



COMUNE DI VILLASOR
Provincia di Cagliari

GUIDA AL CALCOLO DEL

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE
CRITERI DI APPLICAZIONE

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Geom. Paolo Cappai)

1.0 PREMESSA	- 3 -
1.1 RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	- 3 -
1.2 CASI PARTICOLARI DI INCREMENTO DEL CONTRIBUTO	- 4 -
2.0 CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	- 5 -
2.1 ATTIVITA' RESIDENZIALI, COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE, DIREZIONALI E TERZIARIE	- 5 -
2.1.1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	- 6 -
2.1.2 FRAZIONAMENTO IN DUE O PIU' UNITÀ IMMOBILIARI	- 6 -
2.1.3 AMPLIAMENTO	- 6 -
2.1.4 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	- 5 -
2.2 ATTIVITA' PRODUTTIVE (industriali e artigianali)	- 7 -
2.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO	- 8 -
2.4 RATEIZZAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	- 8 -
3.0 CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE	- 9 -
3.1 EDILIZIA RESIDENZIALE	- 9 -
3.1.1 NUOVA COSTRUZIONE	- 9 -
3.1.2 AMPLIAMENTO	- 9 -
3.1.3 RISTRUTTURAZIONE	- 10 -
3.1.4 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	- 10 -
3.1.5 FRAZIONAMENTO IN DUE O PIU' UNITÀ IMMOBILIARI	- 10 -
3.2 ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICO – RICETTIVE	- 10 -
3.3 MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE	- 11 -
3.4 DEFINIZIONE DI SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE E SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	- 11 -
4.0 RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO	- 12 -
5.0 MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	- 12 -
ALLEGATO "A" - Tabella parametrica relativa al tipo e alle caratteristiche dell'intervento	- 14 -
ALLEGATO "B" - Tabella oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Delibera C. C. n° 30/2016	- 15 -
ALLEGATO "C" - Tabella oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attività industriali e artigianali. Delibera C. C. n° 30/2016	- 16 -
ALLEGATO "D" - Tabella per la determinazione del costo di costruzione D.M.LL.PP. 10.05.1978, n. 801	- 17 -
ALLEGATO "E" - Tabella relativa alle quote del costo di costruzione di cui al D. A. n. 71/U del 31/01/78	- 18 -

1.0 PREMESSA

Il presente documento illustra analiticamente il procedimento per l'applicazione e la determinazione del contributo di costruzione dovuto per gli interventi edilizi da attuarsi nel Comune di Villasor.

Il contributo di costruzione è composto da 2 quote così commisurate:

- quota di contributo relativa agli *oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria)*;
- quota di contributo relativa al *costo di costruzione*.

Ciascuna delle due tipologie di contributo va calcolata con criteri e parametri specifici, in maniera separata, e poi sommate per determinare il contributo complessivo.

1.1 RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

I casi di esenzione (interventi gratuiti) dal contributo di costruzione sono disciplinati dal comma 3 dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001:

1. 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;
2. interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
3. 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;
4. interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
5. 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.

Con riferimento ai casi sopra elencati si ritengono utili i seguenti chiarimenti:

Per quanto attiene il punto 1 qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori ovvero sia fatta la cessione di residenza realizzata in funzione dell'attività agricola a soggetto terzo, il contributo di costruzione va corrisposto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, con riferimento al momento dell'intervenuta variazione. L'obbligo di corrispondere il contributo sorge anche nei confronti di eventuali acquirenti e/o aventi causa di soggetti che avevano beneficiato.

Per quanto attiene il punto 2 rientrano nella nozione di edificio unifamiliare non solo le costruzioni isolate, ma anche quelle realizzate in aderenza ad altre (non è necessario, in caso di edifici aderenti, che gli stessi siano stati realizzati in epoche diverse) e le ville a schiera, purché comprendenti un unico alloggio. Sempre in relazione al punto 2 l'esenzione al pagamento per la parte inferiore al 20% può essere concessa un'unica volta e il carattere di edificio unifamiliare deve

essere presente sia prima che dopo l'intervento. Qualora l'ampliamento superi il limite del 20%, il contributo andrà calcolato sulla parte eccedente il 20%. Qualora l'intervento sia un intervento in accertamento di conformità il contributo andrà calcolato una volta per l'ampliamento inferiore al 20% e raddoppiato a titolo di oblazione per la parte eccedente il 20%.

