

Comune di Arcevia - Comune di Barbara - Comune di Serra de' Conti

Provincia di Ancona
ufficio unico urbanistica
Servizio edilizia privata

A - MODALITÀ DI CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Viene di seguito descritta la modalità di calcolo delle quantità da assoggettare al contributo sul costo di costruzione nei casi di nuova 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

Regolamento Regione Marche n.9 del 28.02.1979

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 la percentuale d'incidenza del C/C è in funzione della classe dell'edificio che va determinata come segue:

1) **Sr** 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. Disimpegni, 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: $< 0 = 45$ mq

Superficie netta di calpestio: $> 45 < 0 = 95$ mq

Superficie netta di calpestio: $> 95 < 0 = 110$ mq

Superficie netta di calpestio: $> 110 < 0 = 130$ mq

Superficie netta di calpestio: $> 130 < 0 = 160$ mq

Superficie netta di calpestio: > 160 mq

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

Partecipano al conteggio della Snr le superfici afferenti a:

1. Cantine, Depositi
2. Bagni e lavanderie esterne all'unità immobiliare
3. Portici condominiali o privati

MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Comune di Arcevia - Comune di Barbara - Comune di Serra de' Conti

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
10. Garage autorimesse

4) **Sc** Superficie complessiva da assoggettare agli oneri concessori ottenuta come somma di:

$$\mathbf{Sc = Sr + 60\% \times Snr}$$

5) Classe edificio e Percentuale d'incidenza. Mediante la compilazione della scheda riportata.

6) C/C contributo sul costo di costruzione:

$$\mathbf{C/C = (Sc) \times (tariffa \text{ €/mq}) \times (\% \text{ d'incidenza})}$$

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 (Caso 1).

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) **Sr** La Superficie netta di calpestio delle Superfici Utili

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

1. Depositi interrati o seminterrati
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
12. Garage autorimesse

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

$$\mathbf{Sc = Sr + 60\% \times Snr}$$

4) C/C contributo sul costo di costruzione:

$$C/C = (Sc) \times (\text{tariffa } \text{€}/\text{mq}) \times (\% \text{ d'incidenza})$$

Caso 3

Nuova costruzione (edifici produttivi)

Non sono assoggettati al contributo sul Costo di Costruzione.

Scheda classe edificio e percentuale di incidenza

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE
Legge del 28 gennaio 1977 n°10
DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DELL'EDIFICIO D.M. 10 Maggio 1977

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

Classi di superficie (mq)	Alloggi	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie (Art. 5)
(1)	(2)	(3)	(4)=(3) / Su	(5)	(6) = (4) x (5)
<= 95				0	
>95 - <=110				5	
>110 - <=130				15	
>130 - <=160				30	
>160				50	
		Su =		SOMMA i1 =	

DETERMINAZIONE QUOTA DEL CONTRIBUTO
 (Reg. del D.P.R.M. 9/R del 28 Febbraio 1979)

TABELLA A
 ZONA OMOGENEA (Barrare la casella)

N° ALLOGGI	ZONA OMOGENEA (Barrare la casella)			
	A	B	C	E
<= 45	5	8	11	15
>45 - <=95	5	6	7	15
>95 - <=110	5	6	7	15
>110 - <=130	6	7	8	15
>130 - <=160	7	10	13	15
>160	8	15	18	19
A1 =	(N° ALLOGGI x RISPETTIVE ALIQUOTE) / N° ALLOG. =			

Tabella 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (Art.2)

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi ed accessori (mq)
(7)		(8)
a	Cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b	Autormesse <input type="checkbox"/> Singole <input type="checkbox"/> Collettive	
c	Androni di ingresso e porticati liberi	
d	Logge, balconi	
		Snr =

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

Tabella 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (Art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percent (Snr x 100)/Su	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
<50		0
>50---75		10
>75---100		20
>100		30
		SOMMA i2 =

TABELLA B
 ALIQUOTA %

5
7
12
19
A2 =

SUPERFICI RESIDENZIALI E E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

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

(a)

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

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

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

Numero di caratteristiche	ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		SOMMA i3 =

TABELLA C
 ALIQUOTA %

5
8
10
12
15
19
A3 =

TOTALE INCREMENTI $i1+i2+i3 = i =$ (incremento per determinare la classe) **(b)**

DEFINIZIONE DELLA CLASSE DELL'EDIFICIO (vedi tabelle) **(g)**

TOTALE MAGGIORAZIONE $(A1+A2+A3)/3 = A =$ (aliquota percentuale di riduzione) **(c)** %

DEFINIZIONE ALIQUOTA PERCENTUALE $(= c + 1)$ **(h)**

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

DESTINAZIONE della COSTRUZIONE:

PIANO	SUL (mq)	Altezza (m)	VUL (mc)	Riduzione (%)	VUL Rid (mc)
INTERRATO accessorio				25%	
INTERRATO utile				50%	
porzione FUORI TERRA					
TERRA					
PRIMO					
SECONDO					
TERZO					
TOTALE					

DEFINIZIONE VOLUME (=d+e+f)

(f)

(m)

CALCOLO TARIFFE

COSTO DI COSTRUZIONE

Riduzione = (lettera)	%	=	
-----------------------	---	---	--

Tariffa
€ al mq

(n)	C/C = (a x n x h x k)	
-----	---------------------------------	--

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tariffa
€ al mc

(o)	O/U primaria = (m x o)	
(p)	O/U secondaria = (m x p)	

ANNO 2016

COSTO DI COSTRUZIONE

Comune di Arcevia	221,60 € /mq
Comune di Barbara	202,20 € /mq
Comune di Serra de Conti	225,40 € /mq

MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Comune di Arcevia - Comune di Barbara - Comune di Serra de' Conti

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 a

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

Precisando 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 "**Variazioni di Destinazioni**" si intende quando l'intervento di ristrutturazione edilizia comporta il cambio di destinazione d'uso (ad esempio da residenza ad ufficio).

