

COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

SCHEDA DI APPLICAZIONE RELATIVA AL CALCOLO DEL

**-
COSTO DI COSTRUZIONE**

ALLEGATO A

1 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (ex L.10/77, art.6; ex L.537/93, art.7, comma 2)

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; è consentito ai Comuni modificare tale costo applicando un coefficiente correttivo variabile da 0,80 a 1,20, definito in base alle caratteristiche del Comune e tenuto conto del Piano territoriale di coordinamento provinciale. *I Comuni di Torriana e Poggio Berni, in base alle delibere di Consiglio Comunale n. 50 del 26/11/1999 e n. 52 del 17/12/1999, hanno applicato un coefficiente moltiplicatore delle 0,80*

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 Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, individua fra le due seguenti possibilità i modi di determinazione del costo dell'intervento sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione:

- a) costo determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione;
- b) 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. In quest'ultimo caso il Comune potrà deliberare che il costo di costruzione degli interventi di ristrutturazione edilizia non debba 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 alla L. 10/77, art.6, 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, con l'atto di recepimento della presente normativa, adotta una delle seguenti alternative:

- a) costo dell'intervento documentato da regolare contratto d'appalto dei lavori ovvero da preventivo asseverato da un tecnico redatti in base ad un elenco prezzi eventualmente indicato dal Comune;
- b) determinazione del 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 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).

In sede di recepimento della presente normativa il Comune può specificare le attività appartenenti a ciascuno dei tre tipi di attività indicati.

3.2- Per gli interventi sugli edifici esistenti il Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, individua fra le due seguenti possibilità i modi di determinazione del costo di intervento, sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione:

- a) costo determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C;
- b) costo dell'intervento documentato con regolare contratto di appalto dei lavori ovvero da preventivo asseverato da un tecnico, redatti in base ad un elenco prezzi indicato dal Comune .

3.3- Il costo determinato con una delle modalità di cui al punto 3.2 è ridotto al 50%.

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 in misura del 6,5 % del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 3 in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati ai sensi del precedente punto 3.1 (ex L.28/1/77, n.10, art.10, comma 2).

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.

La convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della legge 10/1977 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

5.2- Per le concessioni che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), fermo restando la disposizione dell'art.9, lettera d) della legge 10/77, 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 in calce alle tabelle degli ALLEGATI B e C.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nello schema di Regolamento edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n. 593 del 28/2/1995, come di seguito riportate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

La superficie complessiva è data da $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ dove:

S_u = Superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

S_{nr} = Superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a ml 1,70.

b) INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

La superficie di riferimento è la superficie totale (S_t), che risulta dalla somma della superficie utile (S_n) e dal 60% della superficie accessoria (S_a), ovvero $S_t = S_n + 60\% S_a$ dove:

S_n = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

S_a = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

6.2- Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio del permesso di costruire o nel momento della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, ed è corrisposto in tale momento.

E' data altresì facoltà di rateizzazione del pagamento nel seguente modo:

- Il 50 % del contributo dovuto prima del rilascio del permesso di costruire o al momento della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività;
- Il rimanente 50 % a saldo del contributo dovuto, entro 12 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire e/o entro un anno dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività e comunque non oltre il termine di ultimazione dei lavori;

A garanzia del pagamento della seconda rata dovrà essere stipulata, prima del rilascio del permesso di costruire o al momento della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, fidejussione bancaria e/o assicurativa di prima compagnia e di gradimento dell'amministrazione comunale a favore del Comune di Poggio Torriana, di importo pari al saldo, maggiorato del 40%, a garanzia della sanzione di cui all'art. 20 della L.R. n. 23/2004.

La fidejussione dovrà avere scadenza a tempo indeterminato, fino allo svincolo disposto d'ufficio dal Comune o su richiesta dell'interessato in seguito all'avvenuto versamento del contributo dovuto. Dovrà essere inoltre a prima chiamata e prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e esigibilità entro 15 gg. a semplice richiesta del Comune di Poggio Torriana;

6.3- In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art. 20 della Legge Regionale n. 23/2004 e s.m.i.

