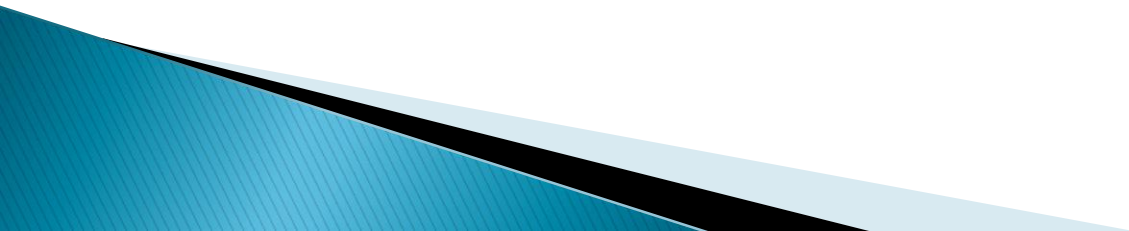


Modalità operative ai fini dell'autodeterminazione del contributo di costruzione

Incontro di informazione

Fossano

Sala Polivalente del Castello Giovedì 1° marzo 2012



GIUNTA COMUNALE

Seduta del **27 DICEMBRE 2011 N. 344**

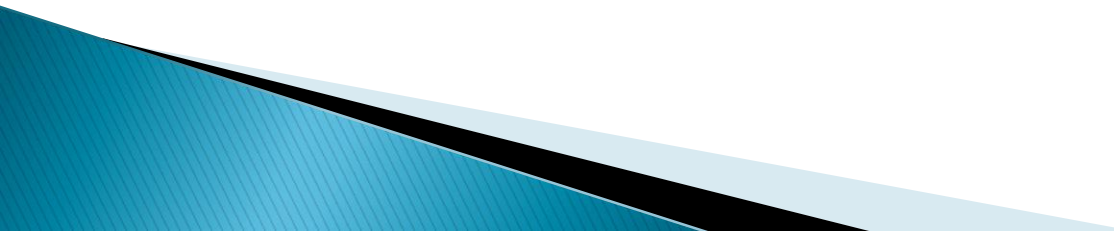
OGGETTO: Modalità operative ai fini dell'autodeterminazione del contributo di costruzione di cui agli artt.16, 17, 18 e 19 del D.P.R. n. 380/01 s.m.i. e *“Circolare esplicativa sulle modalità di calcolo dei contributi di costruzione”*. Approvazione.

Il panorama normativo

Negli ultimi anni a parità (o riduzione) di risorse sono aumentate le competenze a carico dei comuni

La disciplina comunitaria è volta alla semplificazione degli iter procedurali e indica come via preferenziale per lo snellimento delle procedure l'ampio utilizzo dell'autocertificazione da parte dei richiedenti;

Le modifiche all'articolo 20 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., apportate dall'articolo 5 comma 2, lett. a), punto 3 del Decreto Sviluppo approvato con Decreto-Legge n. 70 del 13 maggio 2011 coordinato con la legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106 introducono il c.d. "silenzio assenso" nell'ambito dell'iter di approvazione del permesso



...peraltro il medesimo Testo unico impone un termine preciso per il versamento dei contributi di costruzione

D.P.R. 380 / 2001 s.m.i. Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune **all'atto del rilascio del permesso di costruire** e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. 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 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 - n.d.r.)* con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune *(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002).*

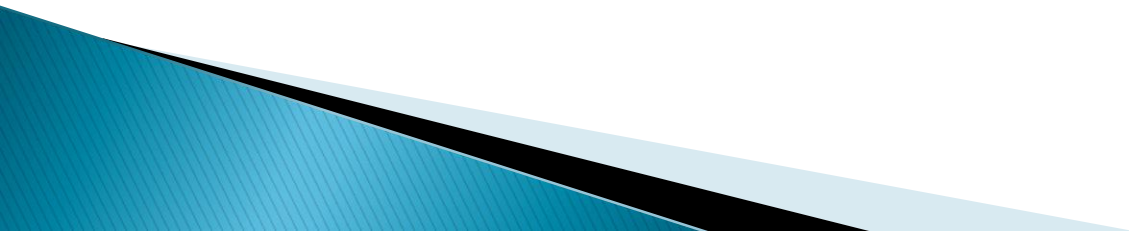
Ne risulta che l'efficacia del titolo abilitativo non può essere disgiunta dal versamento dei contributi di costruzione *ciò anche al fine di evitare l'incorrere nelle sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.;*

(né si può ipotizzare che l'ufficio debba provvedere in merito pena la vanificazione del criterio insito di semplificazione dell'iter volto al silenzio assenso)

La manovra di semplificazione

Come tutte le ultime “semplificazioni” in materia di edilizia, la manovra è contraddistinta da alcune circostanze:

- semplifica l’iter a vantaggio del cittadino-cliente;
- aumenta le responsabilità dei professionisti;
- è contraddistinta da certa qual complessità.



1. Semplifica l'iter a vantaggio del cittadino-cliente

L'autodeterminazione del *contributo di costruzione* consente *l'eliminazione* di interruzioni nella procedura e nel flusso documentale volto al rilascio dei titoli abilitativi, generando pertanto un indubitabile miglioramento dell'efficacia ed efficienze del rilascio/efficacia dei titoli abilitativi concorrendo anche all'economia complessiva dello stesso;

(Applicazione dei metodi del Lean Organization mediante l'eliminazione di “*pratiche o beni in attesa di lavorazione*” (WIP))

2. Aumenta le responsabilità dei professionisti

La disciplina vigente già comporta che la predisposizione della documentazione per la presentazione di documenti propedeutici al rilascio di titoli abilitativi sia obbligatoriamente predisposta con l'ausilio di tecnici professionisti iscritti ai rispettivi ordini professionali e fiduciarmente scelti dalla committenza, circostanza che garantisce l'adeguata professionalità ed ampia conoscenza della materia; *(il recente caso della “relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato” art.6 DPR 380/2001)*

Fra tali competenze vi è già, a favore del proprio cliente, la previsione dell'impatto economico dell'iniziativa edificatoria comprensiva quindi della stima del “Contributo di costruzione”.

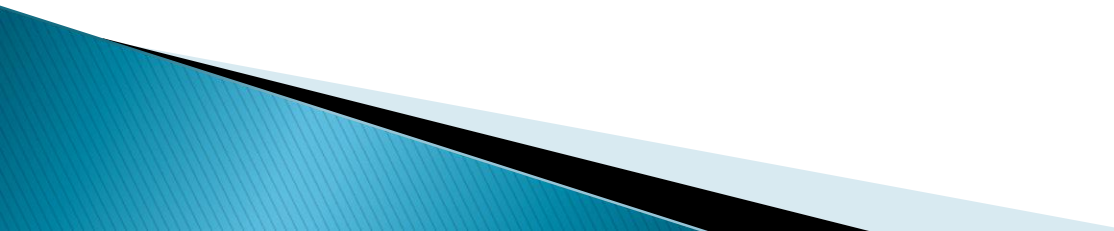


3. E' contraddistinta da certa qual complessità

Atteso che, in considerazione della maggiore difficoltà di determinazione e dell'opportunità di un periodo di rodaggio in merito alla nuova modalità operativa, la disciplina relativa al calcolo del contributo di costruzione relativo a:

- Varianti;
- Completamento di lavori ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.;
- Proroghe;
- Accertamenti di conformità di cui all'articolo 36 del DPR 380 /2001 s.m.i.

è rinviata a successivo provvedimento;



3. E' contraddistinta da certa qual complessità

I compiti del Servizio Edilizia Privata:
Da “esecutore” a “facilitatore” (e controllore)

Agevolazione al “nuovo” compito del progettista mediante:

- Realizzazione (ed aggiornamento) della “Circolare esplicativa sulle modalità di calcolo dei contributi di costruzione” e della “Tabella esplicativa tipologie specifiche di intervento per computo contributi di costruzione e dotazione standards urbanistici”;
- Aggiornamento costante degli strumenti informatici messi a disposizione per la determinazione dei contributi;
- Apertura di una “lavagna informatica” per le risposte a quesiti specifici (in via esclusiva per maggiore efficienza, precisione, univocità e condivisione)

Altri compiti dell'Ufficio

- provvede, entro i termini di prescrizione del credito, a verifiche rispetto alla corretta determinazione del “contributo di costruzione” provvedendo:
- in caso di errore del calcolo in eccesso: restituzione della cifra entro sessanta giorni dalla individuazione del credito;
- in caso di errore del calcolo in difetto: applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 42 del D.P.R. n. 380/01 s.m.i.;

Altri compiti dell'Ufficio

Dispone affinché a decorrere dalla data del 1° marzo 2012 i titoli abilitativi onerosi siano presentati al competente Servizio Edilizia Privata corredati del versamento dei contributi di costruzione autodeterminati a cura del tecnico progettista; tale documento sarà corredato da:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi degli artt. 19 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n.445, attestante la correttezza del contenuto della stessa;
- dichiarazione attestante l'obbligo irrevocabile per sé , successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ed in via solidale tra loro, a versare le eventuali somme rideterminate a conguaglio, che il Comune accerti in fase di controllo, in unica soluzione entro trenta giorni dalla data di ricevimento o notifica della determinazione del conguaglio da parte del Comune .

Codice penale

- **Art. 361.**

Omessa denuncia di reato da parte del pubblico ufficiale.

Il pubblico ufficiale, il quale omette o ritarda di denunciare all'autorità giudiziaria, o ad un'altra autorità che a quella abbia obbligo di riferirne, un reato di cui ha avuto notizia nell'esercizio o a causa delle sue funzioni, è punito con la multa da euro 30 a euro 516.

La pena è della reclusione fino ad un anno, se il colpevole è un ufficiale o un agente di polizia giudiziaria, che ha avuto comunque notizia di un reato del quale doveva fare rapporto.

Le disposizioni precedenti non si applicano se si tratta di delitto punibile a querela della persona offesa.

- **Art. 362.**

Omessa denuncia da parte di un incaricato di pubblico servizio.

L'incaricato di un pubblico servizio che omette o ritarda di denunciare all'autorità indicata nell'articolo precedente un reato del quale abbia avuto notizia nell'esercizio o a causa del servizio, è punito con la multa fino a euro 103.

