

DESCRIZIONE MODALITA' DETERMINAZIONE IMPORTI AFFERENTI IL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE C.C.

Viene di seguito descritta la modalità di calcolo delle quantità da assoggettare al contributo sul costo di costruzione.
Viene inoltre allegato file di calcolo automatico in formato "excel", che consente la determinazione della classe di un edificio residenziale.

Riferimenti Normativi:

Legge 28 Gennaio 1977 n.10 (Bucalossi) art. 6
D.M. 10 Maggio 1977 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici)
D.P.R. n.9 del 28.02.1979
D.P.R. n.380/01 artt. 16 (Contributo per il rilascio del PdC) e 17 (Riduzione o esonero dal Contributo di costruzione)

Si premette che la tariffa e percentuale d'incidenza sul costo di costruzione per gli edifici residenziali è variabile in funzione della classe dell'edificio, mentre per edifici non residenziali (commerciali-direzionali) le tariffe sono fisse in funzione della sola destinazione d'uso. Nei casi di fabbricati a destinazione mista (residenza / commercio-uffici), il conteggio sarà condotto in maniera distinta sulle superfici afferenti ai singoli usi o gruppi di uso sotto esplicitati.

Caso 1

Nuova costruzione (edifici Residenziali):

La tariffa e % d'incidenza del C/C è in funzione della classe dell'edificio che va determinata come segue:

1) Determinazione della Superficie residenziale netta di calpestio di ogni singola unità immobiliare.

Partecipano al conteggio della Sr le superfici afferenti a:

1. Ingresso esclusivo
2. Soggiorno, cucina, pranzo;
3. Disimpegno, ripostigli, bagni e lavanderie interni all'unità immobiliare;
4. Letti, studio;

2) Determinazione del numero di unità immobiliari e ricompresi nei sotto indicati intervalli:

Superficie netta di calpestio: $< o = 45$ mq
Superficie netta di calpestio: $> 45 < o = 95$ mq
Superficie netta di calpestio: $> 95 < o = 110$ mq
Superficie netta di calpestio: $> 110 < o = 130$ mq
Superficie netta di calpestio: $> 130 < o = 160$ mq
Superficie netta di calpestio: > 160 mq

3) Determinazione delle superfici nette di calpestio non residenziali Snr dell'intero fabbricato

Il conteggio va fatto distinguendo le superfici in due parti:

a) quelle che partecipano alla determinazione della classe ma non soggette ad oneri concessori che sono:

1. Garage e autorimesse con vincolo pertinenziale

b) quelle che partecipano sia alla determinazione della classe che al contributo sul Costo di Costruzione sono:

1. Cantine, Depositi e Autorimesse non pertinenziali
2. Bagni e lavanderie esterne all'unità immobiliare
3. Portici condominiali o privati
4. Ingressi condominiali
5. Scale interne private
6. Scale interne condominiali (1 sola volta) e pianerottoli di arrivo ad ogni piano
7. Ascensore ad ogni piano
8. Terrazzi, balconi e logge
9. Sottotetti non abitabili

4) Determinazione della Sc Superficie Complessiva da assoggettare agli oneri concessori ottenuta come somma di:

Sc = Sr + 60% x Snr (escludendo quella afferente a garage-autorimesse pertinenziali)

5) Determinazione della classe e percentuale d'incidenza: viene fatta mediante la compilazione della scheda allegata

6) Determinazione degli oneri afferenti al contributo sul costo di costruzione:

C/C = (Sc) x (tariffa €/mq) x (% d'incidenza)

Caso 2

Nuova costruzione (edifici a destinazione mista:Residenziali e/o Commerciali-Direzionali-Turistici)

Limitatamente alle superfici residenziali (Sr) e non residenziali (Snr) afferenti alla residenza seguire quanto sopra indicato.

Per le restanti destinazioni, le superfici andranno distinte in funzione dei seguenti gruppi:

1. Uffici
2. Negozi, bar, pizzerie, alberghi, ristoranti

Per ciascuno dei due gruppi andrà determinata:

1) La Superficie netta di calpestio delle Superfici Utili

2) La Superficie netta di calpestio delle superfici Accessorie quali:

1. Depositi interrati o seminterrati e Autorimesse non pertinenziali
2. Soppalchi destinati a depositi con altezze non conformi ai minimi prescritti dalle norme.
3. Cantine
4. Bagni e lavanderie esterne all'unità immobiliare
5. Portici condominiali o privati
6. Ingressi condominiali
7. Scale interne private
8. Scale interne condominiali (1 sola volta) e pianerottoli di arrivo ad ogni piano

9. Ascensore ad ogni piano
10. Terrazzi, balconi e logge
11. Sottotetti non abitabili ma accessibili

3) Determinazione della Sc Superficie Complessiva per ciascun uso ottenuta come somma di:
Sc = Sr + 60% x Snr (escludendo quella afferente a garage-autorimesse pertinenziali)