La combinazione delle varie possibilità determina il coefficiente correttivo del 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

B - MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE 1° E 2°

Viene di seguito descritta la modalità di calcolo delle quantità da assoggettare agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Riferimenti Normativi:

Legge 28 gennaio 1977 n.10 (Bucalossi) artt. 5

Regolamento della Regione Marche n.6 del 23 luglio 1977

Nuovo Regolamento dell'incidenza degli Oneri:

[Delibera di C.C. n. 16 del 14/05/2012](#) Comune di Serra de Conti;

[Delibera di C.C. n. 15 del 06/06/2012](#) Comune di Arcevia;

[Delibera di C.C. n. 20 del 09/08/2012](#) Comune di Barbara.

Caso 1

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

Per ciascuna delle seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenza
- b) Uffici, Negozi, Bar e Ristoranti
- c) Alberghi

va determinato:

VALint volumetrie lorde interratoe afferenti alle superfici accessorie.

Dal conteggio vanno escluse le volumetrie afferenti a:

- 1.scannafossi;
- 2.volumi tecnici (C.T.);

VULint volumetrie lorde interratoe afferenti alle superfici utili.

VLft volumetrie lorde fuori terra afferenti sia le superfici utili che accessorie.

Dal conteggio vanno considerate le volumetrie afferenti a:

1. Porzioni fuori terra dei piani seminterrati;
2. I portici di uso privato o Condominiale;
3. Depositi, cantine;
4. Androni d'ingresso e vani scala ed ascensori
5. Appartamenti, negozi, uffici, ecc.

Dal conteggio vanno escluse le volumetrie afferenti a:

1. I portici di uso Pubblico;
2. Le logge di uso Pubblico;
3. I piani sottotetto a destinazione accessoria con altezza inferiore a 1,50 ml
4. Volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda come extracorsa ascensori, vano scala, vasi di espansione;
5. Balconi;
6. pensiline

La Volumetria Lorda da assoggettare agli oneri, per ciascuna destinazione d'uso, è ottenuta come

somma delle seguenti quantità:

$$VL = (VALint \times 25\%) + (VULint \times 50\%) + (VLft)$$

Caso 2

Nuova costruzione (edifici produttivi):

Va determinato:

SLint Determinazione delle superfici lorde interrato.

Dal conteggio vanno escluse le volumetrie afferenti a:

1. scannafossi;
2. superfici di vani tecnici (C.T., ENEL);

SL Determinazione delle superfici lorde seminterrate e fuori

Dal conteggio vanno escluse le:

1. superfici di vani tecnici (C.T., ENEL);

La Superficie Lorda da assoggettare agli oneri per ciascuna destinazione d'uso è ottenuta come somme delle seguenti quantità:

$$SUL = (SLint \times 50\%) + (SL)$$

Caso 3

Ristrutturazione edilizia (edifici Residenziali e/o Commerciali-Direzionali-Turistici):

In funzione dei seguenti tipi di intervento:

1. Ristrutturazione senza Cambio d'uso
2. Ristrutturazione con Cambio d'uso
3. Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione

va determinato:

VALint Determinazione delle volumetrie lorde interrato afferenti alle superfici accessorie.

1. autorimesse
2. cantine
3. depositi ripostigli
4. locali accessori

VULint Determinazione delle volumetrie lorde interrato afferenti alle superfici utili.

VLft Determinazione delle volumetrie lorde fuori terra afferenti sia le superfici utili che accessorie.

Dal conteggio vanno considerate le volumetrie afferenti a:

1. Porzioni fuori terra dei piani seminterrati;
2. I portici di uso privato o Condominiale;
3. Depositi, cantine;
4. Androni d'ingresso e vani scala ed ascensori
5. Appartamenti
6. Garage privati

Dal conteggio vanno escluse le volumetrie afferenti a:

1. I portici di uso Pubblico;
2. Le logge di uso Pubblico;
3. I piani sottotetto a destinazione accessoria non utilizzabili (altezza inferiore a ml. 1,50)
4. Volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda come extracorsa ascensori, vano scala, vasi di espansione;
5. Balconi - pensiline

La Volumetria Lorda da assoggettare agli oneri per ciascun tipo d'intervento è ottenuta come somme delle seguenti quantità:

$$\text{VUL} = (\text{VALint} \times 25\%) + (\text{VULint} \times 50\%) + (\text{VLft})$$

Caso 4

Ristrutturazione edilizia (edifici Artigianali):

Sono interventi gratuiti.

nota esplicativa

Ristrutturazione e ampliamento di edifici unifamiliari

Gli edifici unifamiliari sono sia gli edifici singoli, con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare, sia quelli, che pur costruiti in aderenza ad altri fabbricati, costituiscono una struttura edilizia funzionalmente autonoma. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

Al sensi dell'art. 17 del Dpr 380/01 e s.m.i. il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento "una tantum" quando gli stessi non superino la misura del 20% di edifici unifamiliari in tutte le zone urbanistiche incluse la zone agricole.

Nel caso di ristrutturazione di un edificio unifamiliare, accompagnata da un aumento del volume superiore del 20% rispetto a quello esistente, si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti per la ristrutturazione estesi a tutto il volume dell'edificio di progetto (esistente ed in ampliamento). Nel caso di solo ampliamento volumetrico senza ristrutturazione dell'esistente, si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti dalla tabella A per gli interventi di nuova costruzione, estesi al solo volume dell'ampliamento.