

COMUNE DI PADOVA
Settore Edilizia Privata

ISTRUZIONI PER IL CALCOLO DEL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

MARZO 2012

INDICE

PREMESSA.....	0
Criteri e modalità di calcolo	0
Successione delle fasi.....	1
Calcolo riepilogativo.....	1
1. CASI DI ESENZIONE	2
Esenzione totale	2
Esenzione o scomputo parziali	2
2. TIPO DI PRATICA	3
3. TIPO DI INTERVENTO	4
4. DESTINAZIONI D'USO.....	5
5. CRITERI APPLICATIVI PER IL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	6
Parti di edifici residenziali nelle quali siano previste attività turistiche, commerciali o direzionali con superficie netta non superiore al 25% della superficie utile abitabile	8
Un caso particolare: alloggi in zona industriale o artigianale.....	8
6. TIPOLOGIA DI EDIFICIO.....	9
7. DESTINAZIONE DI ZONA	10
8. PARAMETRI DI CALCOLO PER IL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	11
Nuove costruzioni	11
Interventi di ristrutturazione.....	11
9. TARIFFA DI RIFERIMENTO.....	12
10. SANZIONE	13
11. PARAMETRI DI CALCOLO ONERI: VOLUME E SUPERFICIE	14
Destinazione residenziale.....	14
Destinazione turistica	15
Destinazioni commerciali-direzionali, industriali-artigianali, rurali	15
12. DENSITÀ FONDIARIA.....	16
NOTE AGGIUNTIVE.....	17
ISTRUZIONI SUL CALCOLO RIEPILOGATIVO.....	17
ISTRUZIONE PER LA STAMPA	17
RIFERIMENTI REGOLAMENTARI E LEGISLATIVI.....	18

ALLEGATI

TAVOLA 1 - MODALITÀ DI CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI
Tabella calcolo superfici e volumi

TAVOLA 2 - CALCOLO ONERI ON-LINE APPLICATO AD UN CASO PARTICOLARE

PREMESSA

Prima di iniziare il calcolo, occorre tenere presenti alcuni criteri applicativi desunti dal Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione (d'ora in poi definito semplicemente Disciplinare), approvato dal Comune di Padova sulla base delle relative disposizioni di cui agli articoli da 81 a 88 e da 110 a 112 della L.R. 27 giugno 1985, n°61 e articoli da 16 a 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in ordine alla successione delle fasi e alle modalità di calcolo, e sui criteri di calcolo del volume e della superficie di riferimento; i valori del volume e della superficie da considerare ai fini del calcolo del contributo di costruzione differiscono, infatti, da quelli valutati ai fini urbanistici.

Il contributo di costruzione contempla due diverse tipologie: il contributo per oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) ed il contributo sul costo di costruzione; per gli impianti industriali ed artigianali è definita una ulteriore tipologia, il contributo sullo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Ciascuna delle tipologie di contributo va calcolata con criteri e parametri specifici.

Criteri e modalità di calcolo

Il calcolo del contributo di costruzione va effettuato per stralci. Ogni stralcio rappresenta un intervento omogeneo quanto a tipologia e destinazione d'uso. Per ciascuna tipologia di intervento e per ciascuna destinazione d'uso sono previste, infatti, tariffe diverse.

③ Un intervento edilizio può essere costituito da un unico stralcio

Es. 1: nuova costruzione di un edificio residenziale:

è presente una sola tipologia di intervento (nuova costruzione, art. 6, comma 1, punto e) del Testo Unico in materia edilizia D.P.R. 380/2001) ed una sola destinazione d'uso (residenziale).

③ Oppure, può essere costituito da più stralci

Es. 2 - ristrutturazione ed ampliamento di edificio residenziale:

1° Stralcio: comprende la parte di edificio esistente che viene parzialmente o integralmente ristrutturata;

2° Stralcio: comprende la parte ampliata.

In questo caso gli stralci sono 2 in quanto, pur in presenza di un'unica destinazione d'uso (residenziale), si individuano due tipologie d'intervento: a) ristrutturazione, b) ampliamento.

Es. 3 - ristrutturazione integrale di un edificio residenziale, con cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale di parte del piano terra per la realizzazione di negozi.

1° Stralcio: ristrutturazione residenziale (dei piani superiori e della porzione di piano terra che mantiene la destinazione d'uso residenziale - es.: garages e ingresso);

2° Stralcio: cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale della parte dove vengono realizzati i negozi in luogo delle preesistenti superfici residenziali.

In questo caso gli stralci sono 2 in quanto, pur in presenza di una sola tipologia di intervento edilizio (ristrutturazione), sono presenti due diverse destinazioni d'uso (residenziale e commerciale).

Es. 4 - ristrutturazione ed ampliamento planivolumetrico di un edificio residenziale, con cambio di destinazione d'uso, da residenziale a commerciale del piano terra, ed ampliamento a destinazione mista commerciale (piano terra) e residenziale (piani superiori).

1° Stralcio: ristrutturazione residenziale (per la parte preesistente che, pur modificata, mantiene la destinazione d'uso residenziale);

2° Stralcio: cambio di destinazione d'uso (con opere di ristrutturazione) da residenziale a commerciale (per la porzione di piano terra dell'edificio preesistente che viene adibita a negozi);

3° Stralcio: ampliamento commerciale (per la parte di nuova costruzione al piano terra che viene adibita a negozi);

4° Stralcio: ampliamento residenziale (per la parte di nuova costruzione ai piani superiori che viene adibita ad usi residenziali).

È necessario effettuare un calcolo per ciascuno stralcio. Nel caso dell'esempio 4 occorrerà effettuare 4 calcoli, ciascuno dei quali sarà individuato con un proprio numero di riferimento.

Anche nel caso di un intervento unitario di nuova costruzione costituito da più edifici, occorre calcolare uno stralcio per ciascun distinto edificio, pur se fosse prevista per tutti la medesima destinazione d'uso.

Successione delle fasi

Per ciascun calcolo si individuano 2 fasi:

Fase 1 - calcolo del contributo sul costo di costruzione;

Fase 2 - calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti.

Al termine del calcolo viene visualizzata una tabella riassuntiva che evidenzia i parametri di calcolo impiegati, la successione delle fasi ed i risultati finali, distinti per ciascuna delle tipologie di contributo.



Calcolo riepilogativo

Il calcolo riepilogativo consente di conoscere l'ammontare complessivo del contributo dovuto per ciascun intervento. Per effettuarlo occorre richiamare - attraverso il numero di riferimento - i risultati del calcolo di ciascuno stralcio, che andranno generalmente riportati a computo o, in alcuni casi, a scomputo del totale del contributo dovuto. Al termine viene visualizzato un documento riassuntivo contenente le indicazioni per effettuare i pagamenti.

1. CASI DI ESENZIONE

I casi di esenzione - totale o parziale - dal contributo sono definiti dagli articoli 17 e 19, comma 1, del Testo Unico in materia edilizia - D.P.R.380/2001, e dagli articoli 10, 22 e 25 del Disciplinare oneri.

Esenzione totale

- interventi soggetti a S.C.I.A.;
- 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; tali casi sono attualmente regolamentati dalla L.R. Veneto n. 18/2006, ed i relativi interventi, ai sensi della L.R. Veneto n. 11/2004, devono essere definiti dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura;
- ristrutturazione e ampliamento di edifici unifamiliari entro il 20% del volume (l'incremento del volume deve essere determinato con riferimento alle modalità di calcolo del volume come definite ai fini dell'applicazione del contributo, e non con riferimento alle modalità di calcolo del volume urbanistico);
- 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;
- volumi e spazi destinati a parcheggio, i quali devono essere computati, ai fini della determinazione del contributo di costruzione, solo per la quota eccedente quella richiesta obbligatoriamente per legge;
- ristrutturazione di edifici e impianti industriali, artigianali e agricoli;
- sopraelevazione di edifici a destinazione industriale, artigianale, agricola, commerciale o direzionale che non comporti aumento della superficie di pavimento;
- aumento delle superfici e dei volumi contenuti entro il 2% di quanto autorizzato.