Un ulteriore caso di esenzione dal pagamento del contributo è disciplinato dagli articoli 2 e 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 (Legge Tognoli) e ss.mm.ii.: si considerano quindi gratuite le superfici e i volumi destinati a parcheggio pertinenziale da realizzare in deroga nel sottosuolo, ovvero nel piano terra dei fabbricati esistenti alla data del 07.04.1989 (entrata in vigore della Legge Tognoli).

Nel caso di interventi previsti o parte degli stessi rientrano tra quelli disciplinati dal Titolo II, Capo I (Norme per il miglioramento del patrimonio esistente) della L. R. n. 8 del 23.04.2015, il contributo di costruzione è ridotto del 40 per cento se relativi a prima abitazione, come previsto dall'art. 36 della L. R. suddetta. Una percentuale del 30 per cento degli oneri concessori dovuti è vincolata alla realizzazione di significative opere di compensazione ecologico - paesaggistica da effettuarsi a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

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 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire.

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 20% (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 attuative per l'applicazione della relativa riduzione.

1.2 CASI PARTICOLARI DI INCREMENTO DEL CONTRIBUTO.

In caso di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 16 della L. R. n° 23/85 e ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380 del 2001, il contributo di costruzione, è dovuto:

- in misura doppia, a titolo di oblazione,
- in caso di gratuità (vedasi paragrafo precedente) in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. n° 380/2001.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Ai sensi dell'art. 36 comma 15 della L. R. 8/2015, il termine ordinario per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato di due anni a seguito di comunicazione dell'interessato a titolo gratuito qualora siano completamente ultimate le lavorazioni sulle facciate esterne e nelle restanti ipotesi previo versamento di una sanzione pecuniaria pari al 20 per cento degli oneri concessori complessivamente dovuti.

2.0 CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

2.1 ATTIVITA' RESIDENZIALI, COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE, DIREZIONALI E TERZIARIE

Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati a metro cubo, in riferimento alla volumetria oggetto dell'istanza edilizia, calcolata secondo le disposizioni urbanistiche vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o della formazione del silenzio – assenso (nel caso di interventi onerosi piano casa realizzabili tramite S.C.I.A., o nel caso di interventi soggetti a S.U.A.P.). Individuata la zona omogenea nella quale ricade l'intervento e il tipo di attività, viene determinata la tariffa a mc (vedasi ALLEGATO "B"). Gli oneri di urbanizzazione saranno dati dall'applicazione della seguente formula:

- Oneri di Urbanizzazione totali = O.U. 1^a + O.U. 2^a

dove,

- O.U. 1^a = Oneri di Urbanizzazione Primaria (*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; rientrano inoltre, i cavodi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni*) = volume costruzione x tariffa a mc della zona omogenea di riferimento (ALLEGATO "B")
- O.U. 2^a = Oneri di Urbanizzazione Secondaria (*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*) = volume costruzione x tariffa a mc della zona omogenea di riferimento (ALLEGATO "B")

Nel caso di più operazioni, per esempio nel caso di cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia, presentati all'interno della stessa istanza, il contributo di costruzione relativo al permesso di costruire, quando dovuto, è da calcolarsi sommando i relativi coefficienti deducibili dall'applicazione dell'ALLEGATO "A", tabella per tipo di intervento.

Casi particolari per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, oltre il caso più immediato delle nuove costruzioni, sono i casi di ampliamento, ristrutturazione edilizia, suddivisione in due unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso.

2.1.1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Relativamente alle ristrutturazioni edilizie si assumono gli importi stabiliti dalla tabella per nuova costruzione (ALLEGATO "A"), poi dai coefficienti di riduzione per la ristrutturazione (ALLEGATO "A"), applicando gli stessi a tutti i locali e alle parti di fabbricato interessate materialmente dagli interventi. Pertanto il calcolo sarà il seguente:

$$\text{Oneri di Urbanizzazione totali} = \text{O.U. } 1^{\text{a}} + \text{O.U. } 2^{\text{a}}$$

dove,

- Oneri di Urbanizzazione Primaria (O.U. 1^a) = volume soggetto a ristrutturazione X tariffa a mc della zona omogenea di riferimento (tabella B) X coefficiente di riduzione ALLEGATO "A"
- Oneri di Urbanizzazione Primaria (O.U. 2^a) = volume soggetto a ristrutturazione X tariffa a mc della zona omogenea di riferimento (tabella B) X coefficiente di riduzione ALLEGATO "A"

