

ALLEGATO A
ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 108 DEL 23.12.2009

1- DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

1.1- Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato dalla Regione con atto amministrativo ai sensi dell'art.7 della L.537/93, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art.4 della L.457/1978 ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo; il Comune di Riolunato ha deciso di non applicare nessun coefficiente a tale valore.

1.2- Il costo di cui al punto 1.1 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'**ALLEGATO B**.

1.3- Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva di cui al successivo punto 6.1 a) (ALLEGATO B).

1.4- Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo di costruzione dell'intervento viene determinato, sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione, dal costo documentato desunto da regolare contratto di appalto dei lavori, ovvero da preventivo asseverato da un tecnico e redatti in base ad un elenco prezzi indicato dal Comune.

Il costo di costruzione degli interventi di ristrutturazione edilizia non dovrà comunque superare il valore previsto per le nuove costruzioni (legge 448/1998, art. 61, comma 2).

1.5- Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 6.4, il costo di costruzione di cui al punto 1.1, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 sopracitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.

2 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI (L. 537/93, art.7, comma 2).

2.1- La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione di cui all'art. 29 della L.R. 31/02 e dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo **ALLEGATO D**.

3 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

3.1- Per le nuove costruzioni od impianti il Comune determina il costo di costruzione al mq di Sc con riferimento al costo di cui al punto 1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di attività	Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, secondo l'attività
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 6.1.b).

3.2- Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo di costruzione dell'intervento viene determinato, sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione, dal costo documentato

desunto da regolare contratto di appalto dei lavori, ovvero da preventivo asseverato da un tecnico e redatti in base ad un elenco prezzi indicato dal Comune.

4 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

4.1- La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è stabilita dal Comune in misura del 5%, così come definito all'art. 32 della L.R.31/2002, del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 3.

5 - INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI.

5.1- Ferma restando la disposizione dell'art.9 del D.M.801/1977, nel caso di concessioni edilizie relative ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di concessione afferenti il costo di costruzione.

5.2- Per le concessioni che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

6 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE.

6.1- Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione sono riportate nell'ALLEGATO B.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate nell'ALLEGATO B ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nel regolamento edilizio comunale.

6.2- Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere .

6.3- In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art.42 del D.P.R.380/2001 e s.m..

6.4- Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto, nei casi previsti dall'art.30 della L.R 31/2002:

a) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'[art. 12 della L.9 maggio 1975, n. 153](#) , ancorché in quiescenza, sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni;

b) per gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8 della L.R31/2002;

c) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;

d) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari;

e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

f) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

7 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA

7.1- Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art 31 della L.R.31/2002 la convenzione- tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita all'ALLEGATO E.

7.2- Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:

a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e s.m.;

b) altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 160 mq di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M. 801/77, art.3). Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

7.3- E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionati.

7.4- Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

ALLEGATO B**CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)****TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - i1**

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq) (art. 3 - D.M 801/1977)	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento (art. 5 - D.M 801/1977)	% di incremento per classi di superficie
1	2	3	$4=3/Su$	5	$6=4x5$
$x \leq 95$				0	
$95 < x \leq 110$				5	
$110 < x \leq 130$				15	
$130 < x \leq 160$				30	
$160 < x$				50	
		totale Su=		SOMMA	i1=

TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - i2

Tot. Su =		Intervalli di variabilità del rapporto percentuale	% di incremento (art. 6 - D.M 801/1977)
Tot. Snr =			
Snr/Su x 100			
		$x \leq 50$	0
		$50 < x \leq 75$	10
		$75 < x \leq 100$	20
		$100 < x$	30
			i2=

i1+i2=i		Classe edificio (art. 8 - D.M 801/1977)		Maggiorazione M (art. 8 - D.M 801/1977)
M=	Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali (art. 8 - D.M 801/1977)			
i		Classe		M
$i \leq 5$		1		0
$5 < i \leq 10$		2		5
$10 < i \leq 15$		3		10
$15 < i \leq 20$		4		15
$20 < i \leq 25$		5		20
$25 < i \leq 30$		6		25
$30 < i \leq 35$		7		30
$35 < i \leq 40$		8		35
$40 < i \leq 45$		9		40
$45 < i \leq 50$		10		45
$50 < i$		11		50

Costo di costruzione definito dal Comune di Riolutato nella presente delibera	<u>A = 645,16 €/mq</u>
---	-------------------------------

Costo di costruzione maggiorato	B = A x (1 + M/100)	-
---------------------------------	------------------------------	---

Calcolo del contributo di costruzione relativo al costo di costruzione	Cc = B x Sc x q dove q è definita al successivo allegato D	-
--	--	---

ALLEGATO D

% max	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	%	Coefficiente in funzione della tipologia	%	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro	Quota q %
1	2	3 = 1 x 2	4	5 = 3 x 4	6	7 = 5 x 6
20,00	Edifici di pregio = 1	20,00	Unifamiliare = 1	20,00	Esterno = 1	20,00
					Interno = 0,85	17,00
			bifam/schiera = 0,8	16,00	Esterno = 1	16,00
					Interno = 0,85	13,60
			Plurifam = 0,6	12,00	Esterno = 1	12,00
					Interno = 0,85	10,20
	Altri edifici = 0,5	10,00	Unifamiliare = 0,9	9,00	Esterno = 0,9	8,10
					Interno = 0,8	7,20
			Bifam/Schiera = 0,75	7,50	Esterno = 0,9	6,75
					Interno = 0,8	6,00
Plurifam = 0,625	6,25	Esterno = 0,9	5,65			
		Interno = 0,8	5,00			

Sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli artt. 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969:

- Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.
- Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.

Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.