In tali casi il calcolo del contributo non deve essere effettuato. Per alcuni di questi casi lo stato di esenzione può essere rilevato dall'applicazione in base ai dati immessi.

Esenzione o scomputo parziali

- interventi di edilizia residenziale convenzionata;
- interventi per la realizzazione della prima abitazione;
- interventi di nuova costruzione industriale, artigianale o agricola, per i quali non è dovuta la quota di contributo relativa al costo di costruzione, mentre sono dovute le quote per gli oneri di urbanizzazione e per lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;
- interventi nell'ambito del comprensorio del Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale.

L'applicazione calcola in modo automatico le riduzioni, applicando le tariffe corrispondenti.

2. TIPO DI PRATICA

I tipi di pratica che danno luogo all'applicazione del contributo di costruzione sono esclusivamente il Permesso di Costruire e la DIA scelta in alternativa al permesso di costruire stesso, ai sensi dell'art. 22, comma 3, del Testo Unico in materia edilizia D.P.R. 380/2001.

La scelta dell'uno o dell'altra non comporta differenze nell'applicazione, ed ha valore solo indicativo, per una più semplice individuazione dell'intervento cui si riferisce il calcolo.

3. TIPO DI INTERVENTO

I tipi di intervento sono distinti in funzione delle diverse modalità di tariffazione previste dal Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione approvato dal Comune in funzione delle disposizioni regionali. Pertanto le tipologie sono più ampie delle categorie di intervento previste dal Testo Unico in materia edilizia D.P.R. 380/2001, e occorre scorrere la tabella selezionando con attenzione i casi corrispondenti all'intervento.

Ad esempio:

- in caso di ristrutturazione, se l'intervento comporta anche modifica della destinazione d'uso, occorre eseguire due calcoli scegliendo prima il "cambio di destinazione d'uso con opere" e poi la "ristrutturazione edilizia di fabbricato" in quanto, ai sensi dell'art. 8 del Disciplinare deve essere corrisposto l'importo maggiore;
- il caso "sopraelevazione" deve essere selezionato quando si effettua la sopraelevazione di un edificio residenziale o turistico (destinazioni nell'ambito delle quali la tariffa è applicata in ragione del volume) senza aumento della superficie preesistente; se invece, contestualmente viene operato un incremento della superficie, occorre scegliere la tipologia "ampliamento planivolumetrico";
- la sopraelevazione di edifici o impianti a destinazione d'uso industriale, artigianale, agricola, commerciale o direzionale senza aumento della superficie di pavimento non dà luogo all'applicazione del contributo (la tariffa, infatti, è applicata sulla superficie che, in questo caso, rimane invariata);
- negli edifici residenziali e turistici, in caso di aumento della superficie di calpestio senza aumento di volume (es. recupero ad usi abitativi di sottotetti, realizzazione di locali accessori interrati entro il sedime dell'edificio preesistente, realizzazione di soppalchi, realizzazione di nuovi solai interpiano, eliminazione di scale di servizio con conseguente ampliamento della superficie utile del piano, ecc.) si deve scegliere la tipologia "ristrutturazione", e non la tipologia "ampliamento planivolumetrico", che va utilizzata solo quando è presente un incremento del volume modificativo della sagoma preesistente;
- nel caso, invece, di interventi che comportano aumento di superficie in edifici a destinazione diversa dalla residenziale e dalla turistica, si deve scegliere il tipo "ampliamento (planivolumetrico)", in quanto è dovuto il contributo per nuova costruzione relativamente alla parte ampliata;

Il caso "variante" non è gestito dall'applicazione, dato che le procedure di calcolo risultano diversificate in relazione al diverso contenuto delle varianti stesse (incremento o meno dei volumi e/o delle superfici, incremento delle unità immobiliari, variazioni delle destinazioni d'uso, ecc.); inoltre, la variante può riguardare un intervento di ristrutturazione e/o di nuova costruzione, dove i parametri sono notevolmente diversi; pertanto, non è definibile una procedura univoca. In generale, va effettuato un nuovo calcolo, riguardante la configurazione finale dell'intervento, e l'incremento (eventuale) del contributo si valuta per differenza con l'importo già calcolato in sede del progetto originario. Nel caso sia intervenuta una variazione delle tariffe, tra il rilascio del progetto originario e il rilascio della variante, gli aumenti vanno applicati solo agli incrementi dei volumi e delle superfici.

4. DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso sono distinte in funzione delle diverse modalità di tariffazione previste dal Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione approvato dal Comune in funzione delle disposizioni regionali. Pertanto le destinazioni previste per il calcolo oneri sono più ampie di quelle indicate all'articolo 77 del vigente Regolamento Edilizio, e occorre scorrere attentamente le tabelle selezionando con precisione i casi delle destinazioni corrispondenti all'intervento.

Le destinazioni generali andranno scelte solo quando l'intervento non rientra nelle destinazioni specifiche.

Ad esempio:

- in caso di cambiamento di destinazione d'uso con opere da qualsiasi destinazione alla destinazione residenziale occorre inserire, nelle destinazioni di progetto, la dicitura "residenziale di progetto per cambio d'uso" e non "residenziale".

Se si tratta di intervento di edilizia residenziale in zona PEEP o di intervento eseguito dall'ATER, occorre scegliere le destinazioni rispettive, in quanto l'applicazione esegue i calcoli tenendo conto delle riduzioni tariffarie previste per queste tipologie.

Per tutti gli interventi compresi nel perimetro della ZIP (Consorzio Zona Industriale e Porto Fluviale), come rilevato dalla Planimetrie del P.R.G. vigente, occorre tenere conto della data di assegnazione ai privati da parte del Consorzio dei lotti su cui ricadono gli interventi stessi (indipendentemente dal fatto che siano stati, o meno, compravenduti in data successiva); Andrà quindi inserita la voce ZIP e la destinazione specifica (es. ZIP – Artigianale) se trascorsi più di 20 anni dal primo acquisto mentre, in caso contrario, occorre scegliere, nell'esempio di cui sopra, ZIP – Artigianale Art. 22 comma 6 (citato con riferimento al Disciplinare).

5. CRITERI APPLICATIVI PER IL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo sul costo di costruzione, a seconda delle destinazioni d'uso e/o delle tipologie di intervento, viene calcolato in due modi: parametrico o su computo metrico.

Il contributo viene calcolato in modo parametrico negli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale.

Viene calcolato in percentuale (10%) sul computo metrico estimativo nei casi di interventi di nuova costruzione a destinazione commerciale o direzionale.

Nei casi di nuova costruzione a destinazione turistica il contributo viene determinato in modo parametrico, e corrisponde al prodotto tra la tariffa base per il calcolo del costo di costruzione (€/mq 234,70 per il 2011) e la superficie netta complessiva dell'intervento.

Il contributo per la nuova costruzione a destinazione turistica, nell'ambito dell'applicazione viene, tuttavia, calcolato analogamente agli interventi valutati in percentuale sul computo metrico, sostituendo, in luogo dell'importo effettivo del costo dei lavori, il suddetto prodotto tra la tariffa base e la superficie netta complessiva:

Es. Nuova costruzione di albergo di superficie netta pari a 1000 mq.