2.1.2 FRAZIONAMENTO IN DUE O PIU' UNITÀ IMMOBILIARI

Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, si considera aumento di carico urbanistico ogni incremento delle unità immobiliari, compresi quelli realizzati, anche mediante semplice frazionamento, in assenza di opere sulle singole unità. Nei casi suddetti la cubatura di riferimento viene determinata con riferimento alla volumetria dell'unità immobiliare di nuova formazione, intendendo come tale quella interessata dalla realizzazione di un nuovo accesso indipendente. Alla cubatura viene pertanto applicata la tariffa degli oneri di urbanizzazione della zona omogenea relativa e il coefficiente di riduzione relativo alla ristrutturazione edilizia (ALLEGATO "A"). Pertanto il calcolo sarà il seguente:

- Oneri di Urbanizzazione Primaria (O.U. 1^a) = volume unità immobiliare derivata x tariffa a mc della zona omogenea di riferimento X coefficiente di riduzione ALLEGATO "A" della ristrutturazione edilizia
- Oneri di Urbanizzazione Primaria (O.U. 2^a) = volume unità immobiliare derivata x tariffa a mc della zona omogenea di riferimento X coefficiente di riduzione ALLEGATO "A" della ristrutturazione edilizia

$$\text{Oneri di Urbanizzazione totali} = \text{O.U. } 1^{\text{a}} + \text{O.U. } 2^{\text{a}}$$

2.1.3 AMPLIAMENTO

Nei casi di ampliamento edilizio combinato ad altri tipi di intervento, gli oneri saranno computati sul solo aumento se la porzione di fabbricato esistente è soggetta a manutenzione, restauro e risanamento conservativo; mentre qualora la parte esistente è soggetta a ristrutturazione, la determinazione degli oneri di urbanizzazione avverrà applicando le tariffe per nuova costruzione sulle nuove volumetrie e quelle per ristrutturazione e/o cambio d'uso le altre.

2.1.4 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Le modifiche della destinazione d'uso con o senza esecuzione di opere, comportano, per quanto attiene l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, un contributo ottenuto dal prodotto tra la cubatura della parte di immobile interessata e la tariffa corrispondente alla nuova destinazione risultante dall'ALLEGATO "B". Il coefficiente di cui si dovrà tenere conto sarà quello indicato nella Tabella regionale di cui all'ALLEGATO "A", a seconda del caso che ricorre.

Pertanto il calcolo sarà il seguente:

- Oneri di Urbanizzazione Primaria (O.U. 1^a) = volume unità immobiliare soggetta a cambio di destinazione X tariffa a mc della zona omogenea di riferimento e della nuova destinazione (ALLEGATO "B") X coefficiente di riduzione ALLEGATO "A" della modifica di destinazione d'uso.
- Oneri di Urbanizzazione Primaria (O.U. 2^a) = volume unità immobiliare soggetta a cambio di destinazione X tariffa a mc della zona omogenea di riferimento e della nuova destinazione (ALLEGATO "B") X coefficiente di riduzione ALLEGATO "A" della modifica di destinazione d'uso.

Oneri di Urbanizzazione totali = O.U. 1^a + O.U. 2^a

Qualora la destinazione delle opere o degli impianti non destinati alla residenza (industriali, artigianali, turistico - ricettivi, commerciali e direzionali), venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori del relativo Permesso di Costruire, ai sensi del disposto dell'ultimo comma dell'art. 19 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e ss.mm.ii., deve essere versato un contributo (riguardante sia la quota inerente gli oneri di urbanizzazione, sia quella relativa al costo di costruzione), calcolato nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione e determinato con riferimento al momento del rilascio del nuovo titolo abilitativo edilizio.

Sul contributo da corrispondere deve essere scomputato il pagamento eseguito in rapporto alla destinazione d'uso originaria, sempre che la modifica di destinazione d'uso sia intervenuta entro dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori della costruzione originaria e che la somma già pagata attenga ad opere di urbanizzazione fruibili anche nell'ambito della nuova destinazione d'uso.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso funzionale non è dovuto alcun contributo (es.: da attività commerciale ad ufficio, oppure da cantina a camera nel residenziale), fatti salvi i casi di aumento di superficie utile residenziale e superficie non residenziale.

