

REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

In vigore dal 10 gennaio 2000

INDICE

<i>Art. 7 Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale</i>	2
<i>Art. 8 Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per l'edilizia residenziale</i>	3
<i>Art. 9 Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali</i>	4
<i>Art. 10 Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali</i>	4
<i>Art. 11 Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli</i>	4
<i>Art. 12 Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione</i>	5
12.1- Le unità di superficie	5
12.2- Modalità di corresponsione del contributo	5
12.3- Esenzioni	6
<i>Art. 13 Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata</i>	7
<i>Art. 14 Adempimenti Comunali e loro termini</i>	8

ALLEGATI

- A) *Calcolo del contributo di concessione relativo al costo di costruzioni per gli interventi di nuova costruzione*

TITOLO II

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 7 Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale¹

Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva, determinato ai sensi della Delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999, era fissato in lire 850.000. E' stato aggiornato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 22/12/22 in Euro **809,26**.

Tale costo è aggiornato annualmente dal Comune, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.

Il costo è poi maggiorato per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni² della tabella ALLEGATO A.

Il costo totale dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo così ottenuto per la superficie complessiva di cui all'art. 12 lett. a).

Per gli interventi sugli edifici esistenti, il costo di costruzione sarà determinato utilizzando un preventivo asseverato del tecnico progettista redatto in base ai prezzi definiti nell'edizione più recente del Bollettino della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Reggio Emilia. Tale costo sarà poi ridotto del 50%.

¹ L 28/1/77 n.10 art.6 MODIFICATO DALL'ART. 7 L. 24/12/93 N. 537 Determinazione del costo di costruzione

Il costo di costruzione di cui all'articolo 3 della presente legge per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della L. 5 agosto 1978, n. 457. Con gli stessi provvedimenti di cui al primo comma, le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al primo comma, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

² DM Lavori Pubblici 10/5/77 n.801 art.8 vig 15/06/77 Classi di edifici e relative maggiorazioni Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Le classi di edifici e le relative maggiorazioni (**M**) di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono così individuate:

classe I:	percentuale di incremento fino a 5 inclusa:	nessuna maggiorazione;
classe II:	percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa:	maggiorazione M del 5 per cento;
classe III:	percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa:	maggiorazione M del 10 per cento;
classe IV:	percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa:	maggiorazione M del 15 per cento;
classe V:	percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa:	maggiorazione M del 20 per cento;
classe VI:	percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa:	maggiorazione M del 25 per cento;
classe VII:	percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa:	maggiorazione M del 30 per cento;
classe VIII:	percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa:	maggiorazione M del 35 per cento;
classe IX:	percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa:	maggiorazione M del 40 per cento;
classe X:	percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa:	maggiorazione M del 45 per cento;
classe XI:	oltre il 50 per cento inclusa:	maggiorazione M del 50 per cento.

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 12.3, il costo base di costruzione di cui al primo comma, si applica alla superficie dell'ampliamento.

Art. 8 Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per l'edilizia residenziale

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L. 10/77, art. 6¹, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella seguente tabella;

Coefficiente in funzione delle caratteristiche	Coefficiente in funzione della tipologia	Coefficiente in funzione dell'ubicazione³	Quota %
Edifici di pregio ⁴	Edificio singolo Unifamiliare ⁵	Esterno	20.00 %
		Interno	17.00 %
	Bifamiliare / schiera	Esterno	16.00 %
		Interno	13.60 %
	Plurifamiliare	Esterno	12.00 %
		Interno	10.20 %
Altri edifici	Edificio singolo Unifamiliare ⁵	Esterno	8.10 %
		Interno	7.20 %
	Bifamiliare / schiera	Esterno	6.75 %
		Interno	6.00 %
	Plurifamiliare	Esterno	5.65 %
	Interno	5.00 %	

³ Ubicazione rispetto al perimetro del territorio urbanizzato (art. 18, L. 865/71 – art. 13, L.R. 47/78 – art. 4, D.Lgs.n. 295/92)

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

art.3:Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.

art.4:Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.

⁵ Ai fini dell'applicazione dell'aliquota per la determinazione della quota di costo di costruzione, per "edifici singoli unifamiliari" si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

Art. 9 Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali

Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione unitario per la determinazione del contributo di concessione è fissato, secondo i diversi tipi di attività:

Turistica alberghiera Euro 809,26 x 1.10 = **Euro 890,19**

Direzionale Euro 809,26 x 0.90 = **Euro 728,33**

Commerciale Euro 809,26 x 0.80 = **Euro 647,41**

Il costo complessivo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo per la superficie di riferimento di cui al successivo art. 12.1lett. b).

Per gli interventi sugli edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato utilizzando un preventivo asseverato del tecnico progettista redatto in base ai prezzi definiti nell'edizione più recente del Bollettino della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Reggio Emilia. Il Costo così ottenuto è poi ridotto al 50%.

