



COMUNE DI SAN MARCELLO PITEGLIO
AREA E – URBANISTICA, CURA DEL TERRITORIO, PATRIMONIO

MODULO DETERMINAZIONE CONTRIBUTO art. 183 e seguenti L.R. 65/2014

☐ Permesso di costruire ☐ S.C.I.A.. Onerosa ☐ C.I.L.A. Onerosa ☐ Accertamento di Conformità

Richiedente

TABELLA 1 - PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE I° E II°

TIPO DI INTERVENTO		DESTINAZIONE D'USO						Commerciale all'ingrosso e Depositi anno 2020
		Residenziale anno 2020	Commerciale al dettaglio anno 2020	Direzionale e di servizio anno 2020	Turistico-Ricettiva anno 2020	Industriale e Artigianale anno 2020	Industriale e Artigianale Speciale anno 2020	
Restauro e ristrutturazione edilizia	U1	2,06	3,12	3,46	2,76	2,39	2,62	6,03
	U2	5,24	1,56	1,73	1,37	2,20	2,20	2,01
	TOT	7,30	4,68	5,19	4,13	4,59	4,82	8,04
Oneri finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico (art. 83 comma 5 L.R. 65/2014 e s.m.i)	U1	5,50	8,30	9,20	7,35	9,20	9,98	16,10
	U2	13,96	4,14	4,60	3,69	8,46	8,45	5,37
	TOT	19,46	12,44	13,80	11,04	17,66	18,43	21,47
Ristrutturazione urbanistica	U1	6,87	10,35	11,49	9,20	8,05	8,73	20,15
	U2	17,43	5,20	5,76	4,60	7,37	7,37	6,70
	TOT	24,30	15,55	17,25	13,80	15,42	16,10	26,85
a) Nuova edificazione;								
b) Interventi di sostituzione edilizia su immobili in stato di rudere, di abbandono e/o non più utilizzati ai fini urbanistici o la cui destinazione attuale non determini alcun carico urbanistico nella zona (1) (2)								
Uf inferiore a 0,5 mq/mq	U1	8,29	12,42	13,80	11,03	13,80	14,95	24,16
	U2	20,93	6,22	6,91	5,51	12,64	12,64	8,06
	TOT	29,22	18,64	20,71	16,54	26,44	27,59	32,22
Uf compreso tra 0,5 e 1 mq/mq	U1	6,87	10,35	11,49	9,20	11,49	12,45	20,15
	U2	17,43	5,20	5,76	4,60	10,55	10,55	6,70
	TOT	24,30	15,55	17,25	13,80	22,04	23,00	26,85
Uf superiore a 1 mq/mq	U1	6,20	9,33	10,34	8,30	10,34	11,21	18,12
	U2	15,70	4,68	5,20	4,14	9,49	9,49	6,03
	TOT	21,90	14,01	15,54	12,44	19,83	20,70	24,15
Sostituzione edilizia nel caso di volumetrie già utilizzate ai fini urbanistici (2)								
con variazione della preesistente destinazione di uso dall'una all'altra delle categorie di destinazione elencate all'at.99 comma 1 della L.R. 65/2014 e s.m.i.	U1	5,50	8,30	9,20	7,35	9,20	9,98	16,10
	U2	13,96	4,14	4,60	3,69	8,45	8,45	5,37
	TOT	19,46	12,44	13,80	11,04	17,65	18,43	21,47
senza variazione della preesistente destinazione di uso	U1	4,82	7,24	8,05	6,45	8,05	8,73	14,10
	U2	12,20	3,64	4,04	3,23	7,37	7,37	4,70
	TOT	17,02	10,88	12,09	9,68	15,42	16,10	18,80

(1): qualora la zona di intervento sia priva di indice di utilizzazione fondiaria (Uf), questo dovrà essere determinato mediante la seguente formula:

$Uf = \text{superficie utile (Su)} / \text{superficie fondiaria (Sf)}$; Su e Sf dovranno essere calcolati come previsto dalle vigenti normative; nelle zone A dovranno essere applicati gli importi unitari relativi al UF superiore a 1 mq/mq.

(2): eventuali incrementi dei carichi urbanistici conseguenti all'aumento del numero delle unità immobiliari non determineranno l'applicazione di oneri aggiuntivi.

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

DEST.	TIPO DI INTERV.	Volumetria ¹	Importo Unitario U1	Importo Unitario U2	Importo Totale U1	Importo Totale U2	Totale U1 + U2
TOTALE COMPLESSIVO							

¹ Volumetria calcolata come disposto dall'art. 23 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24 luglio 2018 n. 39/R; si ricorda che per la categoria industriale e artigianale il conteggio degli oneri deve essere eseguito facendo riferimento alla superficie utile (mq) comprensiva di vani accessori, w.c., magazzini, vani di servizio ecc.

MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Nel caso di edifici a destinazione **RESIDENZIALE, TURISTICA, COMMERCIALE E DIREZIONALE** ed alle stesse assimilabili in base a quanto disposto dai vigenti strumenti urbanistici (sono escluse per legge le destinazioni ARTIGIANALE/INDUSTRIALE) il calcolo del costo di costruzione avviene:

- ☐ Per la **RISTRUTTURAZIONE** mediante la condizione più favorevole tra il costo di costruzione calcolato sulla base del computo metrico estimativo redatto da tecnico abilitato, a cui dovrà essere applicata la percentuale di cui alla tabella 2, ed il costo di costruzione risultante dalla compilazione del modello 1, come per le nuove costruzioni, abbattuto del 35%, come stabilito con delibera C.C. n. 35 del 30/04/2019;
- ☐ Per la **NUOVA COSTRUZIONE** e la **SOSTITUZIONE EDILIZIA** (su immobili allo stato di rudere, di abbandono e/o non più utilizzati ai fini urbanistici o la cui destinazione attuale non determini alcun carico urbanistico nella zona), mediante compilazione del Modello 1;
- ☐ Per la **SOSTITUZIONE EDILIZIA** (nel caso di volumetrie già utilizzate ai fini urbanistici) mediante compilazione del Modello 1 ed abbattimento del valore risultante del 15%;
- ☐ Per l'**AMPLIAMENTO** mediante calcolo della differenza degli importi tra modello 1 e modello 2;

RISTRUTTURAZIONE

☐ IMPORTO COMPUTO METRICO € %² = €

OPPURE

Importo Mod. 1 x 0,65 = €

☐ NUOVA COSTRUZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA Importo Mod. 1 €

☐ SOSTITUZIONE EDILIZIA Importo Mod. 1 € x 0,85 = €

☐ AMPLIAMENTO Importo Mod. 1 € -

Importo Mod. 2 € = €

TOTALE €

TABELLA 2

Da applicarsi per la determinazione del costo di costruzione

RESIDENZIALE SUPERFICIE UTILE	%
a) superiore a mq.160 e accessori > a mq.60	7
b) compreso tra mq. 130 e mq.160 ed accessori < di mq.55	6
c) compreso tra mq.110 e mq.130 ed accessori < di mq.50	6
d) compreso tra mq. 95 e mq.110 ed accessori < di mq.45	5
e) inferiore a mq. 95 ed accessori < di mq.40	5
Abitazioni aventi caratteristiche di lusso	10
TURISTICA, COMMERCIALE, DIREZIONALE (indipendentemente dalla superficie utile)	10

Note

1. Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore;
2. Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di un punto nei seguenti casi:
 - a) per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi di impianti che utilizzano l'energia solare;
 - b) per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;
 - c) per gli interventi di bioedilizia;
3. gli interventi per installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilati alla manutenzione straordinaria;

Modalità di pagamento

☐ **UNICA SOLUZIONE**

☐ **RATEALE**

Il contributo può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali, su richiesta dell'intestatario, a condizione che a garanzia degli importi rateizzati, sia prodotta fidejussione bancaria o polizza assicurativa per l'importo rateizzato escutibile a prima richiesta.

La prima rata dovrà essere corrisposta al momento del ritiro del Permesso di Costruire o nel caso di SCIA o di comunicazione di attività edilizia libera, di richiesta di accertamento di conformità, onerosa, al momento della presentazione della stessa.

Successivamente l'interessato dovrà trasmettere all'ufficio edilizia la copia delle quietanze di pagamento delle rate al fine di consentire le opportune registrazioni e l'adozione dei provvedimenti dovuti.

Data

.....

Timbro e firma del tecnico

.....

² Percentuale da dedurre dalla tabella 2

- ☐ NUOVA COSTRUZIONE/SOSTITUZIONE EDILIZIA
☐ AMPLIAMENTO (STATO MODIFICATO)
☐ RISTRUTTURAZIONE

Tabella 4 – Incremento per Superficie Utile abitabile (art.5)

Classi di superficie (mq.)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale S.U.	% incremento (Art.5)	Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95					
> 95 → 110					
> 110 → 130					
> 130 → 160					
> 160					
		Su	SOMMA →		

+

Tabella 5 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art.2)

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori (mq.)
(7)		(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore, ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b	Autorimesse ☐ Singole ☐ Collettive	
c	Androni di ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
		Snr
		Su

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

Tabella 6 – Incremento per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art.6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	☐	0
> 50 → 75	☐	10
> 75 → 100	☐	20
> 100	☐	30



+

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

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

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
(20)	(21)	(22)
1	Su (art.9)	Superficie netta non residenziale
2	Snr (art.9)	Superficie accessori
3	60% Snr	Superficie ragguagliata
4=1+3	St (art.9)	Superficie totale non residenziale

Tabella 7 – Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% incremento
(12)	(13)	(14)
0	☐	0
1	☐	10
2	☐	20
3	☐	30
4	☐	40
5	☐	50



TOTALE INCREMENTI
i = i1+i2+i3

i3		
↓	Classe edificio	% Maggiorazione
=	(15)	(16)
i		M

- A** – Costo a mq. determinato **€ 246,53**
B – Costo da applicare **85% di A = € 209,55**
C – Costo di costruzione a mq. Maggiorato = B x (1 + M/100)**€/mq**
D – Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) x C**€**
E – Aliquota dedotta dalla Tabella 2**%**
F – Contributo sul costo di costruzione da versare (DxE).....**€**

