



Città di Arzignano

VADEMECUM CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Cos'è il contributo di costruzione

Chi intende realizzare una nuova costruzione o una ristrutturazione e/o un cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, di un immobile ad uso sia residenziale che produttivo deve versare al Comune un contributo che rappresenta una partecipazione del cittadino alle spese sostenute per l'urbanizzazione del territorio.

Norme generali

Fatti salvi i casi di riduzione o esonero (v. sotto), il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo ad effettuare l'intervento edilizio è tenuto a corrispondere il contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e al costo di costruzione a seconda della destinazione dell'immobile.

Il contributo di costruzione è calcolato dagli uffici del Servizio Attività Edilizia per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero direttamente dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA o SCIA alternativa al permesso di costruire, salvo verifica ed eventuale richiesta di conguaglio successivo da parte degli uffici.

Il contributo di costruzione si applica nella misura intera nei seguenti casi:

- nuova costruzione
- ampliamento
- relativamente al costo di costruzione nel caso la ristrutturazione preveda demolizione con nuova costruzione

Il contributo di costruzione è composto dunque da 2 quote:

1. la quota relativa agli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria serve per finanziare le opere di urbanizzazione come definite all'art.16 del D.P.R. 380/2001 (v. elenco sotto), che andranno realizzate su particolari aree stabilite dagli strumenti urbanistici generali e attuativi a livello comunale.

Opere di urbanizzazione primaria:

- a) Strade residenziali
- b) Spazi di sosta e parcheggio
- c) Fognature
- d) Rete idrica
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) Pubblica illuminazione
- g) Spazi di verde attrezzato

Opere di urbanizzazione secondaria:

- a) Asili nido e scuole materne
- b) Scuole dell'obbligo e strutture per scuole superiori all'obbligo
- c) Mercati di quartiere
- d) Delegazioni comunali
- e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) Impianti sportivi di quartiere
- g) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- h) Aree verdi di quartiere

2. la quota relativa al **costo di costruzione**

La quota del costo di costruzione è un'imposta riferita all'aumento di valore dell'edificio a seguito dell'intervento edilizio, ovvero al valore dell'oggetto edilizio realizzato o trasformato. Essa è dovuta per gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, cambio della destinazione d'uso con opere o qualora il mutamento di destinazione d'uso senza opere comportasse un incremento di carico urbanistico.

La quota del costo di costruzione è dovuta per le destinazioni residenziale, commerciale, direzionale che comprende anche artigianale di servizio, turistico-ricettiva, mentre non è dovuta per le destinazioni agricola, artigianale e industriale.

Casi di scomputo o esonero

Il contributo si applica in misura ridotta (pari al 20% dell'importo) agli interventi di ristrutturazione edilizia per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e non considerando la maggiorazione nel calcolo del costo di costruzione.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si applica in misura ridotta per gli edifici con elevata prestazione energetica secondo quanto previsto dalla "Tab. 7 – Moltiplicatore di riduzione" della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25 novembre 2015. ([vai al link](#))

Il contributo non è dovuto, cioè l'intervento è gratuito, per alcuni interventi elencati nel Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) o stabiliti da specifiche leggi.

Ai sensi dell'art. 17 comma 3 del D.R.R. 380/2001 il contributo di costruzione non è dovuto nelle seguenti fattispecie (sono cioè interventi gratuiti):

- 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; *(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 – storia e ambientale.

