

## ESEMPI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ( Costo di costruzione + Oneri di urbanizzazione)

### Esempio N. 1

Nuova costruzione di edificio residenziale unifamiliare, un piano fuori terra.

Altezza netta dei locali = 2,70m

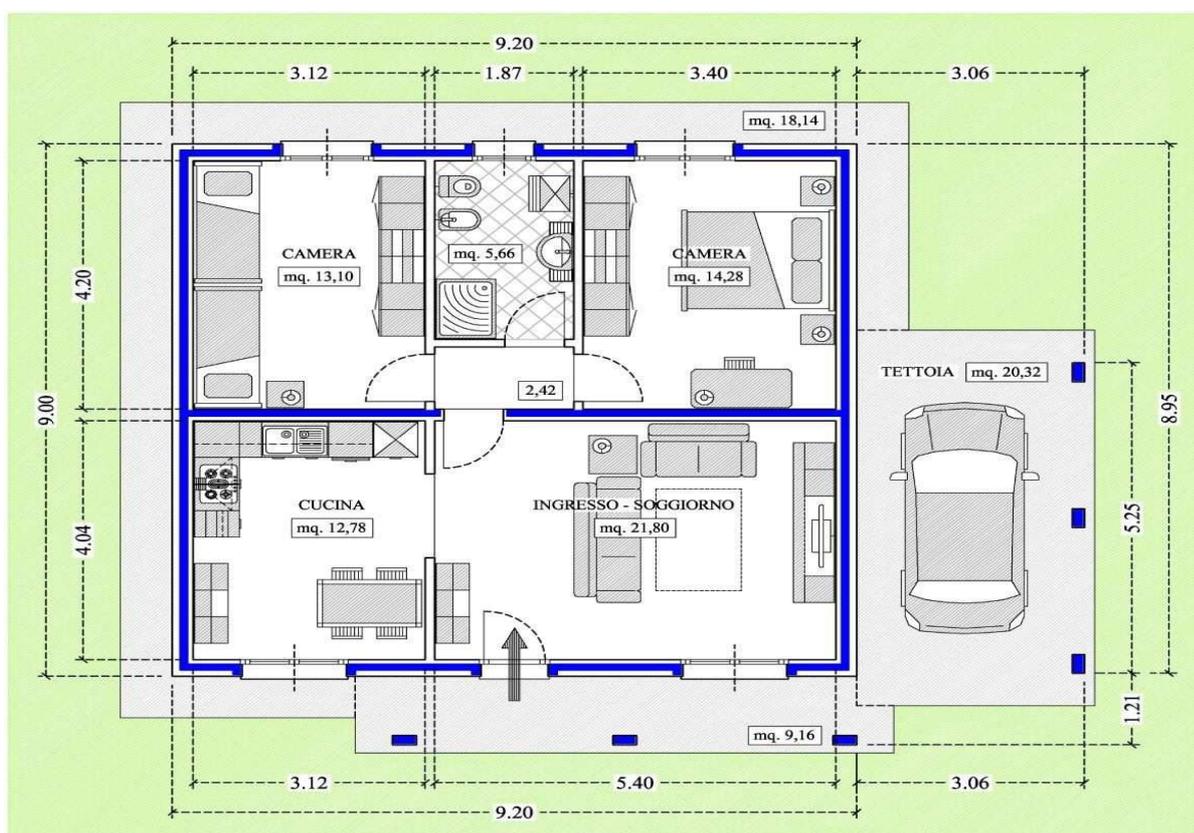
Zona Territoriale Omogenea: B - Residenziale di completamento ( $i_f = 2$ )

Determinare Superficie Utile e Superficie Accessoria dal Progetto:

- Superficie Utile ( $S_u$ ) = ricavata dalla somma di cucina, ingresso-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, camera = 70,04 mq.

- Superficie accessoria ( $S_{nr}$ ) = ricavata dalla somma di tettoia e porticato = 29,48 mq.

- Nessuna caratteristica particolare ai sensi del D.M. LL. PP. 10 maggio 1977 n. 801.



