno	0,70	472,07
	4c	Edificio plurifamiliare	0,70	590,08
		Esterno	1,00	590,08
		Interno	0,70	413,16
5(**)	Coefficiente per edifici che assicurino il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianti di solare termico (L.R. n. 1/2007)			
	5a	Edificio unifamiliare (*)		
		Esterno	0,90	910,41
		Interno	0,70	413,06
	5b	Edificio bifamiliare/schiera		
		Esterno	0,90	667,64
		Interno	0,70	330,45
	5c	Edificio plurifamiliare		

		Esterno	0,90	531,07
		Interno	0,70	289,14

(*) Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

(**) I coefficienti correttivi relativi alle coppie omologhe 4a-5a, 4b-5b, 4c-5c, ove ne ricorra la concomitanza dei presupposti, sono cumulabili. I valori riportati nella condizione n° 5 sono infatti comprensivi di tale cumulazione.

N.B.: Ai sensi dell'art. 4 della *Legge Regionale n.26 del 27.10.2009 "Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con copertura a volta"* pubblicata sul BURP n. 172 del 02/11/2009 il costo di costruzione sopra determinato viene ulteriormente decurtato del 40% per il rilascio dei Permessi di Costruire relativi ad interventi edilizi che prevedano di realizzare con coperture a volta di tipo tradizionale almeno il 60% della copertura totale assentita.

TABELLA B3				
ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE (RECUPERO PRIMARIO DEL PATRIMONIO ESISTENTE OLTRE LA LINEA DI BATTIGIA)				
Costo base (Del. G.R. n. 2268/08 - n. 2081/09 - n. 766/10): €387,27/mq				
condizioni n°	descrizione	coefficiente	costo [€/mq]	
1	Costo di costruzione per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata adeguato all'indice ISTAT ottobre 2016	1,074	416,06	
2	Comuni con popolazione da 10.001 a 30.000 abitanti (L.R. 1/2007)	0,80	332,84	
3	Andamento demografico stazionario (L.R. 1/2007)	1	332,84	
4	Territorio comunale oltre la fascia di 300 m dalla linea di battigia (L.R. n. 1/2007)	1	332,84	
4(**)	Coefficiente in funzione delle tipologie e della ubicazione rispetto al perimetro del centro abitato (L.R. n. 1/2007)			
	4a	Edificio unifamiliare (*)	1,00	332,84
		Esterno	1,20	399,41
		Interno	0,70	232,98
	4b	Edificio bifamiliare/schiera	0,80	266,27
		Esterno	1,10	292,89
		Interno	0,70	186,38
	4c	Edificio plurifamiliare	0,70	232,98
		Esterno	1,00	232,98
	Interno	0,70	163,09	
5(**)	Coefficiente per edifici che assicurino il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianti di solare termico (L.R. n. 1/2007)			

5a	Edificio unifamiliare (*)		
	Esterno	0,90	299,55
	Interno	0,70	232,98
5b	Edificio bifamiliare/schiera		
	Esterno	0,90	239,64
	Interno	0,70	186,38
5c	Edificio plurifamiliare		
	Esterno	0,90	209,68
	Interno	0,70	163,08

(*) Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

(**) I coefficienti correttivi relativi alle coppie omologhe 4a-5a, 4b-5b, 4c-5c, ove ne ricorra la concomitanza dei presupposti, sono cumulabili. I valori riportati nella condizione n° 5 sono infatti comprensivi di tale cumulazione.

N.B.: Ai sensi dell'art. 4 della *Legge Regionale n.26 del 27.10.2009 "Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con copertura a volta"* pubblicata sul BURP n. 172 del 02/11/2009 il costo di costruzione sopra determinato viene ulteriormente decurtato del 40% per il rilascio dei Permessi di Costruire relativi ad interventi edilizi che prevedano di realizzare con coperture a volta di tipo tradizionale almeno il 60% della copertura totale assentita.