Il contributo sul costo di costruzione si calcola nel seguente modo:

Tariffa base = €/mq 234,70 x mq 1000 = € 234.700

Tale importo va inserito nella casella corrispondente all'importo del computo metrico.

L'applicazione provvede al calcolo dell'importo del contributo, corrispondente all'aliquota del 10% sull'importo considerato (€ 23.470).

La tariffa base viene aggiornata annualmente in ragione dell'incremento degli indici ISTAT.

Per tutti gli interventi a destinazione industriale, artigianale o agricola il contributo sul costo di costruzione non è dovuto, ai sensi dell'articolo 19 del Testo Unico in materia edilizia – D.P.R. 380/2001.

Per gli interventi parziali (es. ristrutturazione edilizia che interessi un solo piano in un edificio pluripiano, o di una sola unità immobiliare nell'ambito di un edificio con varie unità immobiliari, o in caso di ampliamento di edificio esistente, ecc.) il contributo va applicato limitatamente alla parte su cui si interviene;

Nei campi relativi alle superfici oggetto di intervento, l'applicazione riporta automaticamente i dati inseriti relativamente all'intero edificio. Occorre perciò operarne la sostituzione con i dati relativi alla parte cui si riferisce l'intervento.

Per gli interventi di ristrutturazione inerenti tutte le destinazioni d'uso per le quali sia dovuto il contributo (residenziale, turistica, commerciale e direzionale), il contributo stesso, per legge, andrebbe applicato in ragione percentuale sul costo di costruzione risultante da computo metrico estimativo (per le destinazioni turistica, commerciale,

direzionale l'aliquota è pari al 10% e, per le destinazioni residenziali, con aliquota pari al 5%.

Tuttavia, tale contributo non può superare quello determinato, annualmente, con i criteri di cui all'articolo 16, comma 9 del D.P.R. 380/2001 (corrispondente, come per il caso precedente della destinazione turistica, al prodotto della tariffa base per la superficie netta complessiva interessata dall'intervento di ristrutturazione, che può essere anche parziale rispetto alla consistenza dell'intero edificio). Nella maggior parte dei casi, il contributo viene calcolato in base a questo secondo criterio, in quanto l'importo del computo metrico è generalmente, di entità superiore.

L'applicazione esegue il calcolo parametrico per gli interventi a destinazione residenziale, e il calcolo in percentuale su computo metrico per gli interventi a destinazione turistica, commerciale o direzionale.

Nel caso di interventi a destinazione residenziale, qualora il costo effettivo dell'intervento, determinato mediante computo metrico, sia particolarmente basso (es: suddivisione di un alloggio in due più piccoli, mediante semplice chiusura e/o apertura di porte e integrazione impianti), e risulti inferiore a quello valutabile con il metodo parametrico, la percentuale del 5% può essere applicata all'importo effettivo dei lavori, risultante dal suddetto computo metrico.

Poiché l'applicazione prevede uno specifico campo nel quale inserire il dato riferito alla superficie, si può ricavare una "superficie virtuale" dividendo l'importo del computo metrico per la tariffa base - €/mq 234,70 per il 2011.

Nei casi di interventi a destinazione turistica, commerciale o direzionale, il calcolo del contributo viene effettuato con il criterio dell'applicazione della percentuale (fissa = 10%) su computo metrico; tuttavia, dove l'importo del computo - come avviene nella generalità dei casi - sia superiore a quello determinato moltiplicando la tariffa base per la superficie oggetto dell'intervento di ristrutturazione, nella casella andrà riportato quest'ultimo valore.

All'interno dell'applicazione, nella tabella del Calcolo parametrico del costo di costruzione relativo a nuove costruzioni residenziali (Fase I), è presente (dopo il campo inerente la Superficie non residenziale) un campo denominato "I 3", nel quale occorre inserire il suddetto dato percentuale.

Per ciascuna delle seguenti caratteristiche l'incremento è pari al 10%:

- ⌚ più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di 6 piani sopraelevati;
- ⌚ scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione infortuni o incendi;
- ⌚ altezza libera netta di piano superiore a m 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari; per ambienti con altezze diverse si fa riferimento alla media ponderale;
- ⌚ piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- ⌚ alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Si tratta di caratteristiche non frequenti, delle quali la più ricorrente appare essere l'altezza superiore a m 2,70 (minima regolamentare), che si verifica nel caso, ad esempio, di appartamenti ricavati al piano sottotetto: affinché il parametro non venga applicato all'intero edificio, il calcolo parametrico va effettuato in due stralci, uno corrispondente agli alloggi nel sottotetto e l'altro per la rimanente parte dell'edificio.

Parti di edifici residenziali nelle quali siano previste attività turistiche, commerciali o direzionali con superficie netta non superiore al 25% della superficie utile abitabile

Ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del Disciplinare ed ai soli fini del contributo sul costo di costruzione, tali parti sono equiparate all'edilizia residenziale (es. ufficio all'interno di un alloggio). Le relative superfici devono essere sommate, nella casella "superfici oggetto di intervento", a quelle già ricavate nel calcolo dei parametri per le superfici residenziali.

Per effettuare il calcolo dell'importo degli oneri di urbanizzazione, tali parti dovranno essere oggetto di uno specifico stralcio.

Un caso particolare: alloggi in zona industriale o artigianale

L'allegato "A" della L.R. 61/85 norma in maniera particolare la realizzazione di alloggi in zona industriale o artigianale (alloggio del custode o del proprietario): per questi valgono i parametri relativi alle case a schiera (vedi paragrafo 6) e alla Zona Territoriale Omogenea C (vedi paragrafo 7).

6. TIPOLOGIA DI EDIFICIO

Fino a due alloggi: comprende gli edifici residenziali (o le porzioni residenziali di edifici a destinazione mista);

A blocco con più di due alloggi: comprende tutte le tipologie di edifici residenziali (o le porzioni residenziali di edifici a destinazione mista) con più di due alloggi, diverse dalle tipologie a schiera, sia a blocco che in linea o a torre, ecc.;

A schiera con più di due alloggi: comprende la tipologia a schiera composta da tre o più alloggi.

7. DESTINAZIONE DI ZONA

Le destinazioni di zona si riferiscono alle Zone Territoriali Omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444, come individuate nell'ambito della deliberazione C.C. n. 83 del 25 luglio 2005; i relativi elaborati sono disponibili presso il Settore Pianificazione urbanistica.

In generale comprendono:

- ZONA A: Zona del Centro Storico (artt. 41 ss delle N.T.A. del P.R.G.);
Zone di Tutela delle Unità Insediative di interesse storico, architettonico e ambientale nel territorio esterno al centro storico (art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.).
- ZONA B: Zone Residenziali di completamento (1, 2, 3 e 4) e di conservazione (5) (artt. da 12 a 14, 15, secondo comma e 17 delle N.T.A. del P.R.G.);
Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto (art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.);
Zona insediativa periurbana (art. 19 bis delle N.T.A. del P.R.G.);
Servizi pubblici di Quartiere (Servizi civici, Servizi religiosi, Verde pubblico e attrezzato di quartiere, Parcheggi di Quartiere – art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.);
Zona direzionale (art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.).
- ZONA C: Zone residenziali di espansione e di perequazione (art. 15, primo comma e 16 delle N.T.A. del P.R.G.);
Zona per l'Edilizia Residenziale Pubblica e per l'Edilizia Economica e Popolare (artt. 18 e 18 bis delle N.T.A. del P.R.G.).
- ZONA D: Zona Industriale (art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.);
Zona Polifunzionale di trasformazione (art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.);
Zona Polifunzionale Commerciale-Artigianale e per le attività di rottamazione (art. 22 bis delle N.T.A. del P.R.G.);
Zona Polifunzionale Commerciale-Artigianale di trasformazione (art. 22 ter delle N.T.A. del P.R.G.).
- ZONA E: Zona Agricola (art. 20 delle N.T.A. del P.R.G.).
- ZONA F: Aree destinate a servizi pubblici di interesse generale (artt. da 25 a 30 e 39 delle N.T.A. del P.R.G.);
Sedi stradali e ferroviarie (artt. 34 e 35 delle N.T.A. del P.R.G.).