Classi di superficie (mq.)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale S.U.	% incremento (Art.5)	Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95					
> 95 → 110					
>110 →130					
> 130 →160					
> 160					
		Su			SOMMA →

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori (mq.)
	(7)	(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore, ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b	Autorimesse ☐ Singole ☐ Collettive	
c	Androni di ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
		$\frac{\text{Snr}}{\text{Su}} \times 100 = \dots \%$

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

↓

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

Sigla		Denominazione	Superficie (mq.)
(20)		(21)	(22)
1	Su (art.9)	Superficie netta non residenziale	
2	Snr (art.9)	Superficie accessori	
3	60% Snr	Superficie ragguagliata	
4=1+3	St (art.9)	Superficie totale non residenziale	

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% incremento
(12)	(13)	(14)
0	☐	0
1	☐	10
2	☐	20
3	☐	30
4	☐	40
5	☐	50

↓

TOTALE
INCREMENTI
 $i = i_1 + i_2 + i_3$

↓	Classe edificio.	% Maggiorazione
=	(15)	(16)
i		M

ESTRATTO DELIBERA C.C. N. 35 DEL 30/04/2019

- a) Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali e si assoggettano al pagamento del contributo sul costo di costruzione dell'importo totale delle opere comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture risultante da apposito computo metrico estimativo asseverato redatto da tecnico abilitato ed al versamento del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione per le sole parti costituenti volume ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018.
- b) Ai depositi di materiali a cielo aperto si applica il parametro relativo al tipo di attività esercitata dal richiedente e si assoggettano al pagamento del contributo sul costo di costruzione dell'importo totale delle opere comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture risultante da apposito computo metrico estimativo asseverato redatto da tecnico abilitato ed al versamento del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione con riferimento ai manufatti realizzati ed all'area destinata specificatamente a deposito materiali.
- c) Gli impianti sportivi si assoggettano al pagamento del contributo sul costo di costruzione dell'importo totale delle opere comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture risultante da apposito computo metrico asseverato estimativo redatto da tecnico abilitato ed al versamento del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione per le sole parti edificate con esclusione delle tettoie e dei paddock completamente aperti su quattro lati.
- d) Per i maneggi di cui all'articolo 124 delle vigenti norme di attuazione del regolamento urbanistico si assoggettano al versamento dell'importo totale delle opere comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture risultante da apposito computo metrico asseverato estimativo redatto da tecnico abilitato ed al versamento del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione per le sole parti costituenti volume ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018, assimilandoli alla destinazione turistico-ricettiva.
- e) Per il calcolo del volume utilizzato per la quantificazione del contributo per oneri di urbanizzazione, potrà essere utilizzata l'altezza virtuale così come definita dall'art. 24 comma 3 lettere a) e b) del D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018, al fine di non dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.
- f) Gli interventi pertinenziali rientranti nell'art. 3 comma 1 lettera e.6 e nell'art. 135 comma 2 lettera e della L.R. 65/2014 e s.m.i., ai fini del conteggio del contributo, verranno equiparati agli interventi di ristrutturazione edilizia.
- g) Qualora a seguito di intervento edilizio, si verifichi un incremento del numero delle unità immobiliari, si assoggetta al versamento del contributo per gli oneri solo l'unità o le unità derivate di minor superficie.

Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici

art. 1. Costo unitario di costruzione

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadrato di superficie è pari all'85% di quello stabilito con d.m. 3 ottobre 1975, n. 9816, emesso ai sensi dell'art. 8 della legge 1 novembre 1965, n. 1179.

art. 2. Superficie complessiva (Sc)

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

2. Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

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

art. 3. Superficie utile abitabile (Su)

1. Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

art. 4. Edifici con caratteristiche tipologiche superiori

1. Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1 novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50%, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi articoli 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi:

- a) superficie utile abitabile (Su);
- b) superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);
- c) caratteristiche specifiche.

art. 5. Incremento relativo alla superficie utile abitabile

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

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

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

art. 6. Incremento relativo alla superficie non residenziale (i2)

1. L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi e accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su):

- oltre il 50 e fino al 75% compreso: 10%;
- tra il 75 e il 100% compreso: 20%;
- oltre il 100% : 30%

art. 7. Incremento relativo a caratteristiche particolari (i3)

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

- 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- 2) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- 3) altezza libera netta di piano superiore a m 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- 4) piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- 5) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari

art. 8. Classi di edifici e relative maggiorazioni

1. Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.
2. Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977 n.10, sono così individuate:

- classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa: nessuna maggiorazione;
- classe II: percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa: maggiorazione del 5 %;
- 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%.

art. 9. Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St)

1. 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.

art. 10. Costruzioni in zone sismiche o con sistemi non tradizionali

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

art. 11. Prospetto

1. Il procedimento per l'applicazione del presente decreto è riepilogato nell'allegato prospetto.

art. 12. Periodo di applicazione del costo di costruzione

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