TABELLA B4			
ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE (RECUPERO PRIMARIO DEL PATRIMONIO ESISTENTE ENTRO LA LINEA DI BATTIGIA)			
Costo base (Del. G.R. n. 2268/08 - n. 2081/09 - n. 766/10): €387,27/mq			
condizioni n°	descrizione	coefficiente	costo [€/mq]
1	Costo di costruzione per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata adeguato all'indice ISTAT ottobre 2016	1,074	416,06
2	Comuni con popolazione da 10.001 a 30.000 abitanti (L.R. 1/2007)	0,80	332,84
3	Andamento demografico stazionario (L.R. 1/2007)	1	332,84
4	Territorio comunale entro la fascia di 300 m dalla linea di battigia (L.R. n. 1/2007)	1,50	499,26
4(**)	Coefficiente in funzione delle tipologie e della ubicazione rispetto al perimetro del centro abitato (L.R. n. 1/2007)		
	Edificio unifamiliare (*)	1,00	499,26
	Esterno	1,20	549,186
	Interno	0,70	349,48
	Edificio bifamiliare/schiera	0,80	399,40
4b	Esterno	1,10	439,34

		Interno	0,70	279,58
	4c	Edificio plurifamiliare	0,70	349,48
		Esterno	1,00	349,48
		Interno	0,70	244,63
5(**)	5a	Coefficiente per edifici che assicurino il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianti di solare termico (L.R. n. 1/2007)		
		Edificio unifamiliare (*)		
		Esterno	0,90	494,26
		Interno	0,70	244,63
	5b	Edificio bifamiliare/schiera		
		Esterno	0,90	395,40
		Interno	0,70	195,70
	5c	Edificio plurifamiliare		
		Esterno	0,90	314,53
		Interno	0,70	244,63

(*) Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

(**) I coefficienti correttivi relativi alle coppie omologhe 4a-5a, 4b-5b, 4c-5c, ove ne ricorra la concomitanza dei presupposti, sono cumulabili. I valori riportati nella condizione n° 5 sono infatti comprensivi di tale cumulazione.

N.B.: Ai sensi dell'art. 4 della *Legge Regionale n.26 del 27.10.2009 "Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con copertura a volta"* pubblicata sul BURP n. 172 del 02/11/2009 il costo di costruzione sopra determinato viene ulteriormente decurtato del 40% per il rilascio dei Permessi di Costruire relativi ad interventi edilizi che prevedano di realizzare con coperture a volta di tipo tradizionale almeno il 60% della copertura totale assentita.

MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE NUOVA COSTRUZIONE

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI (Art. 6 D.G.R. 766/2010)

Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della superficie complessiva da utilizzarsi per la verifica della congruità dei conti degli interventi di edilizia residenziale a totale o a parziale contributo dello Stato, valgono le seguenti definizioni, già contenute nel D.M. dei LL.PP. 5 agosto 1994:

**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 della residenza	
b	Autorimessa □ singole □ collettive	
C	Androni d'ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
* $\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots\%$		Snr *

- a) **Superficie utile abitabile (Su):** si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sginci di porte e finestre, degli ingombri di pilastri, di cavedi e di impianti.
- b) **Superficie non residenziale (Snr):** si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, terrazzi, cantinole o soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo, quali androne di ingresso, proiezioni orizzontali del vano scala (computata una volta sola) e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, cabine di distribuzione elettrica, cabine di pompaggio acqua, locali condominiali ed altri locali a servizio della residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Per le nuove costruzioni tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile (Su). Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo.
- c) **Superficie parcheggi (Sp):** si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie comprende mq 18,00 di autorimessa o posto macchina per alloggio, ai sensi dell'art. 16, 3° comma della L. 457/78 e lo spazio di manovra. Il tutto dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito al totale della superficie utile (Su). Il costo di costruzione della parte eccedente la Snr e la Sp (45% della Su) è a totale carico dell'operatore.
- d) **Superficie complessiva**
- 1) Per gli interventi di nuova costruzione: si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% (sessanta per cento) della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi $Sc = Su + 60\% (Snr+Sp)$
 - 2) Per gli interventi di recupero primario e di manutenzione straordinaria: la superficie complessiva è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti $Sc(p) = Su + Snr + Sp$

- 3) Per gli interventi di recupero secondario: la superficie complessiva è costituita dalle superfici abitabili aumentata del 70% della somma delle superfici non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti di pertinenza dell'alloggio $Sc(s) = Su + 70\% (Snr+Sp)$
- 4) Per gli interventi di recupero che prevedono l'acquisizione dell'edificio: la superficie complessiva è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti. $Sc = Su + Snr + Sp$

SUPERFICIE RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

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

e) 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%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile.