Tale disposizione non si applica se si tratta di un reato punibile a querela della persona offesa, né si applica ai responsabili delle comunità terapeutiche socio-riabilitative per fatti commessi da persone tossicodipendenti affidate per l'esecuzione del programma definito da un servizio pubblico.

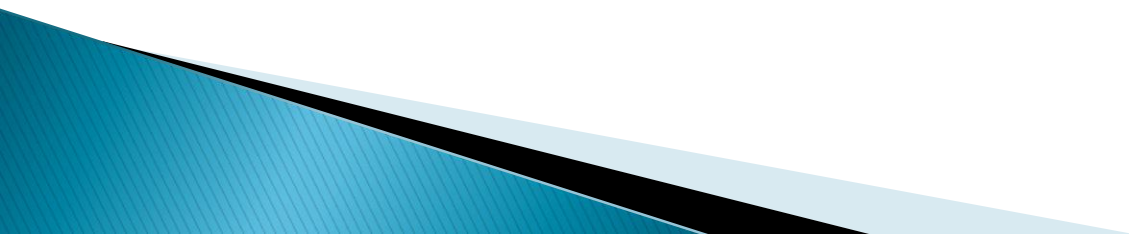
Il “Glossario”

- ▶...con particolare attenzione all'estrema specificità dell'argomento in relazione alle singole realtà comunali !
- ▶I contributi di costruzione sono regolamentati a livello di ogni singolo comune.

Norme Generali e Definizioni

Ai sensi dell'Art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. si intende per “contributo di costruzione” l'importo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

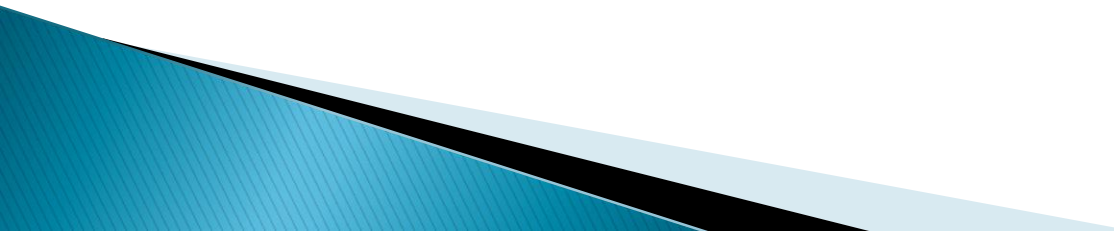
Il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di tale contributo.



Norme Generali e Definizioni

Sono altresì soggetti al versamento dei contributi di costruzioni gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui all'Art. 22 comma 3, in alternativa alla richiesta di Permesso di Costruire,.

L'incidenza degli stessi, ad eccezione dei casi di gratuità previsti dall'art. 17 comma 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., è stabilita in riferimento alle zone normative di P.R.G.C. ed alle classi di tipologia di intervento secondo le tabelle parametriche regionali ed, in via provvisoria, aggiornate ogni quinquennio dai Comuni con delibera di Consiglio Comunale.



Campo di Applicazione e Tariffe

Le opere che comportano il versamento dei contributi di costruzione, possono ricondursi alle seguenti casistiche:

- Nuova costruzione;
- Ampliamento;
- Sopraelevazione;
- Aumento della superficie utile lorda o della superficie utile dei singoli locali
- Mutamento della destinazione d'uso meramente funzionale o con opere;
- Aumento di unità immobiliare con o senza opere edili;
- Ristrutturazione edilizia ad esclusione dei casi previsti dall'Art. 17 comma 3 lett. b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- Demolizione e successiva ricostruzione;
- Trasformazione del territorio non a carattere edificatorio

Interventi su edifici esistenti

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione non viene eseguito sulla differenza tra tariffe della nuova destinazione e quelle della destinazione in atto, contrariamente al calcolo della cessione area,

ma

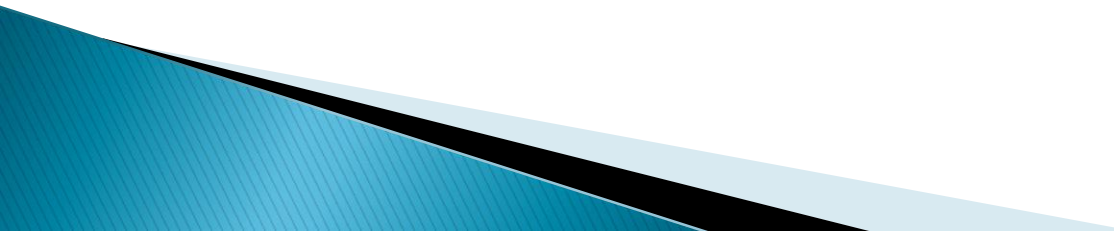
applicando alla tariffa della destinazione finale le specifiche riduzioni, di seguito esplicate.

Nuova costruzione ed ampliamento

Il termine “nuova costruzione” è definito all’Art. 3 comma 1) lett. e) del D.P.R. 380/01 e dall’Art. 25 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente.

Rientrano in tale definizione ai fini del calcolo dei contributi di costruzione, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, ovvero “ove sia previsto il mantenimento di strutture verticali ed orizzontali nella percentuale, valutata a superficie, non maggiore del 20 % “ (Art. 23. del P.R.G.C. vigente).

L’importo degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costo di costruzione dovranno essere pertanto calcolati in misura intera, ai sensi degli articoli sopracitati.



Nuova costruzione ed ampliamento

Ai fini del conteggio degli oneri di urbanizzazione nella casistica “nuova costruzione” e “ampliamento” rientrano tutti quegli interventi che, anche qualora realizzati su fabbricati esistenti, comportano un aumento di carico urbanistico ovvero Vol. residuo /SUL.

Fanno parte, quindi, della definizione:

- realizzazione di verande;
 - realizzazione di soppalchi interni, sia residenziali che annessi ad attività produttive;
 - chiusura di porzioni di fabbricati chiusi su tre lati;
 - recupero di porzioni di sottotetto e/o locali non accessibili;
 - interventi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi dell'Art. 3 comma 5) della L.R. 06.08.98 n. 21;
 - recupero funzionale dei rustici, ai sensi dell'Art. 5 della L.R. 29.04.2003 n. 9.
- 

Ristrutturazione

L'intervento di ristrutturazione edilizia è definito all'Art. 3 comma 1) lett. d) del D.P.R. 380/01 e all'Art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

A tutti gli interventi ricadenti nella definizione di “ristrutturazione edilizia”, si applica il valore unitario degli oneri di urbanizzazione con applicazione di una riduzione pari ad $\frac{1}{2}$. (vedasi tabelle allegate – nota 2/a).

Interventi comportanti aumento di Unità Immobiliari, ancorché presentino una modesta esecuzione di opere, tali da essere assimilabili a manutenzioni ordinarie o straordinarie, sono da considerarsi ristrutturazioni edilizie in forza dell'Art. 10 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., pertanto soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione (con applicazione della riduzione 0,50 – nota 2/a), e del contributo di costo di costruzione a percentuale sul C.M.E.

Mutamento di destinazione d'uso

Ai sensi dell'Art. 8 della L.R. 08.07.1999 n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.77 n. 56 – Tutela ed uso del suolo" ed in ossequio ai disposti dell'art. 8 comma 2 della L.R. 19/99 si individua quale mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra, anche in assenza di opere edilizie, delle funzioni e sottocasistiche individuate dall'art. 103 del P.R.G.C. vigente e sintetizzate come segue:

R1

da **P1** a **P5**

da **C1** a **C5**

da **D1** a **D2**

da **S1** a **S10**

da **T1** a **T5**

Residenza

Produttivo

Commerciale

Direzionale

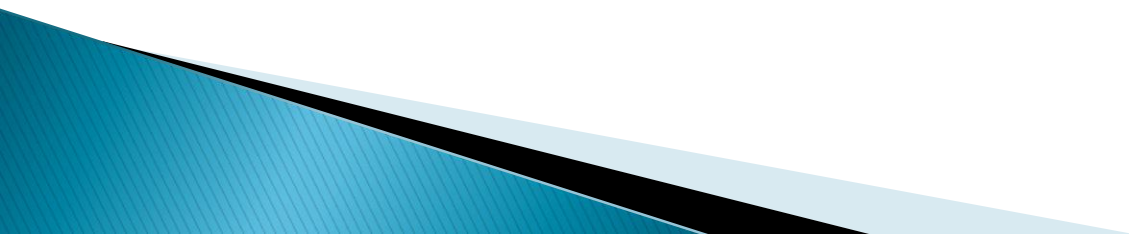
Servizi

Ricettivo / Serv Pubblico

Mutamento di destinazione d'uso

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'atto amministrativo originario (Licenza edilizia, Concessione, Autorizzazione, Condono ... ecc.) e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla “classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o altri documenti probanti”, ai sensi dell'Art. 7 della L.R. 19/99.

Tale dimostrazione dovrà essere prodotta contestualmente alla presentazione della pratica edilizia.



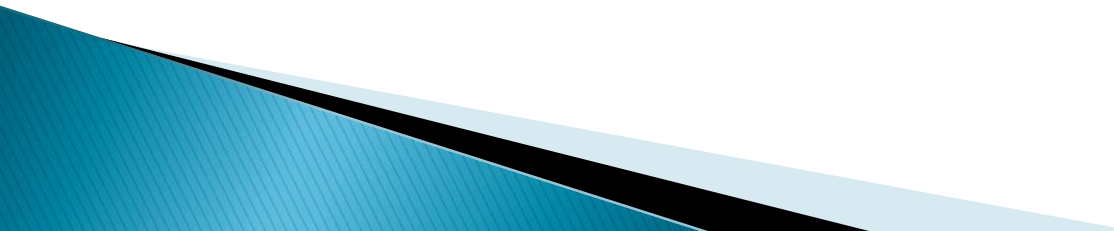
Mutamento di destinazione d'uso

E' fatta salva la prescrizione del combinato disposto dell'Art. 8 comma 4 della L.R. 19/99 e dell'art. 48 comma 1 lettera a) della L.R. 56/77, come modificato dall'articolo 44 della L.R. 6 dicembre 1984, n. 61, secondo la quale non è dovuta la Concessione edilizia (ora Permesso di Costruire) per il mutamento della destinazione d'uso relativo ad unità inferiori a 700 mc; occorre tuttavia procedere al versamento dei contributi di costruzione previsti dall'Art. 17 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Interventi gratuiti in zona agricola

Gli interventi realizzati da soggetti imprenditori agricoli a titolo principale sono gratuiti ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. a) del D.P.R. 380/01; previa stipula di atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'Art. 25 comma 7 lett. a) della L.R. 56/77 e, qualora trattasi di residenza agricola, atto di vincolo “non aedificandi” per la superficie asservita alla nuova costruzione.