2.2 ATTIVITA' PRODUTTIVE (industriali e artigianali)

Per le costruzioni destinate ad attività produttive, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati a metro cubo, con esclusione degli interventi in zona D, in zona G e in zona E per i quali si fa riferimento alle tariffe di cui all'ALLEGATO "C". Tali tariffe rappresentano costi unitari a metro quadro di terreno necessario per la realizzazione della volumetria di progetto, sempre che gli interventi non siano eseguiti in aree comprese all'interno di piani di lottizzazione approvati e convenzionati, per i quali siano state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria e pagati i relativi oneri di urbanizzazione secondaria.

Agli eventuali insediamenti industriali o artigianali (cantine sociali, caseifici, industrie per la trasformazione di prodotti agricoli ecc) che si localizzano in zona agricola, e ammissibili dalla disciplina urbanistica vigente, si applicano gli oneri previsti per le zone industriali di interesse comunale.

Lo stesso criterio è da adottarsi per le opere connesse all'attività agricola in funzione della conduzione del fondo, nei casi di non esonero dal pagamento del contributo. In questo caso il

calcolo va fatto su una superficie convenzionale che consente la realizzazione dei volumi necessari per le opere stesse.

Il calcolo sarà:

- Oneri di Urbanizzazione Primaria (O.U. 2^a) = volume opera connessa all'attività agricola / indice di fabbricabilità (0,1) X tariffa a mc della zona E

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.

2.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 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 1, comma 2, lett. e), e art. 36 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

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 importo inferiore alla soglia comunitaria di cui al Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, sono a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Nei casi di realizzazione diretta di opere di urbanizzazione a cura del titolare del permesso di costruire/S.C.I.A., l'importo per l'esecuzione delle stesse può essere scomputato dal contributo di costruzione sino alla concorrenza totale degli oneri di urbanizzazione dovuti (primaria + secondaria). Nei casi di scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, la quota residua degli stessi deve essere versata all'atto del ritiro del permesso di costruire o della formazione del silenzio – assenso in caso di interventi onerosi realizzabili tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).

La determinazione del valore delle opere da realizzare a cura e spese del richiedente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, avviene sulla base di computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezziari ufficiali vigenti alla data di rilascio del titolo abilitativo edilizio (prezziario della Regione Sardegna, ecc.).

2.4 RATEIZZAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, così come previsto dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 20.06.2013, e su richiesta dell'interessato può essere rateizzata (art. 16 comma 2 D.P.R. 380/2001).

Ai sensi dell'art. 47 della Legge 457 del 1978 gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere rateizzati, senza che venga superato il limite di quattro rate semestrali.

Qualora il concessionario intenda usufruire di detta rateizzazione, è tenuto a costituire

apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari all'intera quota commisurata agli oneri di urbanizzazione determinata all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione della S.C.I.A. Qualora i lavori vengano ultimati prima della scadenza del periodo di rateizzazione il saldo dovrà essere effettuato entro 60 gg dall'ultimazione dei lavori, pena l'applicazione della sanzioni previste dall'art. 19 della L. R. n. 23/85.

3.0 CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

3.1 EDILIZIA RESIDENZIALE

3.1.1 NUOVA COSTRUZIONE

Ai sensi del comma 9 - dell'art. 16 - del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 *“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. 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”.*

La Regione Sardegna relativamente al calcolo del costo di costruzione fa riferimento alla Tabella regionale allegata al D. A. 71/U del 31.01.1978. Con tale tabella si determinano le aliquote da applicare al costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali.

Utilizzando la superficie utile (S.U.) e la superficie non residenziale (S.N.R.) compilare la tabella allegata al D. M. 10.05.1977 n. 801 ed applicare la percentuale ottenuta al costo virtuale.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali è calcolato utilizzando la superficie complessiva, la superficie utile e la non residenziale, compilando la tabella di cui all'art. 11 del D. M. 10.05.1977 n. 801 (ALLEGATO “D”) e applicando la percentuale ottenuta.