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

Sigla		Denominazione	Superficie
(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	St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

Edifici con caratteristiche tipologiche superiori

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50%, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo

stabiliti nei punti successivi per ciascuno dei seguenti elementi:

- A. superficie utile abitabile (Su);
- B. superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);

Incremento relativo alla superficie utile abitabile (i 1)

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) x (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su			

I₁

L'incremento percentuale in funzione della superficie e stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile:

- oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi:.....5%;
- oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi:.....15%;
- oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi:.....30%;
- oltre 160 metri quadrati:.....50%;

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

Incremento relativo alla superficie non residenziale (i 2)

L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio e 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% compreso :.....10%;
- tra il 75 e il 100% compreso:.....20%;
- oltre il 100% :30%;

TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 5)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale : Snr x 100 / Su	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 50 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

i 2

Elenco delle caratteristiche superiori della costruzione

- Più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- Scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione infortuni o incendi;
- Altezza libera netta di piano superiore a 3,50 m o a quella minima prescritta dalle norme regolamentari fatti salvi gli interventi all'interno dei centri storici. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- Piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- Alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari

TABELLA 4: Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
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

I₃

Classi di edifici e relative maggiorazioni

Gli incrementi aderenti a ciascun degli elementi considerati si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

		CLASS E EDIFICI O	MAG GIOR AZIO NE
		(15)	(16)
TOTALE INCREMENTI $i = i_1 + i_2 + i_3$	i		M

Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui alla L.R. n. 1/2007 art. 2, sono individuate dal seguente prospetto:

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

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

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

Classi di superfici (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) x (5)	
≤ 95				0		
> 95 → 110				5		
> 110 → 130				15		
> 130 → 160				30		
> 160				50		
		Su	SOMMA			I1

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, soffite, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza	
b Autorimessa = singole = collettive	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	
d Logge e balconi	
$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots \%$	Snr

TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 5)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale : Snr x 100 / Su	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9.)	(10.)	(11.)
≤ 50	=	0
> 50 → 75	=	10
> 75 → 100	=	20
> 100	=	30
		I2

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Sigla	Denominazione	Superficie
(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 Sc (art. 2)	Superficie complessiva	

TABELLA 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% increm.
(12.)	(13.)	(14.)
0	=	0
1	=	10
2	=	20
3	=	30
4	=	40
5	=	50
		I3

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

Sigla	Denominazione	Superficie
(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 St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

TOTALE INCREMENTI I = I1 + I2 + I3	I	CLASS E EDIFICIO (15)	MAGGIORAZIONE (16) M
La classe dell'edificio e la relativa maggiorazione si individuano in base a quanto prescritto dall'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 riportato nella pagina seguente			

A COSTO DI COSTRUZIONE	€
B COSTO A mq. DI COSTRUZIONE MAGGIORATO $A \times (1 + \frac{I}{100})$	€
C COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO $(Sc + St) \times B$	€mq.
.....	€

La presente determinazione, anche ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune ed avrà esecuzione dopo il suo inserimento nella raccolta di cui all'art. 183, comma 9, del D.to L.vo. , n. 267/00.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to: ING. VITO FERRAMOSCA

PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

La presente determinazione è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno _____ e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

TRICASE , li _____

IL V.SEGRETARIO GENERALE

F.to: Dott.ssa Maria Rosaria PANICO

La presente copia è conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio

TRICASE , li _____

IL V.SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Maria Rosaria PANICO