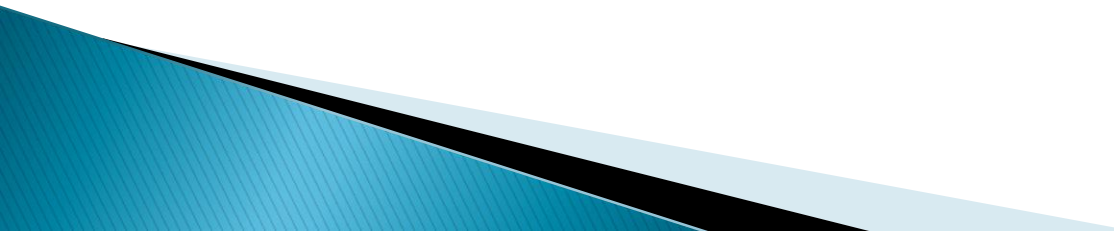
Per i casi di forza maggiore, definiti dall'art. 25 comma 10 della L.R. 56/77 (cessazione attività, trasferimento “mortis causa”), è consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento dei contributi di costruzione, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura.



Interventi gratuiti in zona agricola

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun Permesso, ai sensi dell'Art. 25 comma 11 della L.R. 56/77.

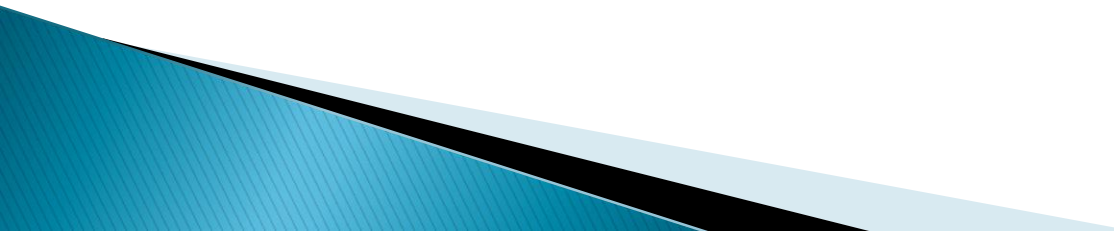
La realizzazione di residenze agricole, può invece essere richiesta solamente da proprietari, o a chi ne abbia titolo per l'esclusivo uso dell'imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) (Art. 25 comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.).



Interventi gratuiti in zona agricola

La realizzazione di fabbricati agricoli, ad esclusione delle residenze, realizzati da soggetti non in possesso del titolo di imprenditore agricolo a titolo principale, possono essere esenti dal versamento dei contributi di costruzione, ai sensi dell'Art. 17 del D.P.R. 380/01 ed in forza da P.I. G.C. 1040 del 09.10.86 , T.A.R. Lazio sez II 21.06.83 n. 552,

qualora sia dimostrabile:

- 1) la localizzazione dell'intervento in zona agricola;
 - 2) l'intervento sia funzionale alla conduzione del fondo;
 - 3) l'attività sia diretta a soddisfare l'esigenze dell'imprenditore agricolo.
- 

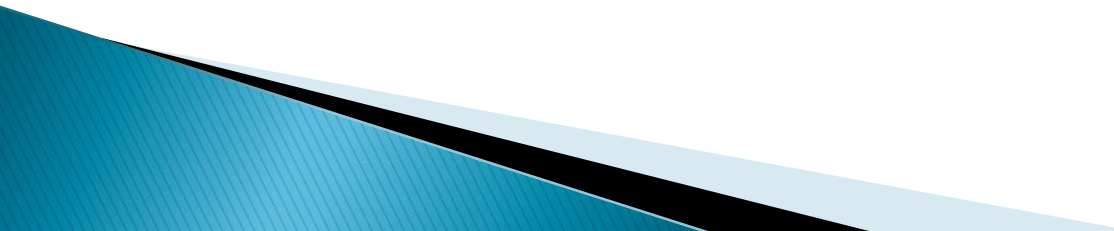
Interventi onerosi in zona agricola

I lavori eseguiti su fabbricati residenziali rurali che hanno perso le caratteristiche di ruralità (vendita a soggetti privi di titolo di imprenditore agricolo) costituiscono ristrutturazione con mutamento d'uso e sono soggetti al pagamento dei contributi di costruzione applicando le tariffe per gli interventi su patrimonio esistente. Non si applica la riduzione sulla tariffa per gli oneri di urbanizzazione per il recupero di porzioni chiuse su tre lati o sottotetti resi accessibili qualificate come “Ampliamento” (Cfr. art.3.2).

Oneri di Urbanizzazione

A mero titolo didattico, per ciò che attiene il presente incontro, gli oneri vengono divisi in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e così distinti dall'articolo 16 del DPR 380/2001 (vedasi anche l'articolo 51 della L.R. 56/77 s.m.i.).

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 (tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003)



Oneri di Urbanizzazione

Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni (comma introdotto dall'articolo 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002).

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.



Oneri di Urbanizzazione

Sotto il profilo pratico può invece risultare utile per l'eventuale applicazione dell'istituto dello "scomputo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione" :

Art. 16 (L) – Contributo per il rilascio del permesso di costruire

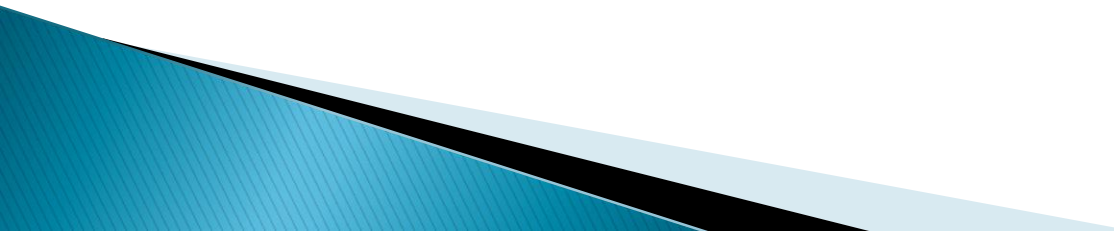
...

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. 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 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 – n.d.r.) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002).

Oneri di Urbanizzazione

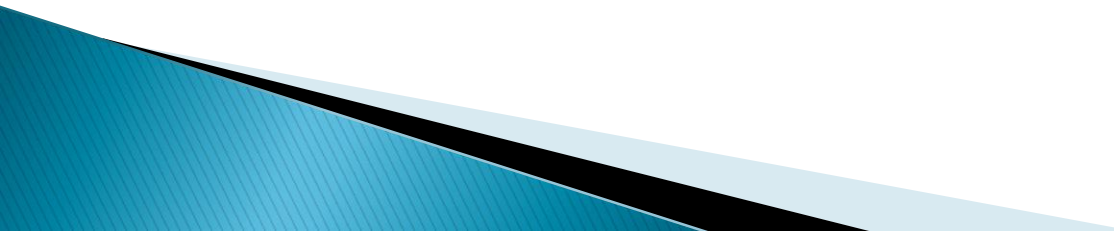
2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. (comma introdotto dall'articolo 45, comma 1, del legge n. 214 del 2011).

che però esula dai contenuti del presente incontro.



Oneri di Urbanizzazione

E' da ricordare che la prassi dell'Amministrazione impone che gli eventuali scomputi siano rispettivamente e distintamente correlati alla specifica realizzazione di opere di urbanizzazione di natura primaria e secondaria considerate distintamente. Non è quindi possibile portare a scomputo l'intera quota di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria solo mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria ancorché di importo superiore a quanto dovuto sotto il profilo parametrico.



Alcuni chiarimenti sui parametri relativi agli Oneri di Urbanizzazione

- **Volume residenziale (Norme di Attuazione del P.R.G.C.)**

il termine “residenziale” non è da confondere con “abitabile” ;

a tale parametro si fa riferimento per il conteggio degli oneri di urbanizzazione , per la determinazione della quota di cessione / convenzionamento di area ad uso pubblico e per la determinazione della superficie dovuta per parcheggi privati)

- **Volume costruzione (Regolamento Edilizio)**

Il Volume della costruzione è il parametro che si utilizza al fine della verifica dei parametri urbanistici sul lotto

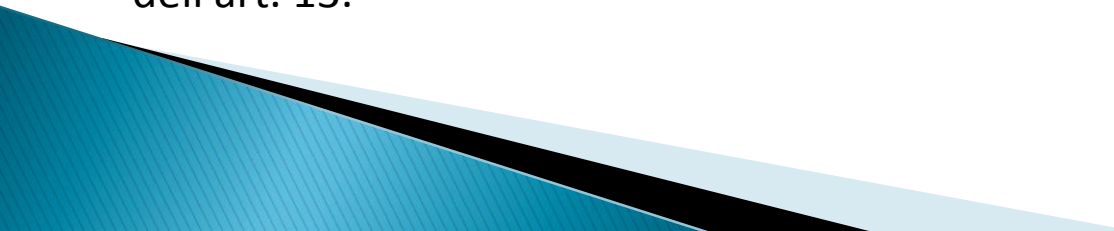
Volume costruzione (Regolamento Edilizio)

Art. 20 Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.



Volume residenziale (Norme di Attuazione del P.R.G.C.)

Art. 9 Definizioni delle espressioni utilizzate dalle presenti norme.

...

5. Volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza:

A tale volume si fa riferimento **per il conteggio degli oneri di urbanizzazione**, per il computo delle quantità minime di parcheggi privati e delle cessioni area.

E' definito come la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza convenzionale di m. 3,00, ovvero per l'altezza reale netta, qualora sia maggiore di m. 3,00. Per i sottotetti, anche qualora privi della totalità dei requisiti di agibilità, il volume residenziale è costituito dalle porzioni aventi altezza media di m. 2,40 e minima di m. 1,60 per i vani ad uso abitativo e altezza media di m. 2,20 e minima di m. 1,40 per gli spazi accessori e di servizio.