Il contributo di costruzione potrebbe inoltre subire delle riduzioni in forza di specifiche e straordinarie normative come ad esempio la Legge Regionale n. 14/2019 Piano Casa Veneto 2050 ([vai al link](#))

Calcolo del contributo di costruzione

Per immobili a destinazione d'uso residenziale:

[vai al "Manuale per il calcolo del contributo di costruzione edilizia residenziale"](#)

Per immobili a destinazione d'uso produttiva /servizi (agricola, artigianale, industriale commerciale, direzionale):

[vai al "Manuale per il calcolo del contributo di costruzione edilizia produttiva"](#)

Per le tariffe vigenti consulta le seguenti tabelle:

Costo di costruzione Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))

Oneri di urbanizzazione Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25 novembre 2015 ([vai al link](#))

Riferimenti normativi

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, TITOLO II, Sezione II, artt. nn. 16-17-18-19 e ss.mm.ii.
- D.M. Lavori Pubblici 10 maggio 1977, n. 801 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici"
- Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", Capo II
- Legge Regionale 16 marzo 2015 n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali"
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25 novembre 2015 "Modifica e aggiornamento modalità applicative contributo dovuto per il rilascio del permesso di costruire ai sensi art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380"
- Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 "adeguamento del costo unitario di costruzione da applicare per la determinazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001"

N.B. Si precisa che gli allegati manuali d'istruzione per il calcolo del contributo di costruzione riportano esempi indicativi e non esaustivi di tutte le possibili casistiche riscontrabili nell'ambito dell'attività edilizia.

MANUALE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

EDILIZIA RESIDENZIALE

Parametri di riferimento per il calcolo del contributo di costruzione

Costo di costruzione

La **superficie** per l'applicazione del costo di costruzione è quella indicata negli articoli 2, 3 del D.M. 801/1977, e più precisamente la **Superficie Complessiva** è data dalla formula:

$$S.C. = S.U. + 60 \% S.A.$$

dove:

* **S.U.** = Superficie utile abitabile: è costituita dalla somma della superficie di pavimento di tutti i vani utili dell'alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

(Esempi di vano utile dell'alloggio: soggiorno, cucina, camera, studio, ingresso, corridoio, disbrigo, disimpegno, bagno, lavanderia, ripostiglio, taverna, anche se posti al piano interrato, ecc....)

* **S.A.** = Superficie accessoria: è costituita dalla somma della superficie di pavimento di tutti i vani accessori dell'alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, conteggiati al 60%

(Esempi di vano accessorio dell'alloggio: garage, cantina, vani interrati (ad esclusione della taverna ed eventuali vani annessi alla stessa, es. bagno, disimpegno, ecc...), soffitta, terrazza, poggiolo, balcone, loggia, porticato, vano tecnico, ecc....)

Oneri di urbanizzazione

Il **volume complessivo** per il calcolo degli oneri di urbanizzazione è così determinato:

$$V.C. = \text{Volume Utile} + \text{Vol. Accessorio}$$

* **V.U.** = **Vol. Utile** = $S.U. \times h \text{ lorda}$ (comprensiva dello spessore reale del solaio)

(h lorda = altezza comprensiva del solaio reale. Si conteggia per il piano interrato il mezzo solaio superiore, per il piano terra e i piani intermedi la somma dei mezzi solai superiore e inferiore, fino all'ultimo solaio del piano praticabile con esclusione del solaio di copertura)

* **V.A.** = **Vol. Accessorio** = $S.A. \times h \text{ lorda}$ (comprensiva dello spessore reale del solaio)

DEFINIZIONI

S.C. = superficie complessiva

V.C. = volume complessivo

S.U. = superficie utile

V.U. = volume utile

S.A. = superficie accessoria

V.A. = volume accessorio

C.d.c = costo di costruzione

O.U.1° = oneri di urbanizzazione primari

O.U.2° = oneri di urbanizzazione secondari

NUOVA COSTRUZIONE

Costo di costruzione

Il costo di costruzione viene calcolato prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto**
- * **costo di costruzione base** stabilito dalla tabella "8" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))
- * **coefficiente di maggiorazione "M"** determinato sulla base della scheda allegata al D.M. 801/1977 ([vai al link](#))
- * **aliquota per calcolo costo di costruzione di cui all'art. 16.9 del D.P.R. 380** di cui tabella L.R. n. 4/2015, vedi tabella "9" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))

Formula:

$$C.d.c. = S.C. \times \text{costo di costruzione base} \times 1 + (M/100) \times \text{Aliquota}$$