8. PARAMETRI DI CALCOLO PER IL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

I parametri sono diversi a seconda delle destinazioni d'uso.

Nuove costruzioni

Per le nuove costruzioni i parametri sono i seguenti:

Destinazione residenziale

Il parametro è la Superficie complessiva (Sc), ottenuta dalla somma tra la superficie utile (Su) e la Superficie non residenziale (Snr): $Sc = Su + Snr$.

Le superfici di riferimento sono le superfici nette dei locali.

La Su è la superficie dei locali abitabili (destinati ad usi principali: soggiorni, cucine, camere da letto, ecc.), compresi anche i locali accessori interni all'alloggio (bagni, corridoi, disimpegno, ripostigli, ecc.).

La Snr è la superficie riferita ai locali non abitabili distinti dall'alloggio, siano essi collegati o meno allo stesso (soffitte al piano superiore, taverne o locali ad uso ripostiglio interrati, seminterrati o al piano terra qualora l'alloggio sia situato al 1° piano, garages) che vengono considerati Snr anche quando siano interni ad alloggi al piano terra (ingressi e vani scala condominiali, ecc.).

Il valore della Snr a base del calcolo si ottiene moltiplicando la superficie netta dei suddetti locali per 0,60.

Il calcolo del valore della Snr viene eseguito direttamente dall'applicazione, per cui nell'apposito campo va inserita la somma di tutte le superfici nette dei suddetti locali accessori.

(vedi Allegato Tav n°1)

Destinazione turistica

Il parametro è la superficie utile (Su) di tutti i locali. Non viene definita la Snr, per cui anche i locali accessori vanno computati integralmente. Nella tabella occorre inserire solo il valore della Su.

Destinazione commerciale e direzionale

Il parametro di calcolo corrisponde all'importo del Computo metrico estimativo, basato sul prezzario della Camera di Commercio, delle opere relative all'intero intervento.

Interventi di ristrutturazione

Per gli interventi di ristrutturazione vale quanto già riportato al paragrafo 5 "criteri applicativi per il contributo sul costo di costruzione".

9. TARIFFA DI RIFERIMENTO

La tariffa di riferimento (costo base per l'applicazione del contributo sul costo di costruzione - art.1 D.M. LL.PP. 10 maggio 1977) viene aggiornata annualmente in base all'aumento dell'indice ISTAT. Per l'anno 2011 è pari a €/mq 234,70.

Tale tariffa si applica per determinare il costo di costruzione negli interventi di nuova costruzione residenziale e turistica, nonché il costo massimo per gli interventi di ristrutturazione residenziale, turistica, commerciale e direzionale.

Nell'ambito dell'applicazione sono inserite le tariffe riferite agli anni precedenti il 2011, che si applicano qualora sia necessario determinare il contributo relativo ad interventi già eseguiti o in corso, quando lo stesso non sia conosciuto e l'importo dovuto per interventi da effettuarsi su edifici esistenti sia valutabile per differenza con i contributi dovuti per l'intervento originario.

10. SANZIONE

In caso di interventi in sanatoria, la sanzione dovuta è pari al doppio del contributo sul costo di costruzione. Tali casi devono venire specificati eseguendo un “click” sul pulsante “SI” (normalmente il pulsante attivo è il “NO”).

L'applicazione procede operando il raddoppio degli importi risultanti e, in sede di calcolo riepilogativo, indica i riferimenti specifici per effettuare i versamenti, che sono, in parte, diversi da quelli per i versamenti del contributo di costruzione ordinario.

L'indicazione della sanzione, in caso di intervento in sanatoria, deve essere ripetuta sia nella parte inerente il calcolo del contributo sul costo di costruzione che in quella inerente il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

11. PARAMETRI DI CALCOLO ONERI: VOLUME E SUPERFICIE

Il calcolo dell'importo degli oneri viene definito sulla base del volume o della superficie di intervento, a seconda delle destinazioni d'uso.

Il parametro di calcolo è il volume per le seguenti destinazioni:

- Residenziale;
- Turistica.

E' la superficie per tutte le altre destinazioni:

- Commerciale;
- Direzionale;
- Industriale;
- Artigianale;
- Rurale.

Destinazione residenziale

Il calcolo del volume per la destinazione residenziale va effettuato con criteri diversi da quelli inerenti il calcolo del volume urbanistico.

- Il volume complessivo è dato dalla somma dei volumi dei singoli locali, che si ottiene moltiplicando la superficie netta per la rispettiva altezza, comprensiva dello spessore effettivo del solaio di copertura del locale stesso (corrispondente al tetto o al solaio del piano sovrastante), detratti gli spessori aggiuntivi ai fini dell'isolamento termo-acustico, che non si computano ai sensi della L.R. 21/96 e, per il tetto, detratti gli spessori del manto di copertura (tegole, guaine, isolante termico, ecc.). Nel caso di solai (es. in legno) composti da travi o travetti sottostanti a tavolato, l'altezza del locale si misura sottotrave, e lo spessore del solaio è comprensivo della trave stessa.
- La superficie netta del locale va computata integralmente nel caso di vani abitabili (destinati ad usi principali) - cosiddetta S_u = superficie utile - mentre si calcola al 60% nel caso di vani accessori - cosiddetta S_{nr} = superficie non residenziale - (per la classificazione dei locali, cfr. art.108 R.E.)
- I locali accessori interni agli alloggi (siti sullo stesso piano) vanno computati come locali abitabili.
- Viene computato il volume dei portici, soffitte, ecc. anche nel caso non costituiscano volume urbanistico.
- Non viene computato il volume di portici e passaggi coperti nel caso siano vincolati ad uso pubblico, né dei garages quando costituiscano standards obbligatori, o siano vincolati ad uso pubblico; vengono invece compresi nel calcolo i garages privati realizzati in eccesso rispetto alle dotazioni richieste per legge (es. 1mq/10 mc per le nuove costruzioni - art. 41 sexies, L.1150/42, autorimessa di superficie minima di mq 10 - art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.).
- Per poggiali e terrazze scoperte viene computata la superficie come S_{nr} nel calcolo del contributo sul costo di costruzione, mentre non vengono compresi nel contributo per oneri di urbanizzazione, in quanto privi di volume.

- Non viene computato il volume degli abbaini, se conformi ai limiti dimensionali stabiliti all'articolo 101, comma 4 del R.E.
- La superficie delle scale interne non viene computata, ai sensi dell'art.3 del D.M. 10 maggio 1977.

(vedi Allegato Tav.n°1)

Destinazione turistica

Il calcolo del volume viene effettuato come per la destinazione residenziale, tranne per il fatto che non esiste la Snr.