L'altezza virtuale da considerare per il calcolo del volume è di m. 3,00 ovvero l'altezza reale media, qualora sia maggiore di 3.00. Vengono conteggiate nel volume residenziale le autorimesse, fatta eccezione per la quota corrispondente alla misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale. Non vengono conteggiati nel volume residenziale:

- *le parti interrato o seminterrate, fino ad un massimo di m. 1,00, misurato dal piano marciapiede all'estradosso della soletta, quando non abbiano caratteristiche abitabili;*
- *i volumi sottotetto privi in ogni loro parte delle caratteristiche indicate alla 2^a linea 2° paragrafo del presente comma e quelli privi di idonea scala di accesso.*

Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) ai "bow window" ed alle verande;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi.

Sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala, sia di uso comune che unifamiliare, ed ai vani degli ascensori, al netto delle murature perimetrali qualora all'interno della sagoma; I pianerottoli dei vani scala, ai fini dell'esclusione dalla Superficie utile lorda, sono considerati nella misura massima di metri due di profondità e limitatamente alla proiezione orizzontale della larghezza pedata; in assenza di muri di perimetrazione è valida, ai fini dell'esclusione dalla Superficie utile lorda, la proiezione verticale delle sole pedate;

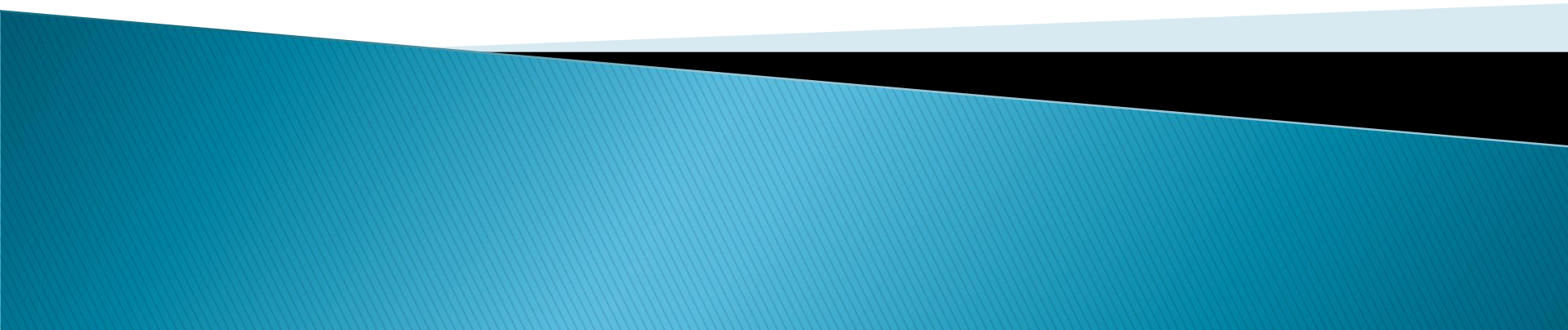
Art. 18 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina interrati comunque denominati o, se posti a piano seminterrato o terreno, aventi altezza inferiore o uguale a m. 2,40 o dimensione netta fisicamente delimitata da muri inferiore a 5 mq.;
(con il termine cantina si intende il locale, pertinenziale alla destinazione residenziale principale comunque denominato, posto a piano interrato, seminterrato o terreno; in quest'ultimo caso dovrà avere accesso da spazio esterno o di uso comune)
- g) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- h) ai cavedi.

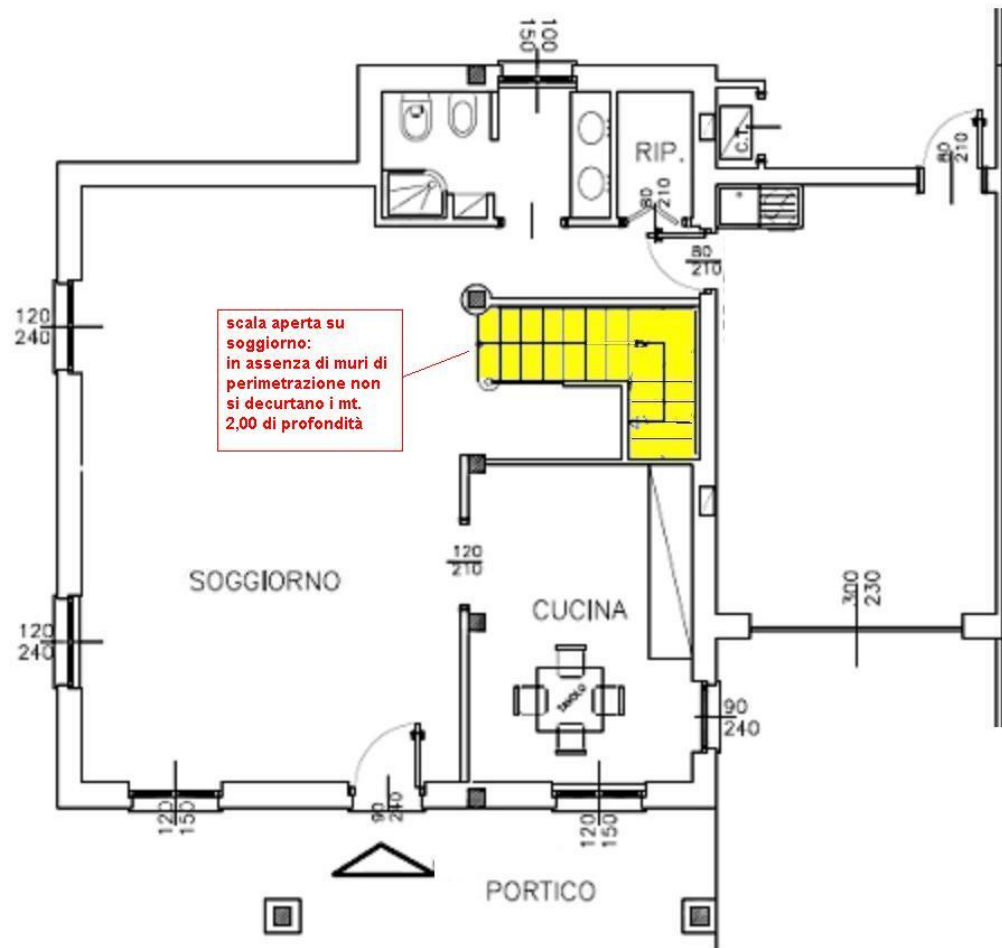
COME CONSIDERARE VANI SCALA E SOTTOTETTI

ALCUNI ESEMPI DIMOSTRATIVI

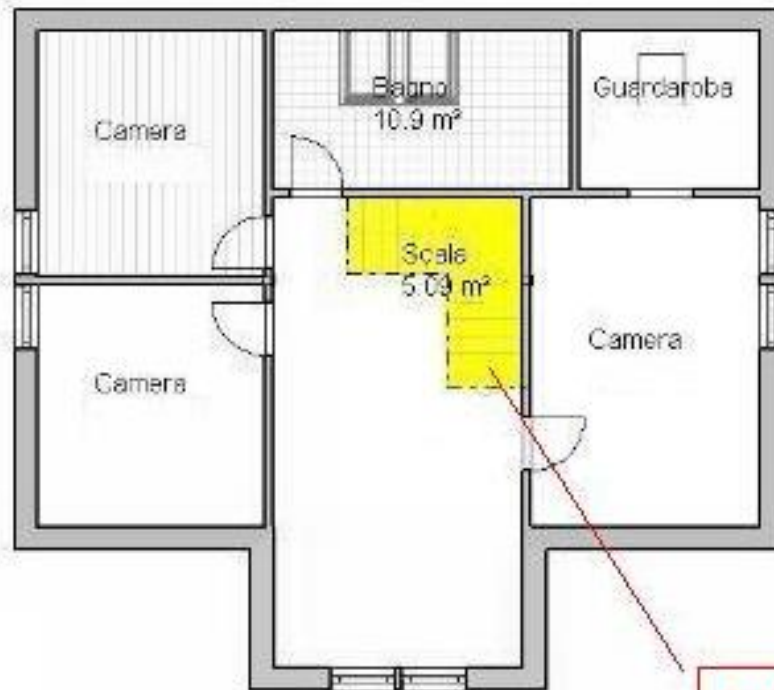
(ULTERIORI ESEMPI SONO RIPORTATI SU MODELLO A PARTE)