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **Vol. complessivo di progetto**
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione primaria (O.U.1°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione secondaria (O.U.2°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))

Formula:

$$O.U.1^\circ = \text{Vol. complessivo} \times \text{Aliquota O.U.1}^\circ$$

Formula:

$$O.U.2^\circ = \text{Vol. complessivo} \times \text{Aliquota O.U.2}^\circ$$

AMPLIAMENTO

Costo di costruzione

Il costo di costruzione viene calcolato prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto**
- * **S.C. stato di fatto**
- * **costo di costruzione base** stabilito dalla tabella "8" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))
- * **coefficiente di maggiorazione "M"** determinato sulla base della scheda allegata al D.M. 801/1977 ([vai al link](#))
- * **aliquota per calcolo costo di costruzione di cui all'art. 16.9 del D.P.R. 380** di cui tabella L.R. n. 4/2015, vedi tabella "9" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))

Formula:

$$\text{C.d.c.} = (\text{S.C. di progetto} - \text{S.C. stato di fatto}) \times \text{costo di costruzione base} \times 1 + (\text{M}/100) \times \text{Aliquota}$$

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **Vol. complessivo di progetto**
- * **Vol. complessivo stato di fatto**
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione primaria (O.U.1°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione secondaria (O.U.2°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))

Formula:

$$\text{O.U.1}^\circ = (\text{Vol. complessivo di progetto} - \text{Vol. complessivo stato di fatto}) \times \text{Aliq. O.U.1}^\circ$$

Formula:

$$\text{O.U.2}^\circ = (\text{Vol. complessivo di progetto} - \text{Vol. complessivo stato di fatto}) \times \text{Aliq. O.U.2}^\circ$$

RISTRUTTURAZIONE

Costo di costruzione

Il costo di costruzione viene calcolato prendendo in esame i seguenti parametri:

* **S.C. di progetto = / o < S.C. stato di fatto**

corrisponde alla S.C. da ristrutturare

* **costo di costruzione base** stabilito dalla tabella "8" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))

* **coefficiente di maggiorazione "M"** determinato sulla base della scheda allegata al D.M. 801/1977 ([vai al link](#))

* **aliquota per calcolo costo di costruzione di cui all'art. 16.9 del D.P.R. 380** di cui tabella L.R. n. 4/2015, vedi tabella "9" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))

Formula:

C.d.c per ristrutturazione = S.C. stato di fatto x costo di costruzione base x Aliquota

Formula:

C.d.c. in caso di demolizione = S.C. demolita x costo di costruzione base x 1 + (M/100) x Aliquota

ATTENZIONE per il calcolo del costo di costruzione se la ristrutturazione comporta demolizione, la parte demolita e ricostruita viene calcolata come "nuova costruzione"

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati prendendo in esame i seguenti parametri:

* **Vol. complessivo di progetto = o < Vol. complessivo stato di fatto**

corrisponde al volume da ristrutturare

* **Aliquota oneri di urbanizzazione primaria (O.U.1°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))

* **Aliquota oneri di urbanizzazione secondaria (O.U.2°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))

Formula:

O.U.1° da ristrutturare = Vol. complessivo x 20 % x Aliq. O.U.1°

Formula:

O.U.2° da ristrutturare = Vol. complessivo x 20 % x Aliq. O.U.2°

RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO

Costo di costruzione

Il costo di costruzione viene calcolato prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto**
- * **S.C. stato di fatto** corrisponde alla S.C. da ristrutturare
- * **S.C. ampliamento = S.C. di progetto - S.C. stato di fatto**
- * **costo di costruzione base** stabilito dalla tabella "8" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))
- * **coefficiente di maggiorazione "M"** determinato sulla base della scheda allegata al D.M. 801/1977 ([vai al link](#))
- * **aliquota per calcolo costo di costruzione di cui all'art. 16.9 del D.P.R. 380** di cui tabella L.R. n. 4/2015, vedi tabella "9" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))