Pertanto la quota finale dovuta al Comune, quale contributo commisurato al costo di costruzione è calcolata nel seguente modo:

- *seguendo il procedimento indicato nel prospetto di cui all'art. 11 del D.M. 10.05.1977, n. 801, (Tabella D) e pertanto determinando la superficie complessiva S_c ;*
- *applicando al costo unitario al metro quadrato di superficie complessiva il parametro di 246.92 €/mq (aggiornato con Deliberazione della G. C. n° 13 del 24.01.2012);*
- *applicando al costo determinato come sopra descritto le aliquote comprese nella Tabella approvata con D. A. n. 71/U del 31.01.1977 (ALLEGATO “E”), in relazione alle caratteristiche tipologiche delle costruzioni ed alla loro destinazione ed ubicazione.*

3.1.2 AMPLIAMENTO

Nei casi di ampliamento di fabbricati di tipo residenziale il contributo sul costo di costruzione è determinato per differenza tra la situazione ante e post ampliamento. A tal fine si procede prima

alla determinazione del contributo dovuto riferito alla situazione attuale, compilando la tabella parametrica di cui all'art. 11 del D.M. n. 801 del 10 maggio 1977, per poi procedere con lo stesso metodo per la situazione di progetto (post intervento). Il contributo dovuto è dato dalla differenza dei due risultati ottenuti. Nel caso si ottenga un valore negativo il contributo non è dovuto.

3.1.3 RISTRUTTURAZIONE

Nel caso di interventi su edifici residenziali esistenti, ai sensi dell'art. 16 comma 10 del D.P.R. n. 380/2001, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Il costo di costruzione è determinato in base a un computo metrico estimativo, relativo al progetto presentato, che costituisca una stima attendibile del costo delle opere. I prezzi unitari devono essere dedotti da listini ufficiali vigenti nell'area, ad esempio dal prezziario unico regionale (art. 16, comma 10, D.P.R. 380/2001).

Il costo totale dedotto dal computo viene moltiplicato per i parametri correttivi di cui alla (ALLEGATO "E") ricavati sulla base dell'ubicazione, delle caratteristiche, della tipologia e della destinazione del fabbricato (zona omogenea). Il suddetto criterio si applica in tutti i casi di ristrutturazione edilizia di fabbricati residenziali esistenti ad esclusione della demolizione e ricostruzione. Pertanto il calcolo sarà il seguente:

- costo di costruzione = computo metrico estimativo x percentuale di cui all'ALLEGATO "E"

3.1.4 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso si procede per analogia come nel caso precedente dove il costo di costruzione è determinato in funzione delle opere di ristrutturazione necessarie per il cambio di destinazione d'uso.

3.1.5 FRAZIONAMENTO IN DUE O PIU' UNITÀ IMMOBILIARI

Se un intervento comporta il frazionamento di unità immobiliari il contributo di costruzione (limitato al solo costo di costruzione) è dato con riferimento al costo di costruzione dell'unità immobiliare di nuova formazione, intendendo come tale quella interessata dalla realizzazione di un nuovo accesso indipendente. La quota finale dovuta al Comune quale contributo commisurato al costo di costruzione è calcolata nel seguente modo: (da computo metrico perché equivale a ristrutturazione)

- *seguendo il procedimento indicato nel prospetto di cui all'art. 11 del D.M. 10.05.1977, n. 801, (ALLEGATO "D") e pertanto determinando la superficie complessiva Sc;*
- *applicando al costo unitario al metro quadrato di superficie complessiva il parametro di 246,92 €/mq (aggiornato con Deliberazione della G. C. n° 13 del 24.01.2012);*
- *applicando al costo determinato come sopra descritto le aliquote comprese nella Tabella approvata con D. A. n. 71/U del 31.01.1977 (ALLEGATO "E"), in relazione alle caratteristiche tipologiche delle costruzioni ed alla loro destinazione ed ubicazione.*

3.2 ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICO - RICETTIVE

Ai sensi dell'art. 19 comma 2 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e ss.mm.ii., gli interventi relativi a costruzioni od impianti non destinati alla residenza (attività commerciali, turistico - ricettive e

direzionali) comportano la corresponsione di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale. Con delibera C. C. n. 19 del 20.06.2013 si è stabilita una quota pari al 7% del costo documentato di costruzione. Pertanto il calcolo sarà il seguente:

- *costo di costruzione = computo metrico estimativo delle opere x 7%*

Alla formazione del costo, in analogia a quanto detto per gli edifici residenziali, concorrono tutti gli elementi strutturali e sovrastrutturali, nonché gli impianti necessari a garantirne l'agibilità dell'intervento così come presentato. Dovrà pertanto essere prodotto computo metrico estimativo dettagliato con stima aggiornata e analitica dei prezzi.