Scala aperta in assenza di muri perimetrali

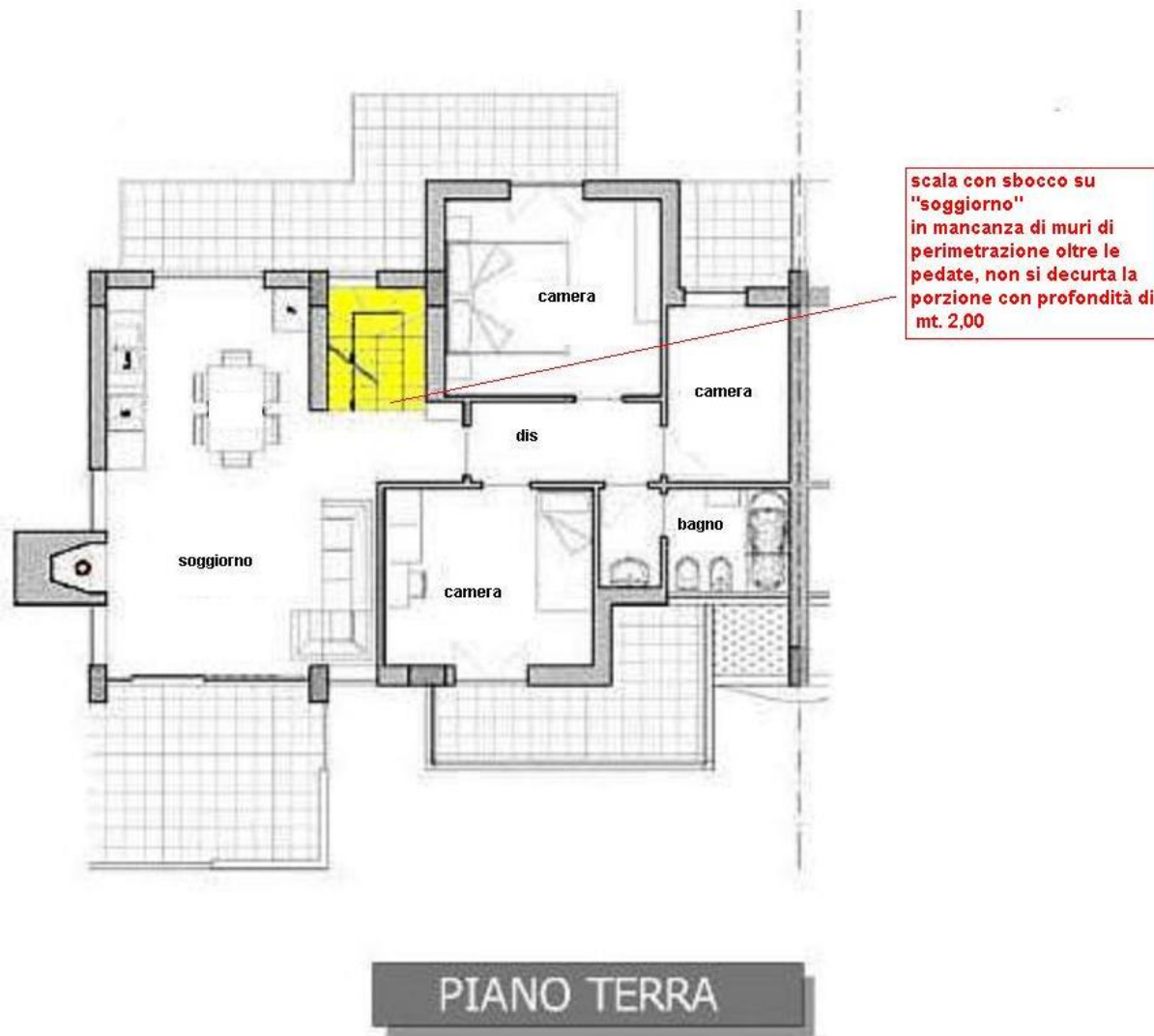


Scala aperta in assenza di muri perimetrali

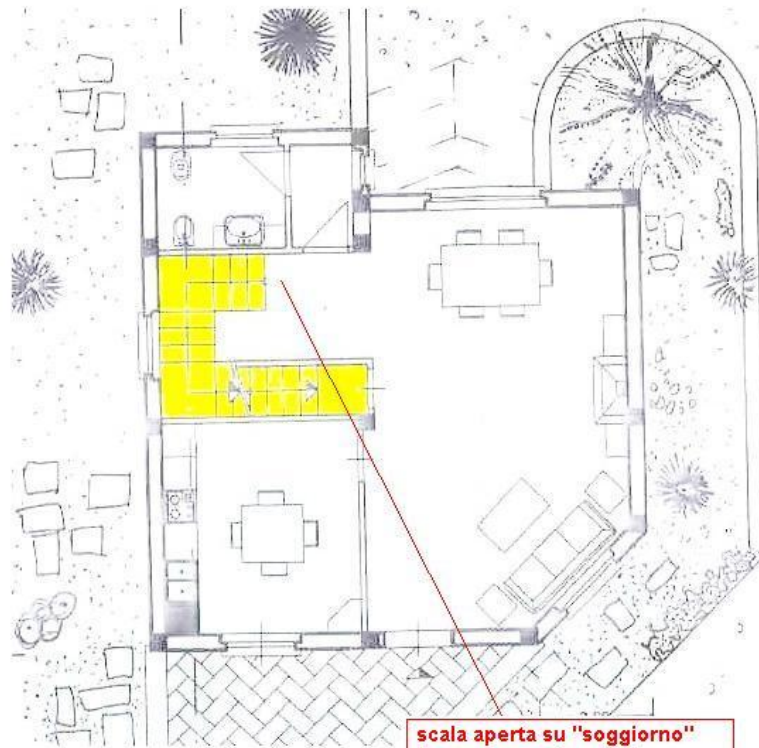


scala aperta su "soggiorno"
in mancanza di muri di
perimetrazione non si decurta
la porzione con profondità di
mt. 2,00

Scala aperta in assenza di muri perimetrali



Scala aperta in assenza di muri perimetrali



scala aperta su "soggiorno"
in mancanza di muri di
perimetrazione non si decurta
la porzione con profondità di
mt. 2,00

Scala aperta in assenza di muri perimetrali

PIANO TERRA

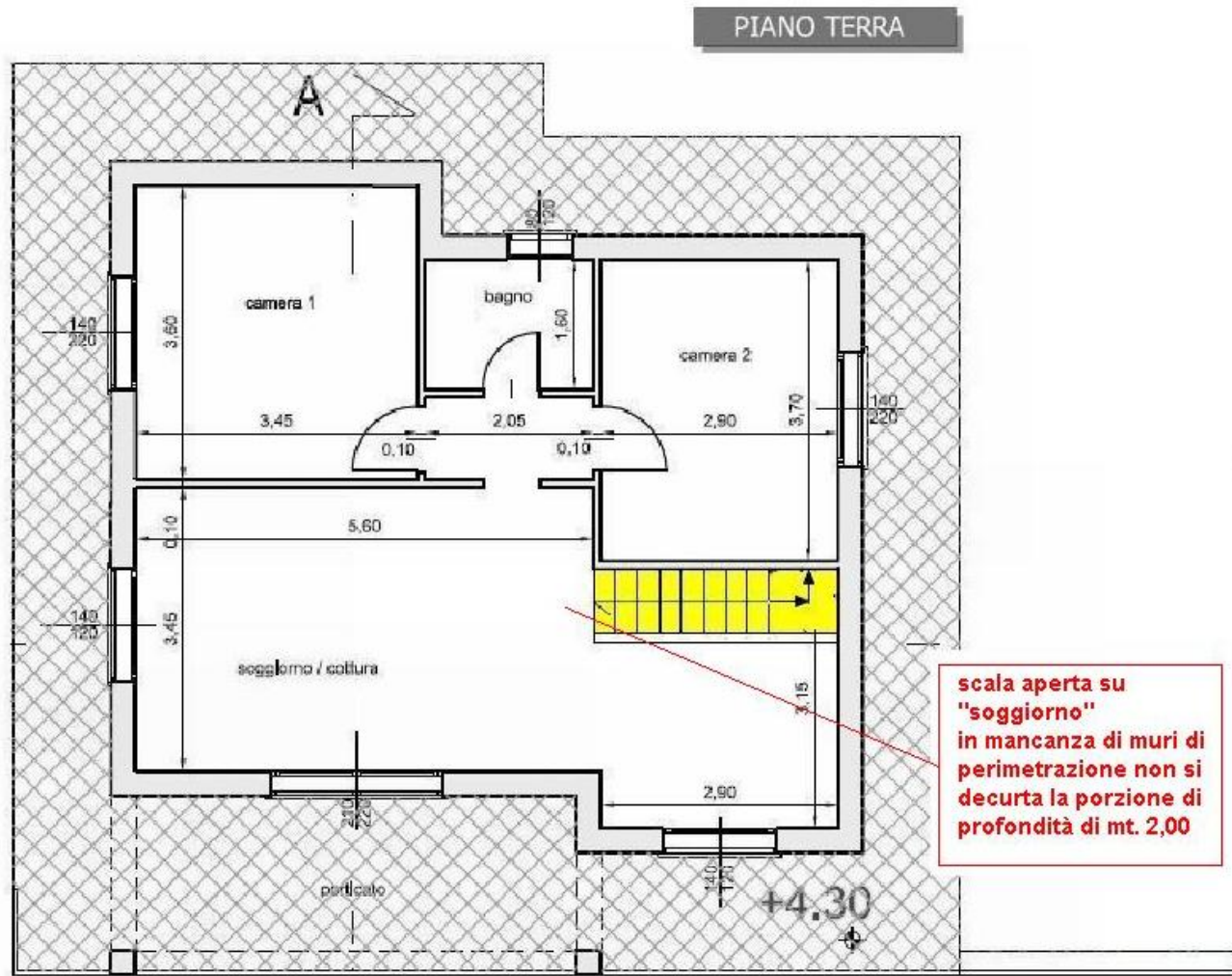


scala aperta su soggiorno:
in assenza di muri di perimetrazione non si
decurtano i mt. 2,00 di profondità antistanti la
rampa di salita, ma si decurta la superficie relativa
alla "proiezione orizzontale della larghezza
pedata" della rampa superiore