Formula:

Costo costruzione totale = C.d.c S.C. da ristrutturare + C.d.c. S.C. ampliamento

C.d.c S.C. da ristrutturare = S.C. stato di fatto x costo di costruzione base x Aliquota

C.d.c. S.C. ampliamento = S.C. ampliamento x costo di costruzione base x 1 + (M/100) x Aliquota

ATTENZIONE per il calcolo del costo di costruzione se la ristrutturazione comporta demolizione, la parte demolita e ricostruita viene calcolata come "nuova costruzione"

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **Vol. complessivo di progetto**
- * **Vol. complessivo stato di fatto** corrisponde al volume da ristrutturare
- * **Vol. complessivo ampliamento = Vol. complessivo progetto – Vol. complessivo stato di fatto**
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione primaria (O.U.1°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione secondaria (O.U.2°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))

Formula:

Oneri urbanizzazione 1° = O.U.1° da ristrutturare + O.U.1° ampliamento

O.U.1° da ristrutturare = Vol. complessivo stato di fatto x 20 % x Aliq. O.U.1°

O.U.1° ampliamento = Vol. complessivo ampliamento x Aliq. O.U.1°

Formula:

Oneri urbanizzazione 2° = O.U.2° da ristrutturare + O.U.2° ampliamento

O.U.2° da ristrutturare = Vol. complessivo stato di fatto x 20 % x Aliq. O.U.2°

O.U.2° ampliamento = Vol. complessivo ampliamento x Aliq. O.U.2°

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZIALE senza opere

Costo di costruzione

dovuto nel caso di cambio d'uso da preesistente destinazione agricola – artigianale – industriale
esente nel caso di cambio d'uso da preesistente destinazione direzionale - commerciale

Il costo di costruzione viene calcolato prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto** a destinazione d'uso residenziale
- * **costo di costruzione base** stabilito dalla tabella "8" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))
- * **coefficiente di maggiorazione "M"** determinato sulla base della scheda allegata al D.M. 801/1977 ([vai al link](#))
- * **aliquota per calcolo costo di costruzione di cui all'art. 16.9 del D.P.R. 380** di cui tabella L.R. n. 4/2015, vedi tabella "9" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))

Formula:

$$\text{C.d.C. residenziale} = \text{S.C. di progetto} \times \text{costo di costruzione base} \times 1 + (M/100) \times \text{Aliquota}$$

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **Vol. complessivo di progetto** a destinazione d'uso residenziale
- * **S.C. stato di fatto** a destinazione produttiva di cui si chiede il cambio d'uso in residenziale
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione primaria (O.U.1°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione secondaria (O.U.2°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))

1 °Formula O.U.1° (differenza tabellare):

$$\text{Oneri urbanizzazione 1°} = \text{O.U.1° residenziale} - \text{O.U.1° produttivo}$$

$$\text{O.U.1° residenziale} = \text{Vol. complessivo di progetto} \times \text{Aliq. O.U.1°}$$

$$\text{O.U.1° produttivo} = \text{S.C. complessivo stato di fatto} \times \text{Aliq. O.U.1°}$$

1 °Formula O.U.2° (differenza tabellare):

$$\text{Oneri urbanizzazione 2°} = \text{O.U.2° residenziale} - \text{O.U.2° produttivo}$$

$$\text{O.U.2° residenziale} = \text{Vol. complessivo di progetto} \times \text{Aliq. O.U.2°}$$

$$\text{O.U.2° produttivo} = \text{S.C. complessivo stato di fatto} \times \text{Aliq. O.U.2°}$$

Nel caso in cui la differenza tabellare fosse inferiore per la nuova destinazione residenziale viene applicato il 20 % del valore tabellare:

2 °Formula (20 % valore tabellare):

$$\text{O.U.1° residenziale} = \text{Vol. complessivo di progetto} \times 20 \% \text{ Aliq. O.U.1°}$$