3.3 MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

La quota parte del contributo di costruzione dovuta al costo di costruzione deve essere corrisposta con le seguenti modalità (delibera del C.C. n° 19 del 20.06.2013):

1. in un'unica soluzione al rilascio del Permesso di Costruire;
2. rateizzata nel seguente modo:
 - prima rata pari al 50 % del costo al rilascio del Permesso di Costruire;
 - seconda rata pari al 50 % entro 60 gg. dalla comunicazione di ultimazione dei lavori e non oltre il termine di validità del Permesso di Costruire;

Qualora il concessionario intenda usufruire di detta rateizzazione, è tenuto a costituire apposita polizza fideiussoria di importo pari al totale del costo di costruzione maggiorato delle sanzioni massime pari al 100% di quanto dovuto ai sensi dell'art. 19 comma 1 lett. C. della L. R. 23/85.

3.4 DEFINIZIONE DI SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE E SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

Superficie utile abitabile (SU)

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. Rientrano in queste superfici anche quelle dei vani accessori in diretto collegamento con i vani dove si esplica la funzione residenziale e con essa strettamente connessa, quali ad esempio ripostigli, locali di sgombero, cucina e servizi.

Superficie non residenziale (SNR)

Per superficie non residenziale si deve intendere la superficie anch'essa netta, destinata a servizi e accessori compresi nell'elenco di cui alle lettere a,b,c, dell'art. 2 del D. M. 10/05/1977, ovvero:

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

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli

strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico. Rientrano tra queste superfici anche i piani pilotis non pubblici e di uso pubblico e i lastrici solari praticabili.

Superficie complessiva (SC)

Per superficie complessiva si deve intendere la somma della superficie utile abitabile e della superficie non residenziale valutata, quest'ultima, al 60%, secondo la seguente formula: **S.C. = S.U. + 60% S.N.R.**

Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali - Superficie Netta (SN)

Per superficie netta si deve intendere la superficie degli ambienti, al netto di quanto previsto per la superficie utile abitabile, destinati allo svolgimento dell'attività specifica.

Rientrano tra queste superfici, quelle dei vani accessori in diretto collegamento con gli ambienti dove si esplica l'attività e quelle ad essa strettamente connesse, quali ad esempio i servizi igienici, i servizi di cucina, le celle frigorifere, i locali di stoccaggio nei ristoranti e negli alberghi e i depositi nelle attività commerciali all'ingrosso.

Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali - Superficie per Accessori (SA)

La superficie per accessori è quella che identifica gli spazi e i vani destinati al soddisfacimento di necessità complementari quali ripostigli, depositi per ingombri (o locali di sgombero), cantine, garages e simili. Nonché i vani relativi agli impianti tecnologici, i balconi, le terrazze, i porticati e simili.

Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali - Superficie totale (St)

Per superficie totale si deve intendere la somma della superficie netta e della superficie per accessori valutata, quest'ultima al 60% secondo la seguente formula: **S.t. = S.N. + 60% S.A.**

4.0 RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

Il mancato versamento nei termini di legge del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) comporta, ai sensi dell'art. 19 della L. R. n° 23/85:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 50%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lett. a);
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 100%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lett. b).

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Responsabile dell'Area Tecnica a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639.

5.0 MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il pagamento del contributo di costruzione (sia oneri di urbanizzazione che costo di costruzione) deve essere effettuato secondo una delle seguenti modalità:

- a) tramite versamento sul conto corrente postale n. 16428096 intestato a “Comune di Villasor – Tesoreria Comunale”; causale: “Contributo di costruzione per Permesso di Costruire o S.C.I.A.”;
- b) tramite bonifico bancario intestato al Comune di Villasor - Servizio di Tesoreria, IBAN: IT 43 H 01015 44070 000070227272, Banco di Sardegna S.p.A. - Filiale di Villasor. Causale: “Contributo di costruzione per Permesso di Costruire o S.C.I.A.”.

ALLEGATO "A"

PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO D'USO DI CUI AL D. A. N. 70/U DEL 31.01.78.