Destinazioni commerciali-direzionali, industriali-artigianali, rurali

- Il calcolo della superficie complessiva va effettuato sommando le superfici nette dei singoli locali, compresi quelli ad uso accessorio, che vengono computati integralmente (per tali destinazioni non è definita una Snr).
- Vengono computate integralmente anche le superfici di tettoie e pensiline.
- Non viene computato il volume di portici e passaggi coperti nel caso siano vincolati ad uso pubblico, né dei garages quando costituiscono standards obbligatori, o siano vincolati ad uso pubblico; vengono invece compresi nel calcolo i garages privati realizzati in eccesso rispetto alle dotazioni richieste per legge (es. 1mq/10 mc per le nuove costruzioni - art. 41 sexies, L.1150/42; 1mq/2,5 mq per le nuove costruzioni o ristrutturazioni commerciali/direzionali - art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.)

12. DENSITÀ FONDIARIA

Il parametro della densità fondiaria si riferisce non a quella dello specifico intervento, bensì a quella corrispondente all'indice edificabile della zona di P.R.G. in cui ricade l'intervento stesso.

	Indici di densità fondiaria	Zona omogenea
Zona del Centro Storico (artt.41 ss delle N.T.A. del P.R.G.)	d.f. > 3	A
Zone di Tutela delle Unità Insediative di interesse storico, architettonico e ambientale nel territorio esterno al Centro Storico (art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.);	1 < d.f.< 3	A
Zona Residenziale di completamento 1 (art.12 delle N.T.A. del P.R.G)	d.f. > 3	B
Zona Residenziale di completamento 2 (art.13 delle N.T.A. del P.R.G)	d.f. > 3	B
Zona Residenziale di completamento 3 (art.14 delle N.T.A. del P.R.G)	d.f. > 3	B
Zona Residenziale di completamento 4 (art.15 delle N.T.A. del P.R.G)	1 < d.f.< 3	B
Zona di Perequazione urbana (art.16 delle N.T.A. del P.R.G)	d.f.< 1	B
Zona Residenziale di conservazione 5 (art.17 delle N.T.A. del P.R.G)	d.f.> 3	B
Zona di Trasformazione integrata (art.17 bis delle N.T.A. del P.R.G)	1 < d.f.< 3	C
Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto (art.23 delle N.T.A. del P.R.G.);	1 < d.f.< 3	B
Zona insediativa periurbana (art.19 bis delle N.T.A. del P.R.G.);	1 < d.f.< 3	B
Zona direzionale (1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11) (art.19 delle N.T.A. del P.R.G.);	d.f. > 3	B
Zone residenziali di espansione e di perequazione integrata e ambientale (art.15, primo comma e art.16 delle N.T.A. del P.R.G.);	d.f. < 1	C
Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (artt.18 bis delle N.T.A. del P.R.G.)	d.f.> 3	C
Zona per l'Edilizia Residenziale Pubblica (artt.18 delle N.T.A. del P.R.G.)	1 < d.f.< 3	C
Zona Industriale (art.21 delle N.T.A. del P.R.G.);	d.f.> 3	D
Zona Polifunzionale di Trasformazione (art.22 delle N.T.A. del P.R.G.);	d.f.> 3	D
Zona Polifunzionale Commerciale-Artigianale e per le attività di rottamazione (art.22 bis delle N.T.A. del P.R.G.),	d.f.> 3	D
Zona Polifunzionale Commerciale-Artigianale di Trasformazione (art.22 ter delle N.T.A. del P.R.G.),	d.f.> 3	D
Zona Agricola (art.20 delle N.T.A. del P.R.G.);	d.f. < 1	E

Per l'edificazione di cui all'art. 8 c) delle N.T.A. del P.R.G. (100 mc per singola unità abitativa esistente) in tutte le aree di P.R.G. senza indice di fabbricazione si applica il parametro di cui alle Zone Omogenee "C" con densità fondiaria 1 < d.f.< 3.

NOTE AGGIUNTIVE

Il campo delle note aggiuntive è stato inserito nell'applicazione per consentire di identificare l'intervento per il quale è stato effettuato il calcolo; tale identificazione appare utile quando è necessario richiamare il risultato del calcolo a distanza di tempo (es. in caso di variante in corso d'opera) o nell'effettuazione dei calcoli riepilogativi.

A titolo di esempio, si consiglia di inserire:

Committente: Nome e cognome

Ubicazione intervento: via e n° civico

Descrizione dell'intervento, contenente la qualificazione (nuova costruzione, ristrutturazione, cambio d'uso, ecc.) e le destinazioni d'uso

Numero dello stralcio

Qualificazione dello stralcio (come sopra)

ISTRUZIONI SUL CALCOLO RIEPILOGATIVO

Al termine dei calcoli riferiti ai singoli stralci occorre eseguire il calcolo riepilogativo, mediante il quale si ottiene l'importo complessivo del contributo riferito all'intervento, distinto, rispettivamente, per la quota relativa al contributo sul costo di costruzione e per quelle dovute per gli oneri di urbanizzazione primaria, per gli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché per lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi nel caso di interventi a destinazione industriale o artigianale o, infine, per le eventuali sanzioni in caso di interventi in sanatoria.

Vengono altresì indicate le modalità di versamento del contributo, distinte a seconda delle tipologie del contributo stesso.

Per eseguire il calcolo complessivo occorre richiamare il codice numerico riferito al singolo calcolo, premendo, subito dopo, il pulsante "aggiungi", operando in sequenza fino a che non sono stati richiamati i calcoli relativi a tutti gli stralci.

Successivamente, nella tabella riassuntiva, è necessario indicare se i singoli importi devono essere valutati a computo o a scomputo, operando un "click" sui simboli "+" e "-".

ISTRUZIONE PER LA STAMPA

Per la stampa dei risultati occorre operare un "click" sul simbolo della stampante posto in alto a destra, mentre il "click" sul pulsante "STAMPA" opera la visualizzazione dei risultati stessi.



RIFERIMENTI REGOLAMENTARI E LEGISLATIVI

Disciplinare per l'applicazione del contributo per il rilascio delle concessioni edilizie approvato con Deliberazione C.C. 87 del 24/10/2011.

(in internet: www.padovanet.it > il comune > statuto e regolamenti > regolamenti comunali > urbanistica edilizia territorio ambiente > urbanistica edilizia);

D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 “Testo Unico in materia edilizia”, artt. da 16 a 19;