2 °Formula (20 % valore tabellare):

$$\text{O.U.2° residenziale} = \text{Vol. complessivo di progetto} \times 20 \% \text{ Aliq. O.U.2°}$$

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZIALE con opere

Costo di costruzione

Il costo di costruzione viene calcolato prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto** a destinazione d'uso residenziale
- * **costo di costruzione base** stabilito dalla tabella "8" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))
- * **coefficiente di maggiorazione "M"** determinato sulla base della scheda allegata al D.M. 801/1977 ([vai al link](#))
- * **aliquota per calcolo costo di costruzione di cui all'art. 16.9 del D.P.R. 380** di cui tabella L.R. n. 4/2015, vedi tabella "9" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))

Formula:

$$\text{C.d.C. residenziale} = \text{S.C. di progetto} \times \text{costo di costruzione base} \times 1 + (M/100) \times \text{Aliquota}$$

N.B. In alternativa è possibile presentare idoneo computo metrico utilizzando il prezzario della C.C.I.A.A. di Vicenza ultimo trimestre, su cui verrà applicata l'aliquota di cui tabella L.R. n. 4/2015, vedi tabella "9" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **Vol. complessivo di progetto** a destinazione d'uso residenziale
- * **Vol. complessivo stato di fatto** a destinazione produttivo di cui si chiede il cambio d'uso in residenziale
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione primaria (O.U.1°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione secondaria (O.U.2°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))

1 °Formula O.U.1° (differenza tabellare):

$$\text{Oneri urbanizzazione 1°} = \text{O.U.1° residenziale} - \text{O.U.1° produttivo}$$

$$\text{O.U.1° residenziale} = \text{Vol. complessivo di progetto} \times \text{Aliq. O.U.1°}$$

$$\text{O.U.1° produttivo} = \text{S.C. complessivo stato di fatto} \times \text{Aliq. O.U.1°}$$

1 °Formula O.U.2° (differenza tabellare):

$$\text{Oneri urbanizzazione 2°} = \text{O.U.2° residenziale} - \text{O.U.2° produttivo}$$

$$\text{O.U.2° residenziale} = \text{Vol. complessivo di progetto} \times \text{Aliq. O.U.2°}$$

$$\text{O.U.2° produttivo} = \text{S.C. complessivo stato di fatto} \times \text{Aliq. O.U.2°}$$

Nel caso in cui la differenza tabellare fosse inferiore per la nuova destinazione residenziale viene applicato il 20 % del valore tabellare:

2 °Formula (20 % valore tabellare):

$$\text{O.U.1° residenziale} = \text{Vol. complessivo di progetto} \times 20 \% \text{ Aliq. O.U.1°}$$

2 °Formula (20 % valore tabellare):

$$\text{O.U.2° residenziale} = \text{Vol. complessivo di progetto} \times 20 \% \text{ Aliq. O.U.2°}$$

MANUALE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

EDILIZIA PRODUTTIVA

(agricolo – artigianale – industriale – direzionale – commerciale)

Parametri di riferimento per il calcolo del contributo di costruzione

Costo di costruzione e Oneri di Urbanizzazione Primari e Secondari

La determinazione del contributo di costruzione nel caso di immobili produttivi viene definito utilizzando come unico parametro la **superficie**, dove:

* **S.C.** = Superficie complessiva: è costituita dalla somma della superficie di pavimento di tutti i locali dell'immobile misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, compresi magazzini, soppalchi poggiosi, vani interrati, tettoie, terrazze praticabili, ecc...

Sono soggetti al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria gli immobili con destinazione d'uso agricola, artigianale e industriale.

Sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione (oneri e costo) gli immobili con destinazione d'uso commerciale e direzionale, artigianato di servizio, turistico ricettiva.