6.4- Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (ex L. 10/77, art.9, comma 1, lettera a), sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo (art.40, comma quinto, lettere a e b e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (vedi ALLEGATO G alla delibera di C.C. del Comune di Torriana n. 50 del 26/11/1999, relativamente al territorio dell'ex Comune di Torriana e alla delibera di C.C. del Comune di Poggio Berni n. 52 del 17/12/1999, relativamente al territorio dell'ex Comune di Poggio Berni);
- b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- c) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20% (primo comma, lettera d, art.9, L. 10/77 e s.m.);
- d) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della L. 10/1977, art.7 (vedi successivo punto 7);

- e) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);
- f) per gli interventi di cui all'art.9 della L. 10/1977, lettera c)(manutenzione straordinaria), lettera e) (modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni), lettera f)(impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici), lettera g) (opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità);
- g) per gli interventi previsti dal 2° comma dell'art. 9 della L. 10/77 (immobili di proprietà dello stato);
- h) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art. 10, L. 10/77 e s.m.);
- i) per gli interventi di cui al secondo comma, art.7 della L. 94/82), lettera a) (pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art.9 della legge 122/89), lettera b) (occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero), lettera c) (opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere);
- j) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89, art.7);
- k) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n.153;
- l) per le opere di edilizia funeraria;
- m) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della L.94/1982;
- n) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L.10/1991, art.1, comma 3 e art.26, comma 1);
- o) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R.1/12/98, n.38, a parità di superficie utile e di volume.

7 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt.7 e 8, L.10/77).

7.1- Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/1977 la convenzione- tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita all'ALLEGATO E, alla delibera di C.C. del Comune di Torriana n. 50 del 26/11/1999, relativamente al territorio

dell'ex Comune di Torriana e alla delibera di C.C. del Comune di Poggio Berni n. 52 del 17/12/1999, relativamente al territorio dell'ex Comune di Poggio Berni;

7.2- Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal comune (L. 10/1977, art.7, comma 4) (vedi ALLEGATO F alla delibera di C.C. del Comune di Torriana n. 50 del 26/11/1999, relativamente al territorio dell'ex Comune di Torriana e alla delibera di C.C. del Comune di Poggio Berni n. 52 del 17/12/1999, relativamente al territorio dell'ex Comune di Poggio Berni);

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

- a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizi 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.

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

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

TABELLA 1 – INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE – i 1

Classi di superfici (m ²)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (m ²) <small>(Art. 3 DM 10.05.1977, n. 801)</small>	Rapporto rispetto al totale Su	% di incremento <small>(Art. 5 DM 10.05.1977, n. 801)</small>	% di incremento per classi superiori	
(1)	(2)	(3)	(4)= (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)	
≤ 95				0		
> 95 ≤ 110				5		
> 110 ≤ 130				15		
> 130 ≤ 160				30		
> 160				50		
Totale Su					SOMMA	i1= _____ %

TABELLA 2 – INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA – i 2

Tot. Su = _____ <small>(Art. 3 DM 10.05.1977, n. 801)</small>	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) <small>(Snr: Su) x 100</small>	Ipotesi che ricorrono	% di incremento <small>(Art. 6 DM 10.05.1977, n. 801)</small>
Tot Snr = _____ <small>(Art. 2 DM 10.05.1977, n. 801)</small>	≤ 50	o	0
(Snr: Su) x 100 = _____ (%) Π	> 0 ≤ 75	o	10
	> 75 ≤ 100	o	20
	> 100	o	30
i2= _____ %			

i1 + i2 = i	_____ (%)	Classe Edificio <small>(Art. 8 DM 10.05.1977, n. 801)</small>	_____	Maggiorazione M (*) <small>(Art. 8 DM 10.05.1977, n. 801)</small>	_____
-------------	-----------	--	-------	--	-------