L. 28 gennaio 1977, n.10, artt.3, da 5 a 11;

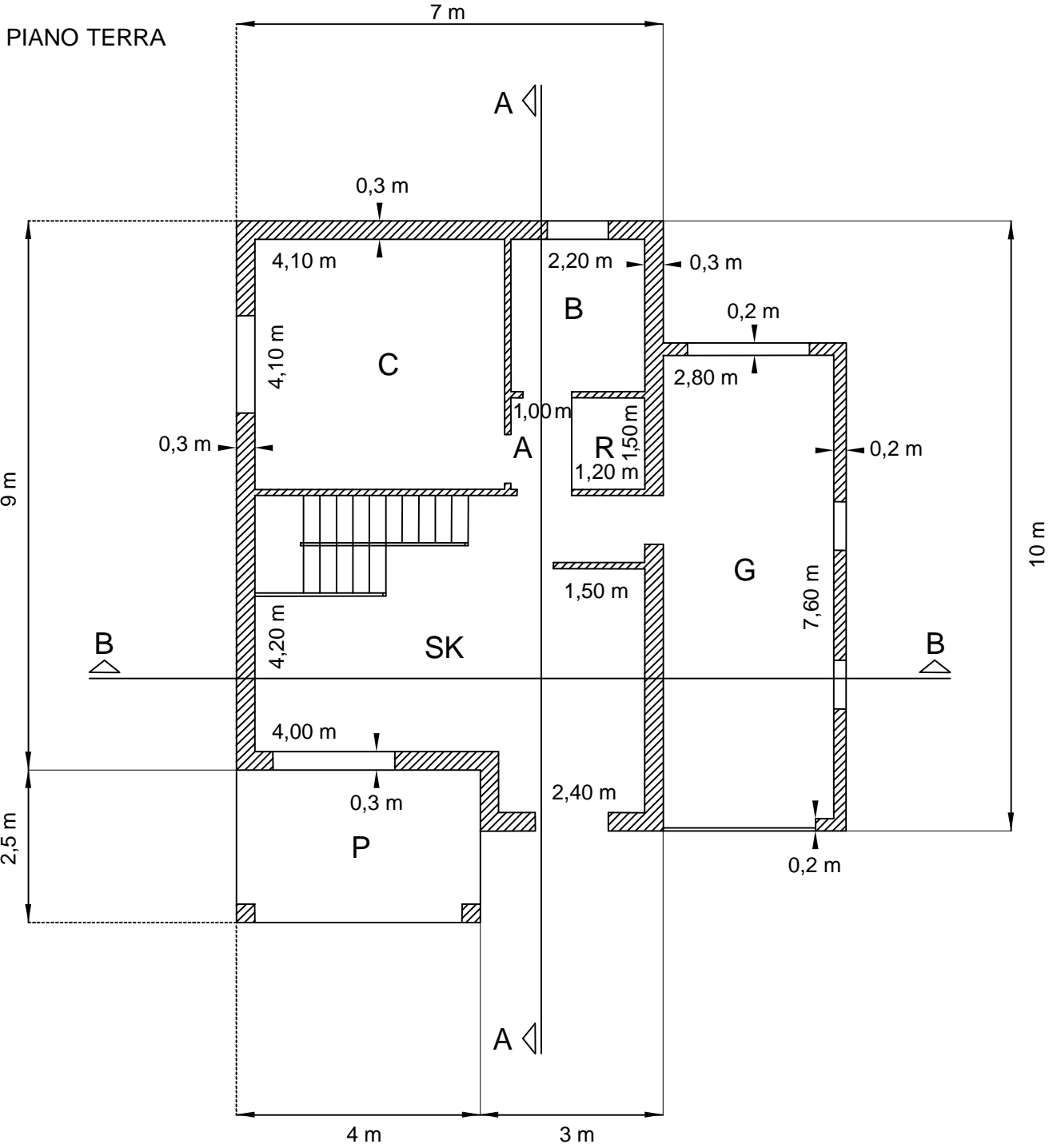
D.M. LL.PP. 10 maggio 1977;

D.M. LL.PP. 3 ottobre 1975;

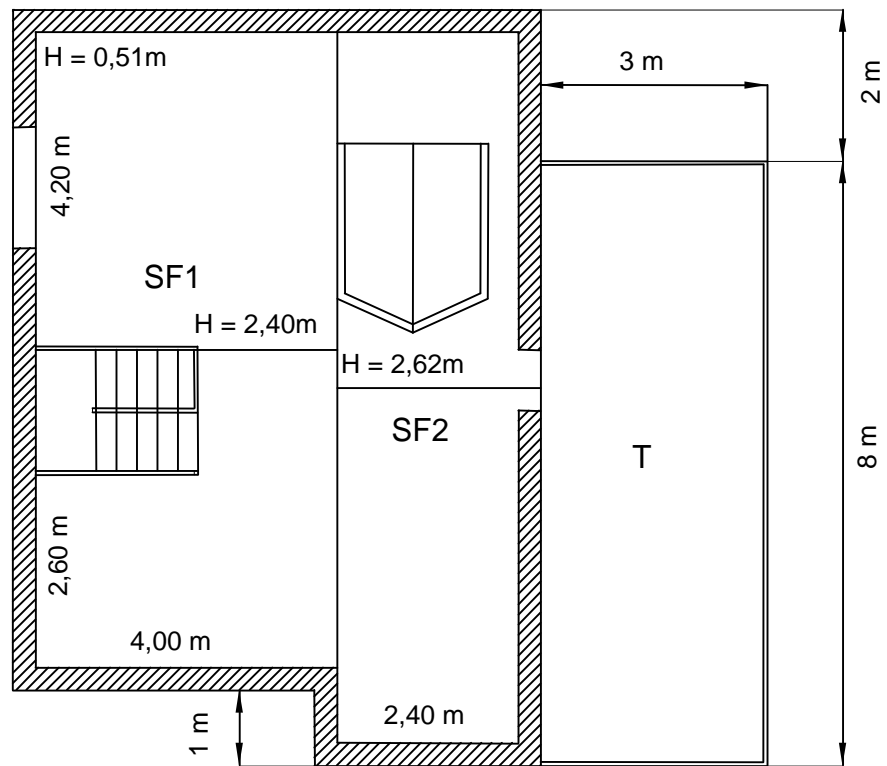
L.R. Veneto 27 giugno 1985, n.61, artt. da 81 a 88 – da 110 a 112 – Allegati A e B.

ALLEGATI:

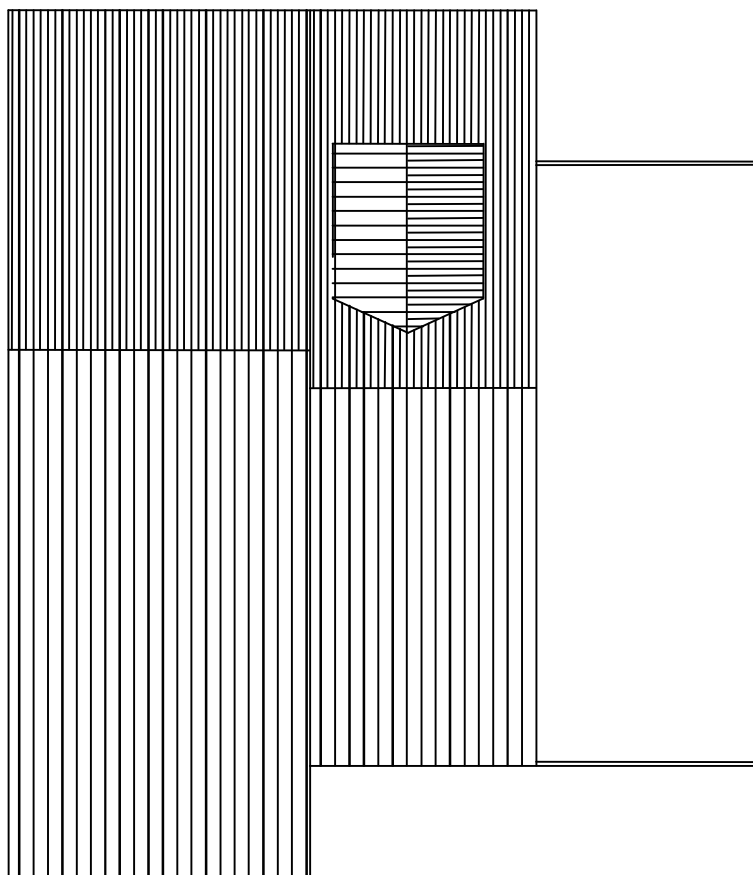
TAVOLA 1



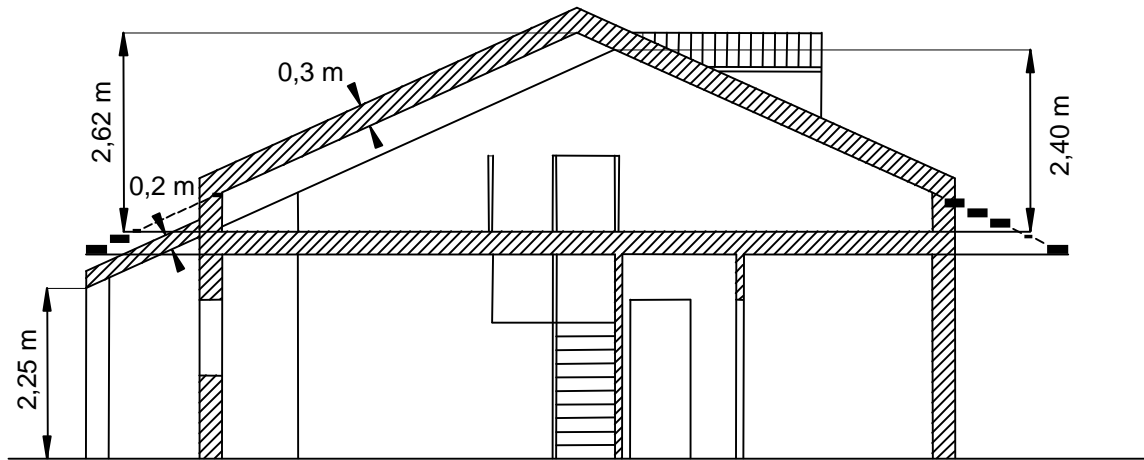
PIANO PRIMO



COPERTURA



SEZIONE A - A



SEZIONE B - B

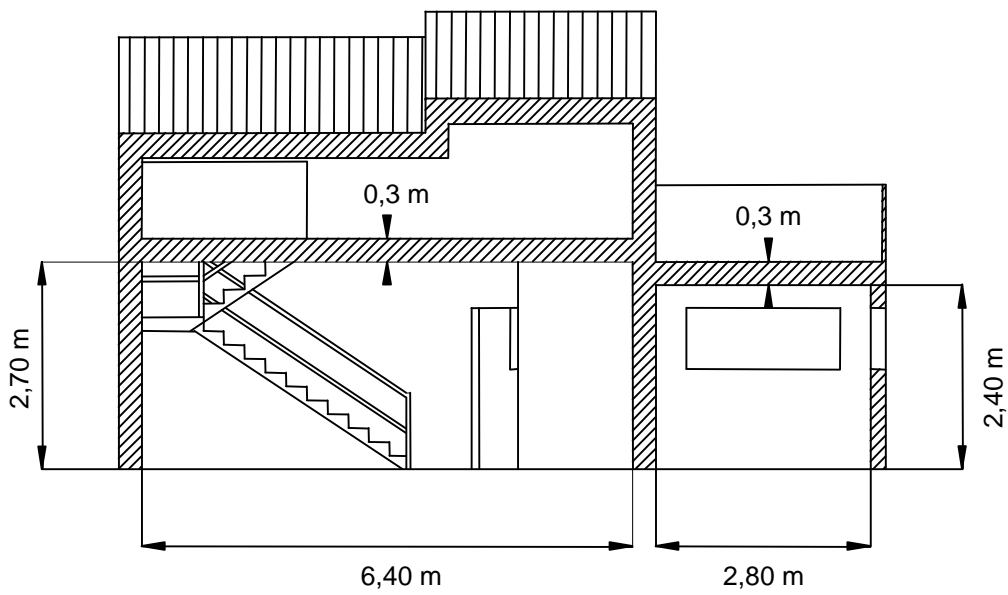


TABELLA CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI

LOCALE	SIGLA	SUP. NETTA (S)	SUP. UTILE (SU)	SUP. NON RESIDENZIALE (S x 0,60) = (SNR)	ALTEZZA MEDIA (h N)	SPESSORE SOLAIO (S)	ALTEZZA COMPLESSIVA (h)	VOLUME UTILE (SU x h) = (VU)	VOLUME NON RESIDENZIALE (SNR x h) = (VNR)
Camera	C	16,81	16,81		2,7	0,3	3	50,43	
Bagno	B	5,5	5,5		2,7	0,3	3	16,5	
Antibagno	A	1,5	1,5		2,7	0,3	3	4,5	
Ripostiglio	R	1,8	1,8		2,7	0,3	3	5,4	
Soggiorno / cucina	SK	29,13	24,61		2,7	0,3	3	73,83	
Portico	P	9,82		5,892	2,81	0,2	3,01		17,73
Garage	G	3,46		2,076	2,4	0,3	2,7		5,62
Soffitta (zona 1)	SF1	30,16		18,096	1,45	0,3	1,75		31,67
Soffitta (zona 2)	SF2	22,56		13,536	1,57	0,3	1,87		25,32
Terrazza	T	24		14,4					
totali			50,22	54,01				150,66	80,34

PARAMETRI PER CALCOLO ONERI	SU	SNR	VU	VNR
	50,22	54,01	150,66	80,34

PARAMETRI GARAGE = Superficie in eccesso rispetto alla dotazione obbligatoria per legge
(art. 41 sexies L. 1150/42 = 1mq/10mc)

Volume edificio escluso garage $(4 \times 9 + 3 \times 10) \times 2,7 = 178,2 \text{ mc}$

Standard superficie a parcheggio $(178,20 / 10) = 17,82 \text{ mq}$

Superficie garage - superficie standard $(21,28 - 17,82) =$

3,64 mq

SUPERFICIE SOGGETTA A CONTRIBUTO

ALLEGATI:

TAVOLA 2 - CALCOLO ONERI ON-LINE APPLICATO AD UN CASO PARTICOLARE

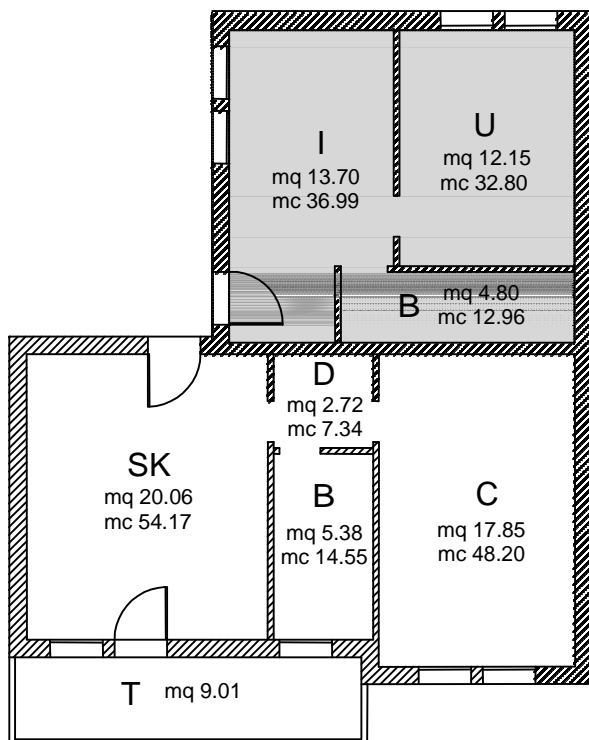
(Si propone di effettuare una simulazione a scopo esemplificativo inserendo i dati secondo le procedure indicate)

Accorpamento di ufficio ad appartamento, con conseguente cambio d'uso da commerciale (destinazione dell'ufficio) a residenziale, mediante semplice apertura di una porta di collegamento il cui costo di realizzazione, come da computo metrico, è pari a ipotetici €2.450,00.