Nel caso di immobili a destinazione industriale ed artigianale qualora vi fosse la presenza di locali ad uso ufficio e relativi accessori (servizi igienici, archivio, disimpegno, ripostiglio ecc...) al fine del calcolo del contributo di costruzione gli stessi vengono equiparati alla destinazione direzionale.

NUOVA COSTRUZIONE

Costo di costruzione solo per destinazione direzionale e commerciale

Il costo di costruzione viene calcolato prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto**
- * **costo di costruzione base** stabilito dalla tabella "8" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))
- * **aliquota per calcolo costo di costruzione di cui all'art. 16.9 del D.P.R. 380** di cui tabella L.R. n. 4/2015, vedi tabella "10" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))

Formula:

$$\text{C.d.c.} = \text{S.C.} \times \text{costo di costruzione base} \times \text{Aliquota}$$

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto**
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione primaria (O.U.1°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione secondaria (O.U.2°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))

Formula:

$$\text{O.U.1}^\circ = \text{S.C.} \times \text{Aliquota O.U.1}^\circ$$

Formula:

$$\text{O.U.2}^\circ = \text{S.C.} \times \text{Aliquota O.U.2}^\circ$$

AMPLIAMENTO

Costo di costruzione solo per destinazione direzionale e commerciale

Il costo di costruzione viene calcolato prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto**
- * **S.C. stato di fatto**
- * **costo di costruzione base** stabilito dalla tabella "8" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))
- * **aliquota per calcolo costo di costruzione di cui all'art. 16.9 del D.P.R. 380** di cui tabella L.R. n. 4/2015, vedi tabella "10" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))

Formula:

$$\text{C.d.c.} = (\text{S.C. di progetto} - \text{S.C. stato di fatto}) \times \text{costo di costruzione base} \times \text{Aliquota}$$

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto**
- * **S.C. stato di fatto**
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione primaria (O.U.1°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione secondaria (O.U.2°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))

Formula:

$$\text{O.U.1}^\circ = (\text{S.C di progetto} - \text{S.C. stato di fatto}) \times \text{Aliq. O.U.1}^\circ$$

Formula:

$$\text{O.U.2}^\circ = (\text{S.C di progetto} - \text{S.C. stato di fatto}) \times \text{Aliq. O.U.2}^\circ$$

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da residenziale a commerciale o direzionale

Costo di costruzione

Il costo di costruzione viene calcolato prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto** a destinazione d'uso produttiva (direzionale - commerciale)
- * **costo di costruzione base** stabilito dalla tabella "8" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))
- * **aliquota per calcolo costo di costruzione di cui all'art. 16.9 del D.P.R. 380** di cui tabella L.R. n. 4/2015, vedi tabella "9" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))

Formula:

$$\text{C.d.C. produttivo} = \text{S.C. di progetto} \times \text{costo di costruzione base} \times \text{Aliquota}$$

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto** a destinazione d'uso produttiva (direzionale - commerciale)
- * **Vol. complessivo stato di fatto** a destinazione d'uso residenziale
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione primaria (O.U.1°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione secondaria (O.U.2°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))

Formula O.U.1° (differenza tabellare):

$$\text{Oneri urb. 1°} = \text{O.U.1° destinazione uso progetto} - \text{O.U.1° destinazione uso stato di fatto}$$

$$\text{O.U.1° di progetto} = \text{S.C. di progetto} \times \text{Aliq. O.U.1°}$$

$$\text{O.U.1° stato di fatto} = \text{V.C. stato di fatto} \times \text{Aliq. O.U.1°}$$

Formula O.U.2° (differenza tabellare):

$$\text{Oneri urb. 2°} = \text{O.U.2° destinazione uso progetto} - \text{O.U.2° destinazione uso stato di fatto}$$

$$\text{O.U.2° di progetto} = \text{S.C. di progetto} \times \text{Aliq. O.U.2°}$$

$$\text{O.U.2° stato di fatto} = \text{V.C. stato di fatto} \times \text{Aliq. O.U.2°}$$

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da agricolo ad artigianale o industriale