Scala aperta in assenza di muri perimetrali

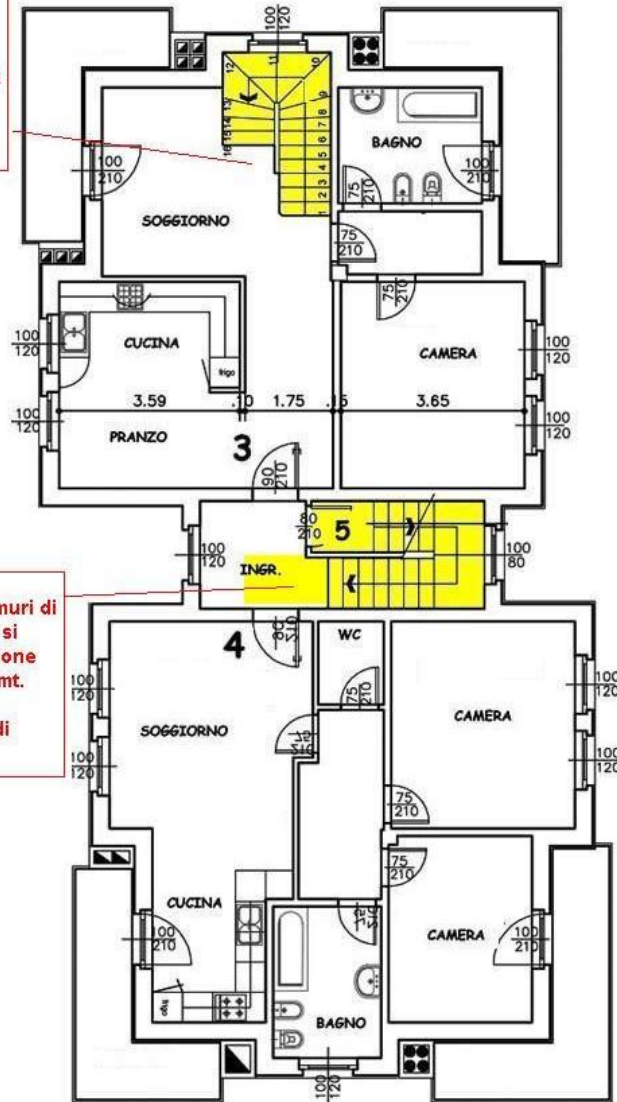


Scala aperta in assenza di muri perimetrali



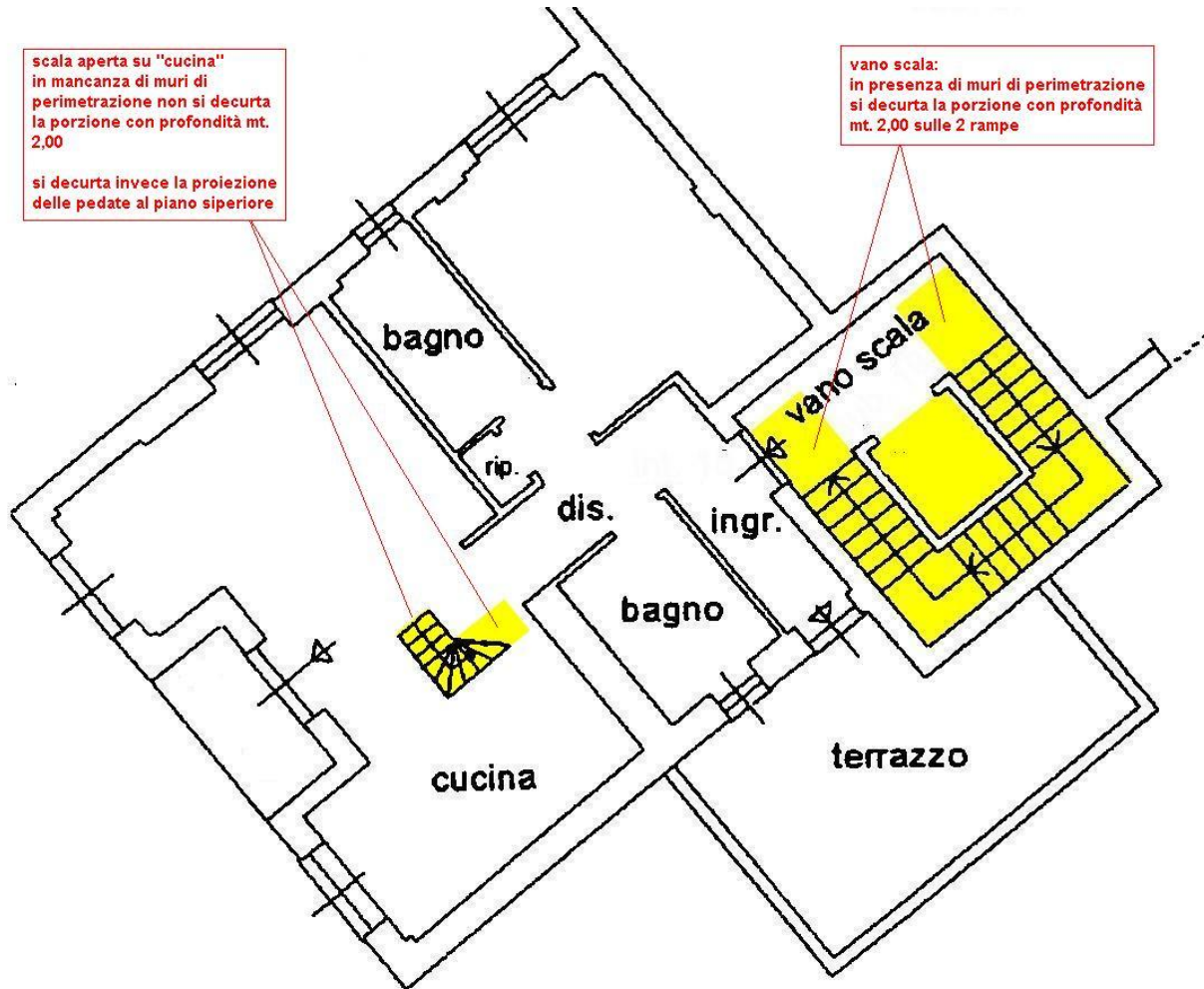
Scala aperta in assenza di muri perimetrali

scala aperta su
"soggiorno"
in mancanza di
muri di
perimetrazione
non si decurta la
porzione con
profondità di mt.
2,00



vano scala:
in presenza di muri di
perimetrazione si
decurta la porzione
con profondità mt.
2,00 come
"pianerottolo" di
arrivo

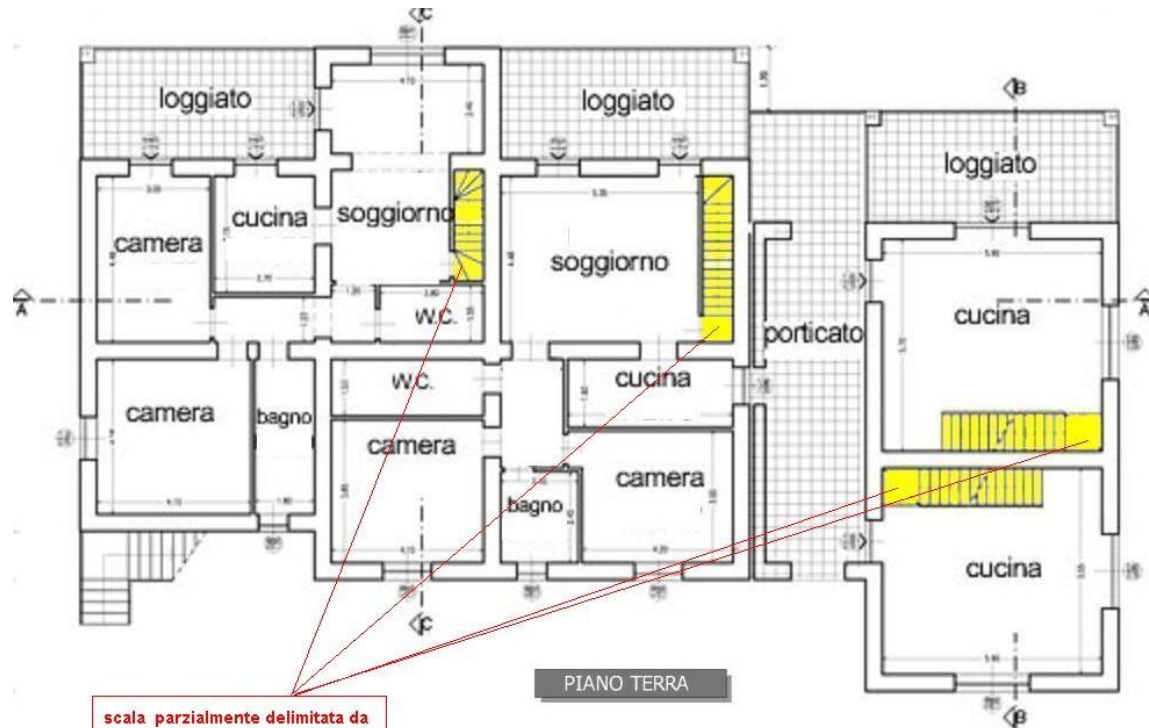
Scala aperta in presenza di muri perimetrali



Scala aperta in presenza di muri perimetrali

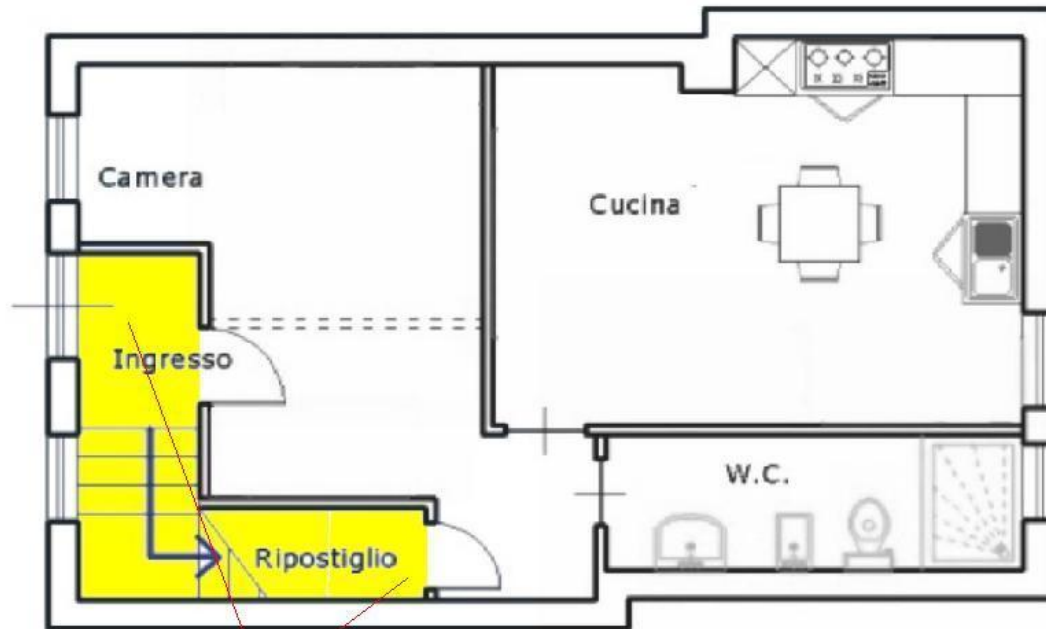


Scala aperta in presenza di muri perimetrali



scala parzialmente delimitata da muratura su soggiorno in presenza di muri di perimetrazione si decurta la porzione con profondità di mt. 2,00 nella sola parte in corrispondenza del pianerottolo "delimitato da murature"

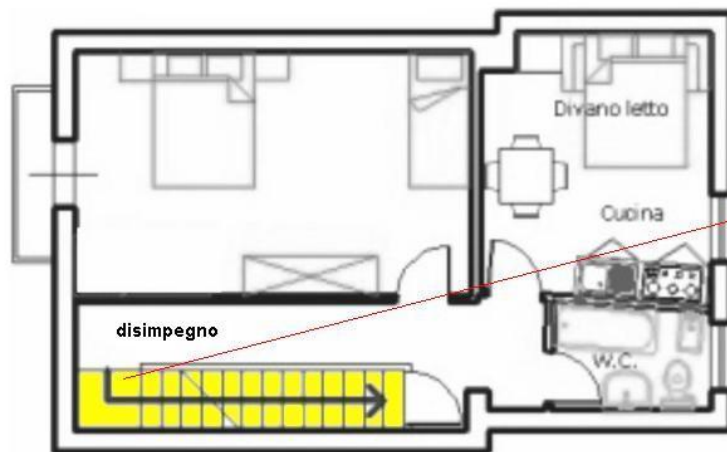
Scala aperta in presenza di muri perimetrali



vano scala delimitato da murature
si decurta la superficie con profondità di mt.
2,00
in corrispondenza dell' "ingresso" e la
proiezione delle pedate superiori del
"ripostiglio" (sottoscala)