TABELLA A: Tabella parametrica relativa al tipo e alle caratteristiche dell'intervento		
Tipo di intervento	Caratteristiche dell'intervento	Coefficiente
Ristrutturazione e restauro senza modifica di destinazione d'uso	<i>Senza aumento di volume e di superficie utile di calpestio, convenzionata</i>	0,10
	<i>Idem come sopra ma non convenzionata</i>	0,20/0,50
Ampliamento senza modifica di destinazione d'uso	<i>Residenze unifamiliari con ampliamento > 20% del volume preesistente, per la quota eccedente il 20%</i>	1,00
	<i>Attività non residenziali, non moleste ed inquinanti e consentite dallo strumento urbanistico vigente, purché contenuto entro il limite del 30% del volume preesistente</i>	0,40
Modifica di destinazione d'uso		Zone A B 0,10
	<i>da qualsiasi destinazione d'uso a residenziale</i>	Zona C 0,30
		Zone D E F G 1,00
	<i>Da altre destinazioni a destinazioni specifiche di zona</i>	0,10
<i>Da destinazioni specifiche di zona ad altre destinazioni purché consentite dalla normativa vigente</i>	1,00	
Nuove costruzioni	<i>per le attività artigianali di categoria A, commerciali al dettaglio di generi di prima necessità, per attività connesse con l'agricoltura svolti da agricoltori a titolo principale in zone non agricole, per i primi 200 mc. La restante volumetria va computata applicando l'intero coefficiente</i>	0,10
	<i>Per tutti gli altri interventi</i>	1,00

ALLEGATO "B"

TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. DELIBERA C. C. N° 30/2016

TABELLA "A" - Valori da applicare

Costo unitario di urbanizzazione primaria e secondaria (in Euro/mc)

ZONA Omogenea	RESIDENZE		ATTIVITA' TURISTICHE E RICETTIVE						ATTIVITA' PARARICETTIVE		ATTIVITA' ARTIGIANALI				ATTIVITA' INDUSTRIALI		ATTIVITA' DIREZIONALI TERZIARIE		ATTIVITA' SPECIALI	
			CATEGORIA I		CATEGORIA II		CATEGORIA III				CATEGORIA A		CATEGORIA B							
	U 1ª	U 2ª	U 1ª	U 2ª	U 1ª	U 2ª	U 1ª	U 2ª	U 1ª	U 2ª	U 1ª	U 2ª	U 1ª	U 2ª	U 1ª	U 2ª	U 1ª	U 2ª	U 1ª	U 2ª
A	€ 0,86	€ 2,61	€ 2,41	€ 7,30	€ 1,69	€ 5,11	€ 1,21	€ 3,65	€ 0,72	€ 2,19	€ 14,03	€ 3,13	€ 2,07	€ 6,25	N.A.	N.A.	€ 2,07	€ 6,25	N.A.	N.A.
B	€ 1,21	€ 3,65	€ 1,89	€ 5,73	€ 1,33	€ 4,01	€ 0,95	€ 2,87	€ 0,57	€ 1,72	€ 1,03	€ 3,13	€ 2,07	€ 6,25	N.A.	N.A.	€ 1,89	€ 5,73	N.A.	N.A.
C	E.D.	€ 5,21	E.D.	€ 5,21	E.D.	€ 3,65	E.D.	€ 2,61	E.D.	€ 1,56	E.D.	€ 3,13	E.D.	€ 6,25	N.A.	N.A.	E.D.	€ 5,21	N.A.	N.A.
D	E.D.	€ 5,73	E.D.	€ 5,73	E.D.	€ 4,01	E.D.	€ 2,87	E.D.	€ 1,72	TAB. C	TAB. C	TAB. C	TAB. C	TAB. C	TAB. C	E.D.	€ 5,73	E.D.	€ 4,17
E	E.D.	€ 7,30	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	TAB. C	TAB. C	TAB. C	TAB. C	TAB. C	TAB. C	E.D.	€ 6,25	E.D.	€ 3,13
G	N.A.	N.A.	€ 7,20	€ 5,73	€ 5,04	€ 4,01	E.D.	€ 2,87	€ 2,16	€ 1,72	2xTAB. C	2xTAB. C	2xTAB. C	2xTAB. C	2xTAB. C	2xTAB. C	€ 6,54	€ 5,21	€ 6,78	€ 5,21

N.A. = Non ammesse

E.D. = Esecuzione Diretta

TAB. C = Detta tabella scaturisce dall'applicazione congiunta delle tabelle C1, C2, C3, C4, C5, allegati g, h, i, l, m, al D.A. 70-78

ALLEGATO "C"

TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI. DELIBERA C. C. N° 30/2016

TABELLA "C"

Costo unitario a mq delle Opere di Urbanizzazione Secondaria per le attività artigianali ed industriali nelle zone omogenee D, E e G