Costo di costruzione

non dovuto

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto** a destinazione d'uso artigianale o industriale
- * **S.C. stato di fatto** a destinazione agricola di cui si chiede il cambio d'uso
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione primaria (O.U.1°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione secondaria (O.U.2°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))

Formula O.U.1° (differenza tabellare):

Oneri urb. 1° = O.U.1° destinazione uso progetto - O.U.1° destinazione uso stato di fatto

O.U.1° di progetto = S.C. di progetto x Aliq. O.U.1°

O.U.1° stato di fatto = S.C. stato di fatto x Aliq. O.U.1°

Formula O.U.2° (differenza tabellare):

Oneri urb. 2° = O.U.2° destinazione uso progetto - O.U.2° destinazione uso stato di fatto

O.U.2° di progetto = S.C. di progetto x Aliq. O.U.2°

O.U.2° stato di fatto = S.C. stato di fatto x Aliq. O.U.2°

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da agricola / industriale / artigianale a commerciale o direzionale

Costo di costruzione

Il costo di costruzione viene calcolato prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto** a destinazione d'uso direzionale o commerciale
- * **costo di costruzione base** stabilito dalla tabella "8" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))
- * **aliquota per calcolo costo di costruzione di cui all'art. 16.9 del D.P.R. 380** di cui tabella L.R. n. 4/2015, vedi tabella "9" approvata con Determinazione del Dirigente n. 283 del 16.04.2020 ([vai al link](#))

Formula:

$$\text{C.d.C. produttivo} = \text{S.C. di progetto} \times \text{costo di costruzione base} \times \text{Aliquota}$$

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto** a destinazione d'uso produttiva direzionale o commerciale
- * **S.C. stato di fatto** a destinazione agricola o artigianale o industriale di cui si chiede il cambio d'uso
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione primaria (O.U.1°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione secondaria (O.U.2°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))

Formula O.U.1° (differenza tabellare):

$$\text{Oneri urb. 1°} = \text{O.U.1° destinazione uso progetto} - \text{O.U.1° destinazione uso stato di fatto}$$

$$\text{O.U.1° di progetto} = \text{S.C. di progetto} \times \text{Aliq. O.U.1°}$$

$$\text{O.U.1° stato di fatto} = \text{S.C. stato di fatto} \times \text{Aliq. O.U.1°}$$

Formula O.U.2° (differenza tabellare):

$$\text{Oneri urb. 2°} = \text{O.U.2° destinazione uso progetto} - \text{O.U.2° destinazione uso stato di fatto}$$

$$\text{O.U.2° di progetto} = \text{S.C. di progetto} \times \text{Aliq. O.U.2°}$$

$$\text{O.U.2° stato di fatto} = \text{S.C. stato di fatto} \times \text{Aliq. O.U.2°}$$

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO **da artigianale a industriale**

Costo di costruzione

non dovuto

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati prendendo in esame i seguenti parametri:

- * **S.C. di progetto** a destinazione d'uso artigianale
- * **S.C. stato di fatto** a destinazione industriale di cui si chiede il cambio d'uso
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione primaria (O.U.1°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))
- * **Aliquota oneri di urbanizzazione secondaria (O.U.2°)** vedi Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 25.11.2015 ([vai al link](#))

Formula O.U.1° (differenza tabellare):

Oneri urb. 1° = O.U.1° destinazione uso progetto - O.U.1° destinazione uso stato di fatto

O.U.1° di progetto = S.C. di progetto x Aliq. O.U.1°

O.U.1° stato di fatto = S.C. stato di fatto x Aliq. O.U.1°

Formula O.U.2° (differenza tabellare):

Oneri urb. 2° = O.U.2° destinazione uso progetto - O.U.2° destinazione uso stato di fatto

O.U.2° di progetto = S.C. di progetto x Aliq. O.U.2°

O.U.2° stato di fatto = S.C. stato di fatto x Aliq. O.U.2°