



COMUNE DI SAN CLEMENTE

Provincia di Rimini

Piazza Mazzini n.12 - CAP 47832 - Tel. 0541/862411 - E-mail: edilizia@sanclemente.it

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA DAL N. 186/2018 ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEL FOGLIO DI CALCOLO

SINTESI E FINALITÀ

Il presente documento è finalizzato esclusivamente a supportare la compilazione del foglio di calcolo per il contributo di costruzione di cui all'art. 29 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., come disciplinato dalla DAL n. 186/2018 e recepito dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 58 del 30/09/2019.

Il foglio di calcolo distribuito altro non è che un'integrazione di quanto già messo a disposizione dalla Regione, a cui si aggiunge quanto segue:

- 1) sono rese applicabili direttamente al calcolo le ulteriori riduzioni valide esclusivamente per gli interventi sul territorio comunale di San Clemente (vedi Deliberazione n. 58 del 30/09/2019);
- 2) schede di calcolo per *oneri di urbanizzazione e contributo D+S*;
- 3) prospetti finali di riepilogo, da compilare con i dati inseriti nel calcolo e da allegare tra la documentazione relativa alla pratica edilizia, al fine di agevolare il controllo istruttorio;

Presupposto fondamentale per una corretta compilazione rimane dunque la conoscenza della regolamentazione del contributo di costruzione, disciplinata dagli atti normativi sopra citati.

LEGENDA

U1 = oneri di urbanizzazione primaria

U2 = oneri di urbanizzazione secondaria

QCC = quota costo di costruzione

CdC = contributo di costruzione

NC = nuova costruzione

RE = ristrutturazione edilizia

RI = ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione

TU = territorio urbanizzato

GUIDA ALLA COMPILAZIONE

Il foglio di calcolo è costituito da diverse schede, raggruppate in basso, da compilare successivamente da sinistra a destra, per le sole parti in input, contrassegnate dalle celle con colore di sfondo grigio

La modifica dei contenuti di celle diverse da quest'ultime andrebbe ad inficiare il calcolo ed è pertanto vietata: sarà cura dell'istruttore della pratica verificare la condotta del tecnico asseverante il valore risultante dal calcolo di conseguenza ai dati di input riportati nel prospetto di riepilogo finale.

A seconda del tipo di intervento e delle caratteristiche dello stesso e dell'oggetto edilizio, vanno compilate determinate schede piuttosto che altre, in particolare per quanto riguarda il calcolo della QCC a seconda delle varie fattispecie o, in alternativa, del contributo D+S.

Procediamo con la descrizione delle varie schede di calcolo.

Table Oneri

Questa scheda, fornita dalla Regione, presenta esclusivamente i valori tabellari U1 e U2, modificati per una percentuale di variazione, visibile nella casella in grigio, bloccata poichè non modificabile, in quanto il valore è stato determinato in sede di delibera di recepimento comunale.

Dunque da questa scheda andranno esclusivamente presi i valori unitari di U1 e U2 per l'intervento, a seconda di categoria funzionale, localizzazione e tipologia, da riportare poi nella successiva scheda.

Oneri U1 e U2

Qui si inseriscono i suddetti valori tabellari e l'unità di superficie da utilizzare per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, che varia a seconda delle categorie funzionali e delle destinazioni d'uso, come disciplinato al punto 1.3 della DAL 186/2018, di cui si è riportato una sintesi esplicativa nella scheda.

Nella cella "tipo di unità di superficie utilizzata" andrà quindi scritto se trattasi di SU, SL, VU/6 o AI, mentre a fianco si riporta il dato numerico che moltiplica il valore di base degli oneri.

L'ultima cella da compilare, scrivendo "si" in caso affermativo, riguarda la riduzione del 35% prevista per legge per gli interventi di RE all'interno del territorio urbanizzato.

Quota Costo di Costruzione

Successivamente si trovano diverse schede, identiche a quelle presenti nei fogli di calcolo forniti dalla Regione, per il calcolo della QCC. Tra di esse va compilata solo quella inerente alla fattispecie di intervento, se dovuta, ed in particolare:

- "QCC res NC RI" per nuova costruzione o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di fabbricato residenziale;
- "QCC res RE" per ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale;
- "QCC altre NC RI" per nuova costruzione o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso turistico-ricettivo, commerciale, direzionale e di servizi non artigianali;
- "QCC altre RE" per ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso turistico-ricettivo, commerciale, direzionale e di servizi non artigianali.