Categoria di agglomerato industriale	Gruppo A - Iniziative industriali artigianali ammissibili a contributo o agevolazione non incluse negli elenchi delle attività insalubri	Gruppo B - Iniziative industriali artigianali ammissibili a contributo o agevolazione incluse negli elenchi delle attività insalubri	Gruppo C - Iniziative industriali artigianali non ammissibili a contributo o agevolazione non incluse negli elenchi delle attività insalubri	Gruppo D - Iniziative industriali artigianali non ammissibili a contributo o agevolazione incluse negli elenchi delle attività insalubri
Aree di sviluppo industriale	0,85	1,17	1,07	1,28
Nuclei di industrializzazione	0,78	1,08	0,98	1,17
Zone di interesse regionale	0,71	0,98	0,89	1,07
Zone di interesse comunale	0,28	0,39	0,36	0,43

ALLEGATO "D"

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE D. M. LL. PP. 10.05.1978, N. 801

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			1,00	0	0
95 <> 110			0,00	5	0
110 <> 130			0,00	15	0
130 <> 160			0,00	30	0
> 160			0,00	50	0
Totale Su =					

SOMMA 0

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	Autorimesse singole o collettive	
c	Androni d'ingresso e porticati	
d	Logge e balconi	
Snr		0,00

Snr/Su x 100 = 0%

Tabella 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte resid. (art. 6)

INTERVALLI DI VARIABILITA' DEL RAPPORTO PERCENTUALE Snr/Su x 100	IPOTESI che RICORRE	%INCREMENTO
(9)	(10)	(11)
< 50		0
50 <> 75		10
75 <> 100		20
> 100		30

SOMMA 0

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

SIGLA	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE
(17)	(18)	(19)
1	Su (art.3) Sup. Utile Abitabile	
2	Snr (art. 2) Sup. netta non res.	
3	60% Snr Sup. ragguagliata	
4=1+3	Sc (art. 2) Sup. complessiva	

Superfici per attività turistiche commerciali e direzionali e relativi accessori

SIGLA	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE
(20)	(21)	(22)
1	Sn (art.9) Sup. netta non resid.	
2	Sa (art. 9) Sup. accessori	
3	60% Sa Sup. ragguagliata	0,00
4=1+3	St (art. 9) Sup. totale non resid.	0,00

Tabella 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

NUM. CARATT.	IPOTESI RICORR.	%INCREMENTO
(12)	(13)	(14)
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50

SOMMA 0

TOTALE INCREMENTI 0

CLASSE EDIFICIO (15) I

%MAGGIORAZIONE (16) 0%

- A - Costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata
- C - Costo al mq. di costruzione maggiorato B x 1+ M/100
- D - Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) x C
- E - Percentuale di contributo com misurato al costo di costruzione
- F - Coefficiente di applicazione per riduzioni e agevolazioni
- G - **COSTO DI COSTRUZIONE :**

Costo di costruzione

€	246,92

ALLEGATO "E"

TABELLA RELATIVA ALLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI CUI AL D. A. N. 71/U DEL 31/01/78

Determinazione percentuale costo costruzione (base = 5%)							
Ubicazione		Caratteristiche		Tipologie		Destinazione	
1) Classe I: Comuni >20.000 abitanti	2%	1) Lusso	2%	1) Villa mono-plurifamiliari	2%	1) Zone A, B	0%
2) Classe II: Comuni >10.000 abitanti	1%	2) Media	0,50%	2) Edifici isolati plurifamiliari	0,50%	2) Zone C, D	0,50%
3) Classe III: Comuni >2.000 abitanti fino 10.000	0,50%	3) Economico popolare	0%	3) Edifici a torre, in linea, a schiera e tipologie tradizionali dei centri rurali sardi (*)	0%	3) Zona E	2%
4) Classe IV: Comuni fino a 2.000 abitanti	0%						

N.B.:

1. il comune di Villasor rientra in classe II;
2. per abitazioni di lusso sono classificate tali quelle aventi i requisiti di cui al D.M. 02/08/1969;
3. per abitazioni di tipo economico e popolare sono classificate quelle aventi i requisiti di cui agli art. 48 e 49 del T.U. approvato con R.D. n° 1165 del 28/04/1938 e cioè quelle comprese nelle categorie A3, A4, A5, A6, e A11;
4. per abitazioni medie sono classificate per esclusione quelle non rientranti nelle precedenti categorie.