(*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali (Art. 8 D.M. 10.05.1977, n. 801)

% di "i" fino a 5 inclusa:	Classe I	M = 0	% di "i" da 30 a 35 inclusa:	Classe VII	M = 30
% di "i" da 5 a 10 inclusa:	Classe II	M = 5	% di "i" da 35 a 40 inclusa:	Classe VIII	M = 35
% di "i" da 10 a 15 inclusa:	Classe III	M = 10	% di "i" da 40 a 45 inclusa:	Classe XI	M = 40
% di "i" da 15 a 20 inclusa:	Classe IV	M = 15	% di "i" da 45 a 50 inclusa:	Classe X	M = 45
% di "i" da 20 a 25 inclusa:	Classe V	M = 20	% di "i" oltre a 50:	Classe XI	M = 50
% di "i" da 25 a 30 inclusa:	Classe VI	M = 25			

Costo di costruzione definito in base all'ALLEGATO "A", punto 1.1 della presente delibera

A = €/m² _____

Costo di costruzione maggiorato:

B = A x (1 + M/100) = _____ **B = €/m²** _____

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:

Cc = B x (Sc + St) x q = _____ **= €.** _____

NOTA: **Sc** (Superficie Complessiva) e **St** (Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali), sono definite ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10.05.1977, n. 801
q è definito in base all'ALLEGATO "A", punto 2, e all'ALLEGATO "D"

CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire	Stima della incidenza dei lavori											
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	Incidenza	
Fondazioni 5%												_____
Travi – Pilastri – Tamponamenti – Muri portanti 20%												_____
Solai, Balconi 10%												_____
Tramezzi interni 5%												_____
Coperture 10%												_____
Incidenza delle opere strutturali (max 50 %)											SOMMA (i1) = _____	

Incidenza delle opere di finitura (i2) = (i1) = _____ %

Incidenza totale dei lavori da eseguire **i = (i1) + (i2) = _____ %**

Il costo dell'intervento è dato da: **A x (Sc + St) x (i)**, dove:

- **A** è il costo di costruzione definito dal Comune in base all'ALLEGATO "A", punto 1.1 della presente delibera
- **Sc** (superficie complessiva) e **St** (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10.05.1977, n. 801;
- **(i)** è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:

Cc = A x (St + Sc) x (i) x q, dove: _____

- **q** è definito:
 - per la residenza, in base all'ALLEGATO "A", punto 2, della presente delibera e all'ALLEGATO "D";
 - per le altre destinazioni, in base all'ALLEGATO "A", punto 4

**DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE
DEGLI ALLOGGI RESIDENZIALI IN FUNZIONE
DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE
(Art. 6 Legge 10/1977 e Art. 7 Legge 537/1993)**

(%) Max (Art. 7 Legge 537/93)	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro ¹	Quota "q" (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
20.00	Edifici di pregio ² 1.00	20.00	Unifamiliare ³ 1.00	20.00	Esterno = 1.00	20.00
					Interno = 0.85	17.00
			Bifam./schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00
					Interno = 0.85	13.60
			Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno = 1.00	12.00
					Interno = 0.85	10.20
	Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare ³ 0.90	9.00	Esterno = 0.90	8.10
					Interno = 0.80	7.20
			Bifam./schiera 0.75	7.50	Esterno = 0.90	6.75
					Interno = 0.80	6.00
Plurifamiliare 0.625	6.25	Esterno = 0.90	5.65			
		Interno = 0.80	5.00			

¹ Ai sensi dell'art. 18 Legge 865/1971 – Art. 13 Legge Regionale n. 47/1978 – Art. 4 Decreto Legislativo 295/1992

² Sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli artt. 3 e 4 del D.M. 02 Agosto 1969:

Art. 3. - Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a m³2000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a m³ 25 v.p.p. per ogni 100 m² di superficie asservita ai fabbricati.

Art. 4. - Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 m² di superficie o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a m² 650.

³ 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.