4) Determinazione per ciascun uso degli oneri afferenti al contributo sul costo di costruzione:
C/C = \sum (Sc) x (tariffa €/mq) x (% d'incidenza)

Caso 3

Nuova costruzione (edifici produttivi)

Non sono assoggettati al contributo sul Costo di Costruzione

Caso 4

Ristrutturazione edilizia

Nei casi di ristrutturazione totale o parziale di un fabbricato, l'importo afferente al Contributo relativo al Costo di Costruzione viene determinato come se il fabbricato fosse di nuova costruzione applicando poi un coefficiente correttivo in relazione al tipo di ristrutturazione prevista. Pertanto una volta determinata l'eventuale classe e percentuale d'incidenza del Costo di Costruzione (nel caso di edifici residenziali), occorre distinguere le superfici di progetto assoggettate alla ristrutturazione a seconda delle otto categorie di intervento sotto elencate.

COEFFICIENTI RIDUTTIVI DEGLI ONERI AFFERENTI IL COSTO DI COSTRUZIONE				
	<i>RISTRUTTURAZIONE TOTALE</i>	<i>ACCORPAMENTI O FRAZIONAMENTI</i>	<i>VARIAZIONI DESTINAZIONI</i>	<i>% COEFFICIENTE</i>
A1	SI	SI	SI	100,00%
A2	SI	SI	NO	80,00%
B1	SI	NO	SI	80,00%
B2	SI	NO	NO	60,00%
C1	NO	SI	SI	70,00%
C2	NO	SI	NO	50,00%
D1	NO	NO	SI	50,00%
D2	NO	NO	NO	40,00%

Si precisa che:

- a) per **Ristrutturazione Totale** si intende quando l'intervento di ristrutturazione edilizia prevede o la totale demolizione con ricostruzione del fabbricato oppure la modifica delle quote di solaio. La sola modifica del collegamento verticale non determina la ristrutturazione totale.
 - b) per **Accorpamenti o Frazionamenti** si intende quando l'intervento di ristrutturazione edilizia avviene con incremento delle unità immobiliari o fusione di queste mediante la ridefinizione dei limiti di ciascuna unità
 - c) per **"Variazioni di Destinazioni"** si intende quando l'intervento di ristrutturazione edilizia comporta il cambio di destinazione d'uso (ad esempio da residenza ad ufficio o da accessorio a utile).
- La combinazione delle varie possibilità determina il coefficiente correttivo del contributo sul costo di costruzione.

Modalità di calcolo

L'importo del C/C viene pertanto calcolato moltiplicando la Superficie netta complessiva (Sc) distinta tra le varie destinazioni d'uso e il tipo d'intervento indicato in tabella, per la tariffa e percentuale d'incidenza (fissa o variabile nei casi di residenza) e per il coefficiente correttivo corrispondente al tipo di ristrutturazione

Sc	ScA1 x tariffa x % incidenza x	100,00%	= C/C A1
	ScA2 x tariffa x % incidenza x	80,00%	= C/C A2
	ScB1 x tariffa x % incidenza x	80,00%	= C/C B1
	ScB2 x tariffa x % incidenza x	60,00%	= C/C B2
	ScC1 x tariffa x % incidenza x	70,00%	= C/C C1
	ScC2 x tariffa x % incidenza x	50,00%	= C/C C2
	ScD1 x tariffa x % incidenza x	50,00%	= C/C D1
	ScD2 x tariffa x % incidenza x	40,00%	= C/C D2
			Tot. C/C

Caso 5

Cambi di destinazione d'uso senza opere o con opere limitate alla straordinaria manutenzione senza frazionamento o accorpamento.

Nei casi di cambi di destinazione d'uso senza opere o con opere limitate alla straordinaria manutenzione senza frazionamento o accorpamento delle uu.ii., la tariffa unitaria €/mq viene calcolata come differenza tra le tariffe della destinazione d'uso di progetto e quella della destinazione d'uso esistente. La tariffa si moltiplica per la Sc.

Nei casi di cambi di destinazione da laboratorio artigianale ad attività commerciali o direzionali in zone produttive la tariffa unitaria applicata è quella della "nuova costruzione" della destinazione d'uso di progetto, senza riduzioni, in quanto il laboratorio artigianale in zona produttiva non paga il C.C..

Caso 6

Frazionamenti di unità immobiliari

Nei casi di frazionamento di unità immobiliari con opere limitate alla straordinaria manutenzione (senza modifica dei collegamenti verticali e dell'accessibilità al piano) ed assoggettate a SCIA (con interventi sulle strutture portanti) e senza cambi di destinazione d'uso, sono assoggettati al contributo sul C.C. le sole unità immobiliari derivate più piccole, con coeff. di riduzione pari al 40%.

I casi di frazionamento di unità immobiliari assoggettati a CILA (senza interventi sulle strutture portanti e senza cambi di destinazione d'uso) sono esentati dal pagamento del Contributo sul C.C., ai sensi dell'art. 17 c.4 del DPR 380/01.