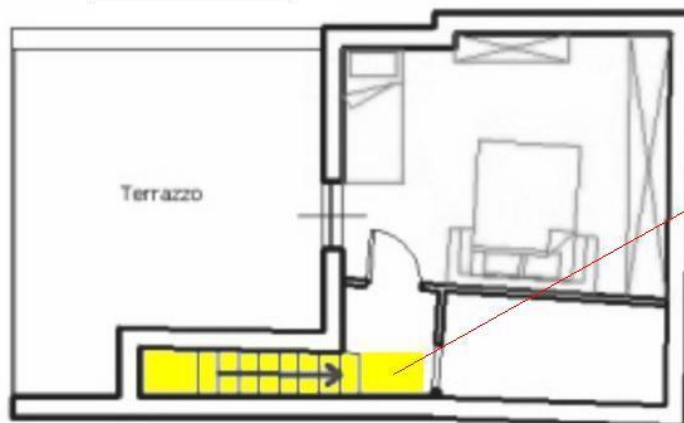
Scala aperta in presenza di muri perimetrali

PIANTA PIANO TERRA



vano scala parzialmente delimitato da murature si decurta la superficie con profondità di mt. 2,00 in corrispondenza della sola parte delimitata da murature nel vano scala

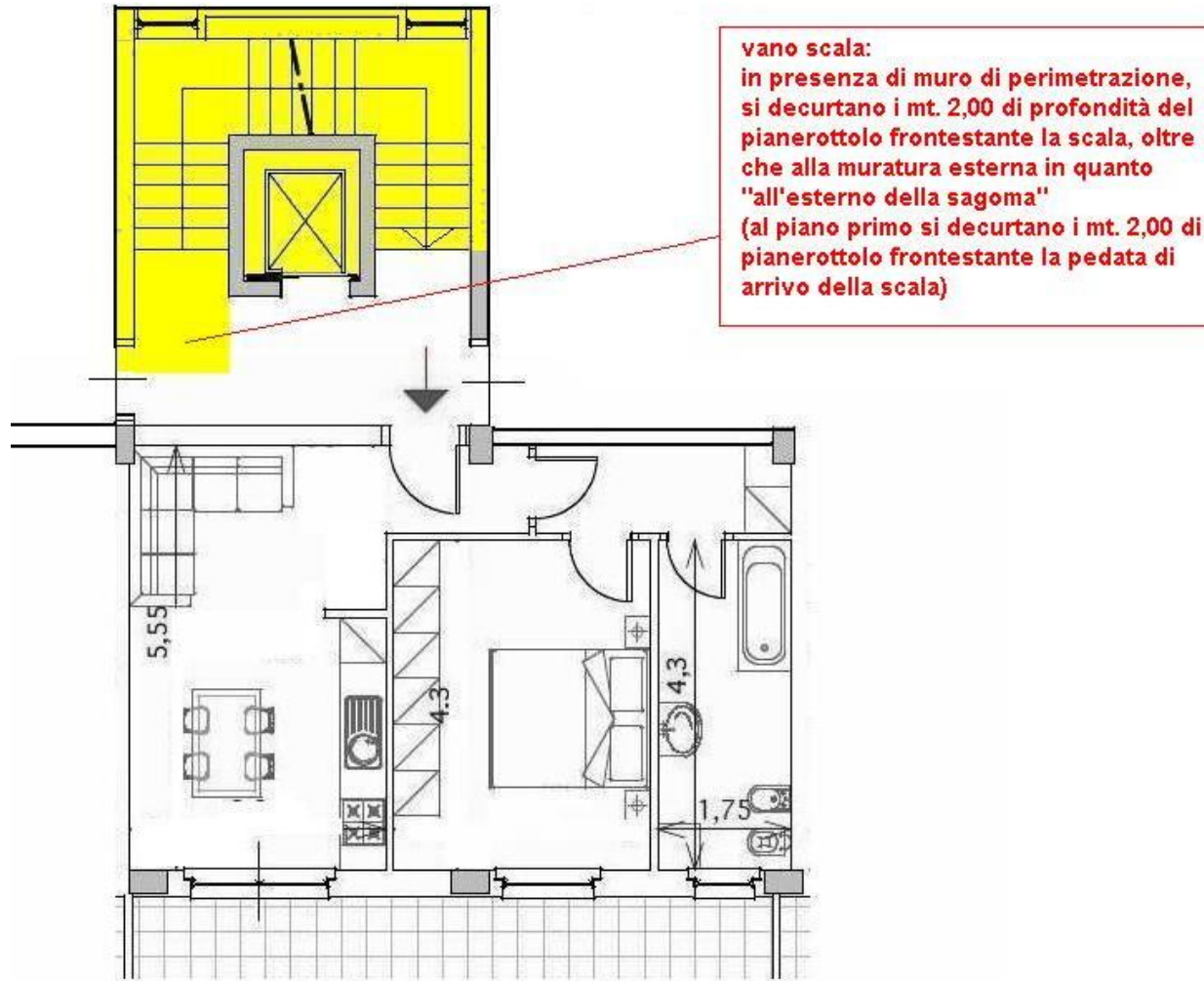
PIANTA PIANO PRIMO



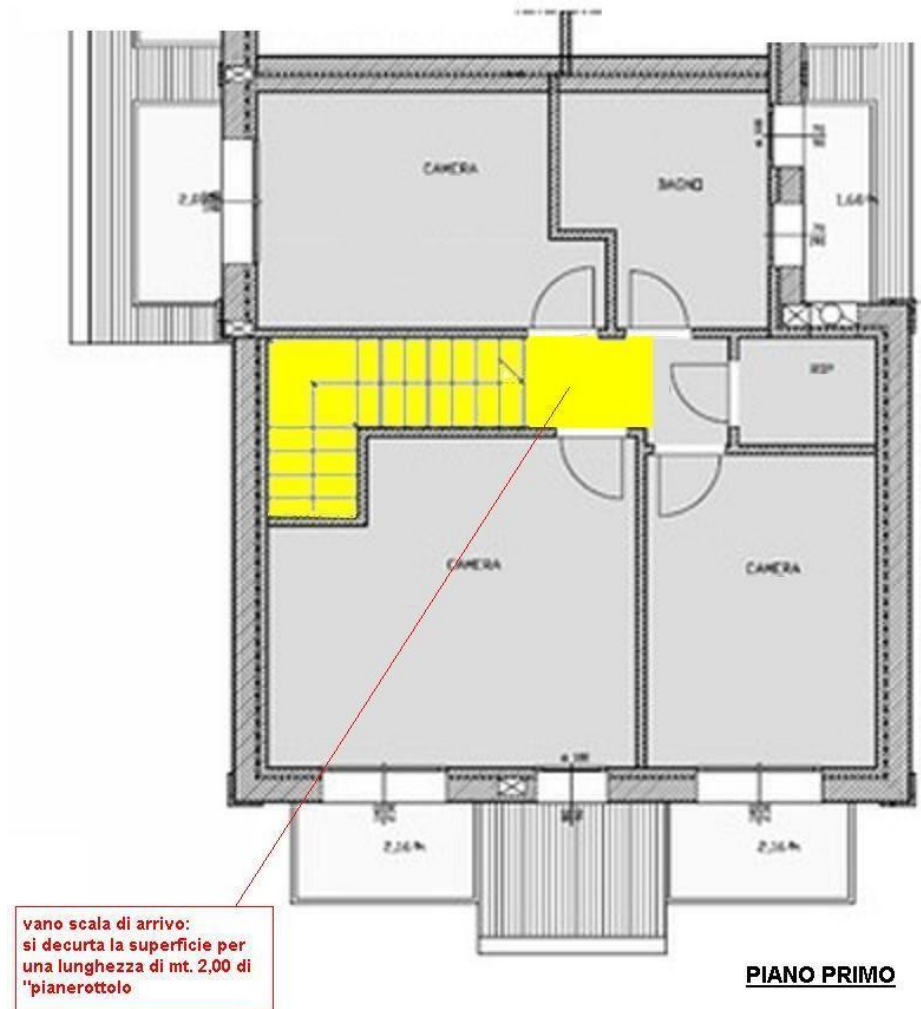
la fattispecie in esame può essere considerata come "vano scala" delimitato da murature

nel caso in esame si decurta la superficie con profondità di mt. 2,00 in corrispondenza dell'arrivo della scala

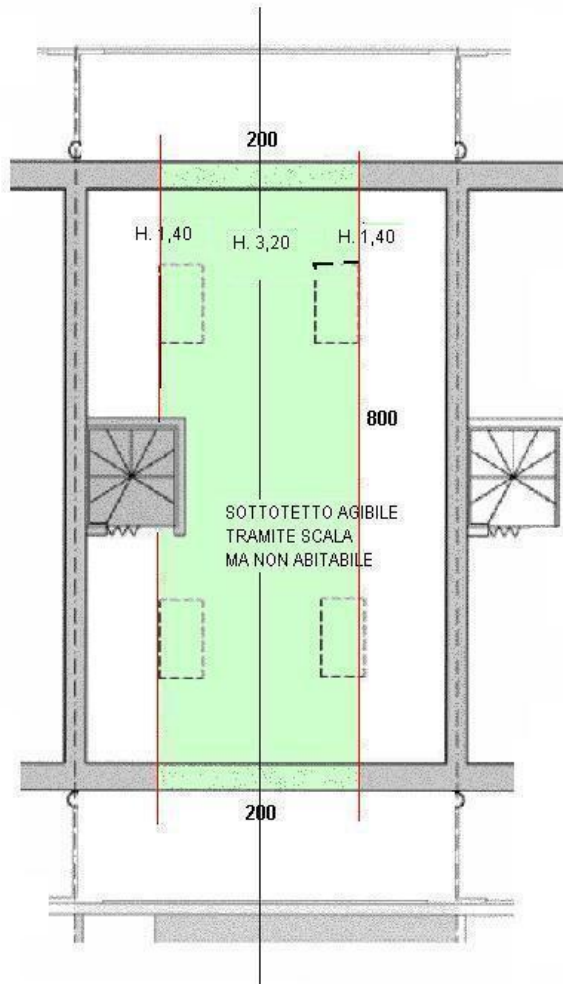
Scala aperta in presenza di muri perimetrali