QCC res NC RI

Le Tabelle 1 e 2 sono identiche a quelle utilizzate nel vecchio regime di calcolo del contributo di costruzione. In particolare nella Tabella 1 vanno riportate le SU delle unità immobiliari, avendo cura che il totale della SU dell'unità edilizia riportato in Tabella 2 sia corretto. Ad esempio, se si progetta più di un alloggio la cui SU sia compresa in uno degli intervalli della Tabella 1, nella riga corrispondente all'intervallo, in colonna 3 va riportata la somma delle SU delle unità immobiliari ricadenti nell'intervallo, mentre in colonna 2 il numero delle unità immobiliari che costituiscono quella SU.

La Tabella 2 si completa inserendo la SA totale dell'unità edilizia di progetto.

Si prosegue la compilazione con la cella del valore A, che si calcola come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018, a cui si rimanda per tutti gli approfondimenti dovuti al caso, in relazione ai valori OMI della zona di localizzazione del fabbricato. A proposito, i valori OMI possono essere ricavati dalle mappe georeferenziate dell'Agenzia delle Entrate (https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) o dall'archivio tabellare (<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>).

Si completa la compilazione della scheda con l'inserimento delle indicazioni riguardanti le abitazioni di lusso e la riduzione del 35% dovuta in caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione all'interno del territorio urbanizzato (punto 5.3.12 DAL 186/2018).

Il risultato finale della QCC viene automaticamente riportato nella cella evidenziata in giallo.

QCC res RE

La Tabella 5 è identica a quella utilizzata nel vecchio regime di calcolo del contributo di costruzione. A seconda della quantità di elementi coinvolti nell'intervento di ristrutturazione, stimabile dalle superfici degli stessi in trasformazione (elaborato grafico comparativo), si compila la tabella inserendo il numero 1 nella cella rappresentativa della stima percentuale dell'incidenza dei lavori sui vari elementi costitutivi del fabbricato, riportata in corrispondenza della colonna.

Si prosegue inserendo il valore calcolato di A, con le modalità indicate nel paragrafo precedente (*QCC res NC RI*), nonché le indicazioni riguardanti l'abitazione di lusso, l'eventuale riduzione del 35% in caso di intervento all'interno del TU e infine le superfici utili e accessorie delle aree interessate dall'intervento.

Il risultato finale della QCC viene automaticamente riportato nella cella evidenziata in giallo.

QCC altre NC RI

Per quanto riguarda il valore A si rimanda al paragrafo “QCC res NC RI”.

Oltre all’inserimento dei valori di superficie, si inseriscono nelle apposite celle i valori percentuali definiti dalla Deliberazione C.C. n . 58/2019 per la destinazione d’uso finale dell’immobile:

- 5% turistico-ricettiva
- 7% commerciale
- 9% direzionale e servizi non artigianali

e l’eventuale valore di riduzione (35%) in caso di intervento all’interno del T.U.

Il risultato finale della QCC viene automaticamente riportato nella cella evidenziata in giallo.

QCC altre RE

Per la compilazione si rimanda al paragrafo “QCC res RE”, dal quale la scheda si differenzia solo per l’inserimento dei valori percentuali definiti dalla Deliberazione C.C. n . 58/2019 per la destinazione d’uso finale dell’immobile, riportati nel paragrafo “QCC res NC RI”.

D+S

La scheda riguarda il contributo di cui all’art. 34 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., da calcolarsi come definito al paragrafo 3 della DAL 186/2018, al quale si rimanda per approfondimenti sulla scelta dei coefficienti.

Il resto della compilazione è semplice ed intuitiva.

Riduzioni + CdC finale

In questa scheda vengono raccolti i risultati di calcolo precedentemente svolti, a cui vanno applicate le eventuali riduzioni ex Deliberazione C.C. n. 58/2019 per gli interventi rientranti nelle fattispecie elencate in tabella.

Per prima cosa va inserito il dato riguardante il risultato della QCC, come riportato nell’opportuna scheda, cella evidenziata in giallo (non sarà possibile copiare il valore della cella, andrà inserito manualmente).

Per i casi rientranti negli interventi elencati in tabella andrà scritto “si” nella corrispondente cella grigia.

Dalla scheda sarà possibile visualizzare il risultato del calcolo del contributo di costruzione e dell’oblazione per le sanatorie ai sensi dell’art. 17 L.R. 23/2004 e ss.mm.ii. in cui esso vada raddoppiato.

Prospetto riepilogo

L’ultima scheda riprende tutti i dati di input utilizzati per il calcolo in un prospetto finale da inserire nella documentazione da presentare allegata alla pratica edilizia, come previsto dalla modulistica unificata regionale per gli interventi onerosi.

Va compilato in tutte le parti a sfondo grigio riguardanti le quote del contributo dovute.

Per gli interventi soggetti al pagamento della QCC, si richiede di allegare al prospetto:

- la Tabella 1 riguardante la suddivisione delle U.I. per fasce di SU negli interventi di NC e RI
- la Tabella 5 riguardante la stima dell’incidenza delle opere per gli interventi di RE.

Sportello Unico Edilizia