Art. 10 Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali ed alberghiere

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è variabile in funzione delle destinazioni d'uso, così come indicato nella seguente tabella:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Aliquota</i>
DIREZIONALE	6,0%
COMMERCIALE dettaglio	5,0%
COMMERCIALE ingrosso	4,0%
ALBERGHIERA	4,5%
TURISTICA e pubblici servizi	3,5%

Art. 11 Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli

Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/1977⁶, 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 L. 10/77 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

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

⁶ DM Lavori Pubblici 10/5/77 n.801 art.9 Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St)

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60 per cento non sia superiore al 25 per cento della superficie utile abitabile.

Art. 12 Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione

12.1- Le unità di superficie

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione sono quelle indicate negli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 801/77 come di seguito riportate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE

La superficie complessiva è data da: **$Sc=Su+60\%Snr$**

Dove:

Su = Superficie utile abitabile. 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;

Snr = Superficie non residenziale. 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 (esclusi 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 Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale inferiore a ml. 1,80.

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

La superficie di riferimento è la superficie totale data da: **$St=Sn+60\%Sa$**

Dove:

Sn = 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;

Sa = 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.

12.2- Modalità di corresponsione del contributo

Il contributo relativo al costo di costruzione è corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite all'art. 1.8 del presente regolamento.

In caso di ritardato od omesso versamento, si applicano le sanzioni di cui all'art. 3 della L. 47/85 e s.m.

12.3- Esenzioni

Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo⁷ di cui alla L. 10/77 art. 9, sempre che il concessionario si impegni con unilaterale d'obbligo⁸ a non mutare le destinazioni d'uso dei fabbricati per almeno 10 anni;
- b) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, quando non comportino aumento di carico urbanistico;
- c) Per gli interventi su fabbricati unifamiliari di cui all'art. 4.1 delle presenti norme;
- 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. 10/77, art. 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. 10/77, lettera c), e), f) e g):
 - interventi di manutenzione straordinaria;
 - 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;
 - impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- g) Per gli interventi previsti su 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 servizi⁹;
- i) Per gli interventi relativi a:
 - Pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art. 9 della L. 122/89¹⁰;
 - Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero¹¹;
 - Opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere¹²;
- j) Per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- k) Per le trasformazioni e i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 153/1994;
- l) Per le opere di edilizia funeraria;

⁷ L. 10/77 art. 9, comma 1 lettera a)

⁸ art. 40 comma 5 lettera a) e b) e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.

⁹ art. 10 L. 10/77 e s.m.

¹⁰ L. 94/82 art. 7 comma 2 lettera a)

¹¹ L. 94/82 art. 7 comma 2 lettera b)

¹² L. 94/82 art. 7 comma 2 lettera c)

- 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'energia¹³;
- 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.

Art. 13 Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata¹⁴

Per gli interventi di edilizia convenzionata di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/77, la convenzione sarà conforme agli allegati E, E1, E2, della delibera di C.R. 1108/99 e delibera della G.R. 522/99.

Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e s.m.

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.

E' consentito il convenzionamento anche di soli alcuni degli alloggi concessionati.

¹³ L. 10/91 art. 1, comma 3 e art. 26 comma 1.

¹⁴ L. 28/1/77 n.10 art.7 vig 30/01/77 Edilizia convenzionata

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo 3 si è ridotto alla sola quota di cui all'articolo 5 qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo articolo 8. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime. Fino all'approvazione da parte della regione della convenzione-tipo, le convenzioni previste dal presente articolo sono stipulate in conformità ad uno schema di convenzione-tipo, deliberato dal Consiglio comunale, contenente gli elementi di cui al successivo articolo 8. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del concessionario.

L. 28/1/77 n.10 art.8

Ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa di cui al precedente articolo 7, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a: a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi; b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento; c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi; d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi del precedente art. 6. Per un periodo di 10 anni (1)dall'entrata in vigore della presente legge il concessionario può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente. ----- (1) Il presente termine è stato prorogato di cinque anni dall'art. 14, DL 28/12/87

Art. 14 Adempimenti Comunali e loro termini

Le nuove tariffe e le nuove metodologie di calcolo qui previste saranno applicate alle richieste di concessione presentate dopo l'entrata in vigore del presente regolamento

Dal 01/01/2001 il Comune provvederà annualmente, mediante deliberazione della Giunta Comunale, all'adeguamento del suddetto costo con decorrenza dal 1° gennaio di ogni anno in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione per il periodo di un anno con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente (ad esempio nel gennaio 2002 si considera la variazione intervenuta tra il 30 giugno 2000 ed il 30 giugno 2001).

Le nuove tariffe saranno applicate alle richieste di concessioni presentate dopo il 1° gennaio dell'anno di riferimento o, qualora il Comune non avesse provveduto all'aggiornamento in tempo utile, a quelle presentate dal giorno successivo a quello di esecutività del provvedimento di aggiornamento.

Il primo aggiornamento avverrà con decorrenza dal 01/01/2001 e terrà conto dell'avvenuta variazione dei costi di costruzione nel periodo 30 giugno 1998 - 30 giugno 2000.