Scala aperta in presenza di muri perimetrali



CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE SOTTOTETTO NON ABITABILI



SOTTOTETTO AGIBILE NON ABITABILE

CASO 1

ART. 9 COMMA 5 P.R.G.C. VIGENTE

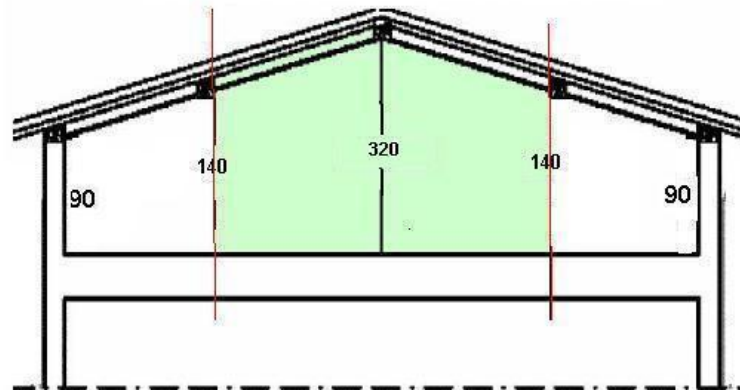
IL VOLUME RESIDENZIALE E' CALCOLATO
SULLA PORZIONE DI SUPERFICIE AVENTE
ALTEZZA MEDIA 2,20 E MINIM A 1,40

NEL CASO IN ESAME LA PORZIONE CHE SODDISFA
ENTRAMBI I REQUISITI E QUELLA CON H. MINIMA DI
MT. 1,40 (E NON 1,20 CHE PORTEREBBE ALLA MEDIA
MATEMATICA DI MT. 2,20) ; VIENE SODDISFATTO IN QUESTO
MODO ANCHE IL REQUISITO DELLA MEDIA DI MT. 2,20 (NEL
CASO SPECIFICO $(3,20+1,40)/2 = \text{MT. } 2,30 > 2,20$

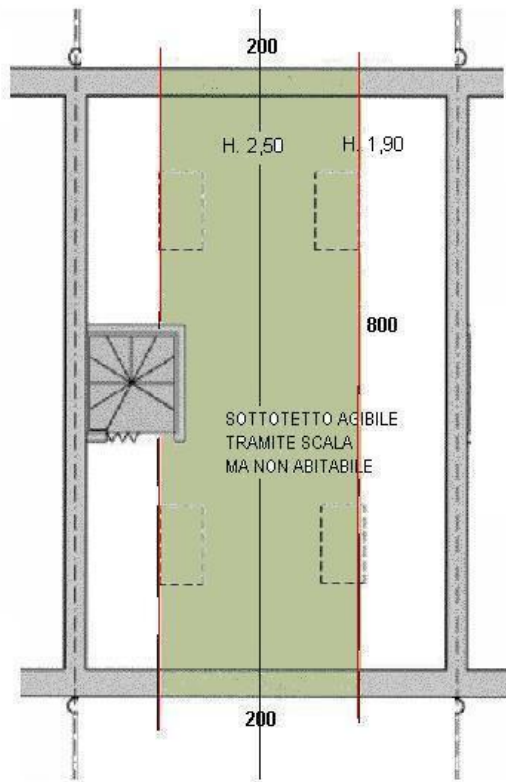
TALE SUPERFICIE VIENE MOLTIPLICATA
PER L'ALTEZZA CONVENZIONALE DI MT. 3,00
OVVERO QUELLA NETTA QUALORA
MAGGIORE

VOLUME RESIDENZIALE =

mt. $2,00 \times 8,00 \times \text{h. convenzionale } 3,00 = \text{mc. } 48,00$



CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE SOTTOTETTO NON ABITABILI



SOTTOTETTO AGIBILE NON ABITABILE

CASO 2

ART. 9 COMMA 5 P.R.G.C. VIGENTE

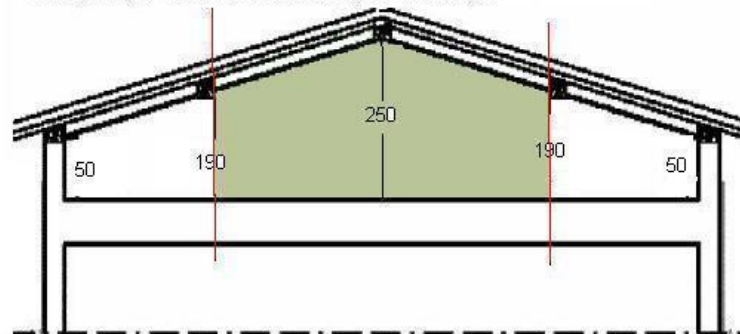
IL VOLUME RESIDENZIALE E' CALCOLATO SULLA PORZIONE DI SUPERFICIE AVENTE ALTEZZA MEDIA 2,20 E MINIM A 1,40

NEL CASO IN ESAME LA "PORZIONE " CHE SODDISFA ENTRAMBI I REQUISITI E' QUELLA CON H. MINIMA DI mt. 1,90; INFATTI
 $MT. (2,50+1,90) / 2 = mt. 2,20$ di media
(E' COMUNQUE RISPETTATO IL REQUISITO DI H. MIN 1,40 IN QUANTO $1,90 > 1,40$)

TALE SUPERFICIE VIENE MOLTIPLICATA PER L'ALTEZZA CONVENZIONALE DI MT. 3,00 OVVERO QUELLA NETTA QUALORA MAGGIORE

VOLUME RESIDENZIALE =

$mt. 2,00 \times 8,00 \times h. \text{ convenzionale } 3,00 = mc. 48,00$



La pagina del sito

Contributi di costruzione - Comune di Fossano - Windows Internet Explorer

http://www.comune.fossano.cn.it/servizi/menu/dinamica.aspx?idArea=17738&idCat=31718&ID=31718

File Modifica Visualizza Preferiti Strumenti ?

Preferiti Acer GameZone Acer Raccolta Web Slice

OpenOffice.org - the down... Contributi di costruzio...

Sportello del cittadino
FossanOggi
Fossano nel mondo
Commissione Pari Opportunità
Sportello consulenza alla creazione d'impresa
Siti ospitati
Statistiche
Ufficio Turistico

Amministrazione

Albo Pretorio Online
Delibere Online
Determine Online
Trasparenza Valutazione Merito
Concorsi Personale
Appalti e Bandi
Regolamenti
Pubblicazione incarichi
Società partecipate dal comune di Fossano
Albo degli avvocati
Storico Consultazioni Elettorali

Ai sensi del medesimo articolo è dovuto il pagamento dei contributi di costruzione per gli interventi soggetti a Permesso di Costruire ed agli interventi sottoposti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ricadenti nelle fattispecie di cui all'Art. 22 commi 2 e 3, in alternativa alla richiesta di Permesso di Costruire

In particolare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, ad eccezione dei casi di gratuità previsti dall'art. 17 comma 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., è stabilita in riferimento alle zone normative di P.R.G.C. ed alle classi di tipologia di intervento secondo le tabelle parametriche regionali ed, in via provvisoria, aggiornate ogni quinquennio dai Comuni con delibera di Consiglio Comunale.

Documentazione

[Cronistoria variazioni tariffe oneri e costo base](#)
[Tariffario Oneri Urbanizzazione \(tariffe vigenti dal 01.06.2011 DGC 123/11\)](#)
[Tariffario Oneri Urbanizzazione \(tariffe vigenti dal 30.10.2003 al 01.06.2011\)](#)

Documenti di consultazione finalizzati all'autocalcolo

[Deliberazione Giunta Comunale n. 344 del 27/12/2011](#)
[Circolare esplicativa modalità di calcolo contributi di costruzione](#)
[Tabella esplicativa interventi allegata a Circolare calcolo contributi di costruzione](#)
[Decreto Ministero LL.PP. 10.05.1977 n. 801 \(costo di costruzione edifici residenziali\)](#)
[Planimetria individuazione "Centro Abitato" \(L. 865/71\) ai fini del calcolo del costo di costruzione di nuovi edifici residenziali](#)

Modulistica da allegare alla richiesta di titolo abilitativo (autocalcolo)

[Modello autocalcolo contributi di costruzione \(zip formato .xls\) \(zip formato .xlsx\)](#)
[Calcolo costo di costruzione fabbricati residenziali di nuova costruzione \(DM 801/77\)](#)

torna alla pagina precedente

Internet | Modalità protetta: attivata

22:39
29/02/2012

- Tabella esplicativa tipologie specifiche di intervento per computo contributi di costruzione e dotazione standards urbanistici

Per informazioni

Indirizzo di posta elettronica:

contributi.costruzione@comune.fossano.cn.it

Sito:

<http://www.comune.fossano.cn.it>

uffici dalla A alla Z

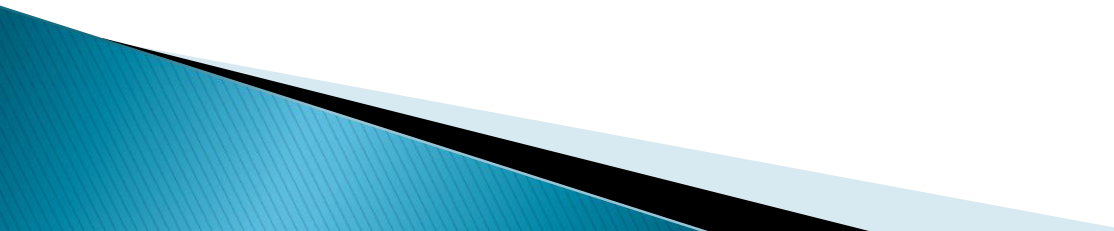
Urbanistica – Servizio Edilizia Privata

Sportello unico per l'edilizia

Contributi di costruzione

ovvero direttamente all'indirizzo

<http://www.comune.fossano.cn.it/servizi/menu/dinamica.aspx?idArea=17738&idCat=31718&ID=31718>



Grazie per l'attenzione