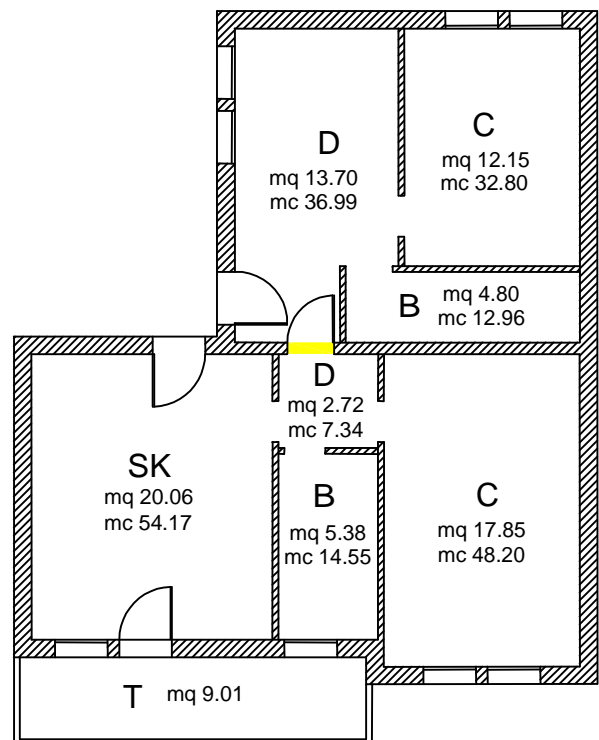
Dati principali:

- Dia alternativa al permesso di costruire
- Intervento in ZTO "B"
- Densità fondiaria $1 < d.f. < 3$
- Ufficio: Superficie utile $S_u = m^2 29,85$; altezza $h = m 2,70$; spessore solaio superiore $s = cm 30$

STATO ATTUALE



PROGETTO



m 1



destinazione d'uso commerciale



destinazione d'uso residenziale



demolizioni

I ingresso

U ufficio

B bagno

D disimpegno

H = altezza = m 2,70

SK soggiorno / cottura

C camera

T terrazza

S = spessore solaio = m 0,30

Per effettuare il calcolo, l'applicazione richiede, innanzitutto, di scegliere il tipo di pratica e il tipo d'intervento:

Dati generali (Fase I)

Tipo di Pratica = D.I.A. alternativa

Tipo di Intervento = Cambio di destinazione d'uso con opere

Vanno quindi inserite nei campi appositi la destinazione d'uso di progetto, e la destinazione d'uso attuale:

Dati generali (Fase II)

Destinazione d'uso di progetto = residenziale di progetto per cambio d'uso

Destinazione d'uso attuale = commerciale-direzionale

In seguito si procede con il calcolo degli oneri di urbanizzazione relativi alla destinazione d'uso attuale, non essendo dovuto, su questa, il contributo sul costo di costruzione (che è già stato versato al momento della realizzazione dell'ufficio). Per determinare gli oneri di urbanizzazione attuali è sufficiente specificare la Zona Territoriale Omogenea in cui ricade l'intervento e la relativa densità fondiaria, quindi inserire i dati relativi alle superfici (la Snr non è definita per le destinazioni commerciali).

Calcolo degli oneri di urbanizzazione attuale

Destinazione di zona = B

Densità fondiaria = $1 \leq d.f. < 3$

Superficie = 29,85

Superficie non residenziale = 0

Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è dovuto in misura della differenza tra il contributo per la destinazione di progetto (residenziale) e quello per la destinazione precedente (commerciale); qualora la differenza risulti negativa non si dà comunque luogo a un conguaglio a favore del concessionario.

Urbanizzazione primaria

Scomputo per cessione area = 0

Scomputo per esecuzione opere = 0

I campi relativi all'urbanizzazione secondaria e allo smaltimento rifiuti non necessitano di essere compilati.

Urbanizzazione secondaria

Scomputo per opere corrispondenti = 0

Scomputo per comprensorio ZIP = 0

Smaltimento rifiuti

Scomputo per industria = 0

Scomputo per artigianato = 0

Operando un “click” sul pulsante “CALCOLA” si ottiene l’elaborazione della somma dovuta per la destinazione commerciale.

Viene quindi proposta la schermata per il calcolo parametrico del costo di costruzione per la destinazione d'uso di progetto.

- nelle superfici oggetto di intervento, occorrerebbe inserire la S_c della parte accorpata che si prevede di trasformare in residenziale (nel caso in esame, l’ufficio è privo di superfici accessorie, per cui la superficie complessiva S_c coincide con la $S_u = 29,85$ mq); tuttavia, risultando l’importo del computo metrico particolarmente basso, si osserva immediatamente che l’importo massimo, calcolato col metodo parametrico, supererebbe quello dovuto come percentuale sul computo metrico; pertanto, in luogo del valore di superficie effettivo, si deve inserire il valore della “superficie virtuale” ricavato suddividendo l’importo del computo metrico per la tariffa base: $\text{€ } 2.450,00 : \text{€}/\text{mq } 234,70 = \text{mq } 10,44$ virtuali.

In conclusione: se l’importo del computo metrico supera il valore ottenuto moltiplicando la Superficie complessiva ($S_c = S_u + S_{nr}$) per la tariffa base ($\text{€}/\text{mq } 234,70$), nella casella della superficie oggetto di intervento si inserisce il valore della S_c ; se, invece, l’importo del computo metrico è inferiore a tale valore, nella casella si inserisce la superficie virtuale ottenuta dividendo l’importo del computo metrico per la tariffa base.

La altre voci relative al “Superfici oggetto di intervento” e “Superfici per attività turistiche/commerciali/direzionali” non necessitano di modifica.

Calcolo parametrico del costo di costruzione per la destinazione d'uso di progetto (Fase II)

Tariffa di riferimento = (16/08/2011) €234,70

Superfici oggetto d'intervento:

Superficie utile (Su) = 10,44

Superficie non residenziale (Snr) = 0

Successivamente si procede con il calcolo degli oneri dovuti per la destinazione di progetto e con quello della differenza fra tali oneri e quelli corrispondenti alla destinazione precedente, determinando l'importo finale del contributo (Il calcolo viene eseguito in automatico dall'applicazione).

Per determinare gli oneri di progetto occorre riportare il valore della densità fondiaria e inserire il volume complessivo Vc (vedi paragrafo 8), formato dalla somma del volume utile Vu e del volume non residenziale Vnr; nel caso in esame non è presente superficie non residenziale, e Vc coincide con $Vu = Su \times (h + s) = 29,85 \times (2,70 + 0,30) = 89,55$ mc.

Calcolo degli oneri di urbanizzazione di progetto

Destinazione di zona = B

Densità fondiaria = $1 \leq d.f. < 3$

Volume utile = 89,55

Volume non residenziale = 0

Poiché, ai sensi dell'art. 8 punto 2 del Disciplinare, è dovuto il maggiore importo tra quello risultante dal calcolo inerente il cambio d'uso e quello inerente la ristrutturazione, necessita effettuare, con le stesse modalità, un nuovo calcolo inserendo come “tipo di intervento” = ristrutturazione edilizia di fabbricato e come “destinazione d'uso” = residenziale.

L'ultimo passaggio del calcolo oneri on-line prevede l'inserimento degli ultimi sette caratteri del codice fiscale del progettista e la possibilità di aggiungere delle note aggiuntive nello specifico campo.

Codice

Note aggiuntive

Esempio applicativo di calcolo oneri on-line

Per la stampa dei risultati occorre operare un “click” sul simbolo della stampante posto in alto a destra, mentre il “click” sul pulsante “STAMPA” opera la visualizzazione dei risultati stessi.