Introducendo i dati nello schema di calcolo si avrà:

## DETERMINAZIONE DELLA QUOTA PARTE DOVUTA AL COSTO DI COSTRUZIONE

**TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)**

Classi di superfici ( mq.)	Alloggi ( n. )	Superficie utile abitabile ( mq. )	Rapporto rispetto al totale su	% Incremento (art. 5 )	% Incremento per classi di superficie
( 1 )	( 2 )	( 3 )	(4) = (3) : Su	( 5 )	(6) = (4) x (5)
≤95	<b>1</b>	<b>70,04</b>	<b>1</b>	0	0
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su <b>70,04</b>	SOMMA		I1 <b>0</b>

**TABELLA 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2 )**

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori ( mq. )
( 7 )		( 8 )
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza	0
b	Autorimesse singole e collettive	0
c	Androni d'ingresso e porticati liberi	<b>29,48</b>
d	Logge e balconi	0
* $\frac{Snr}{Su} \times 100 = 42,09\%$		Snr <b>29,48</b> *

**TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale ( art. 6 )**

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale : $\frac{Snr \times 100}{Su}$	Ipotesi che ricorre	% incremento
( 9 )	( 10 )	( 11 )
≤ 50	<b>x</b>	0
> 50 → 75	□	10
> 75 → 100	□	20
> 100	□	30
		I2 <b>0</b>

**Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori**

Sigla ( 17 )	Denominazione ( 18 )	Superficie ( 19 )
1 Su ( art. 3 )	Superficie utile abitabile	<b>70,04</b>
2 Snr ( art. 2 )	Superficie netta non residenziale	<b>29,48</b>
3 60% Snr	Superficie raggugliata	<b>17,69</b>
4=1+3 Sc ( art. 2 )	Superficie complessiva	<b>87,73</b>

**Superficie Per Attivita' Turistiche, Commerciali E Direzionali E Relativi Accessori (Art. 9 )**

Sigla	Denominazione	Superficie
( 20 )	( 21 )	( 22 )
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	-
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	-
3 60% Sa	Superficie raggugliata	-
4=1+3 St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	-

**TABELLA 4 – Incremento per particolari caratteristiche ( art. 7 )**

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% increm.
( 12 )	( 13 )	( 14 )
0	<b>x</b>	0
1	□	10
2	□	20
3	□	30
4	□	40
5	□	50
		I3 <b>0</b>

TOTALE INCREMENTI	i	CLASSE EDIFICIO	MAGGIORAZIONE
$i = i1 + i2 + i3$		( 15 )	( 16 )
	<b>0</b>	<b>I</b>	<b>M</b> <b>0</b>
La classe dell'edificio e la relativa maggiorazione si individuano in base a quanto prescritto dall'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 riportato nella pagina seguente			

**A** COSTO DI COSTRUZIONE (Aggiornato al 2023) =

**€ 302,63**

**B** COSTO A mq. DI COSTRUZIONE MAGGIORATO  $A \times (1 + \frac{M}{100}) = 302,63 \times (1 + 0/100) =$

€/mq **302,63**

**C** COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO  $(Sc + St) \times B = 87,73 \times 302,63 =$

**€ 26.549,73**

Percentuale da applicare al costo di costruzione di cui alla lettera C: 6% così determinata (si rimanda alla tabella sotto riportata):

TABELLA A4 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16 comma 9 Parametri per la determinazione della quota del Costo di Costruzione relativo alla residenza allegato A alla Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 04/03/2021					
Caratteristiche edificio (1)	%	Tipologia Edificio	%	Ubicazione zona territoriale omogenea	%
Di lusso	4	A blocco con più di due alloggi	2	<b>A e B*</b>	<b>2</b>
medie	2,5	A schiera con più di due alloggi	2	C*	2,5
<b>economiche</b>	<b>1</b>	<b>Fino a due alloggi</b>	<b>3</b>	Altre zone (2)	4

\* oltre alle zone a queste assimilabili previste dal piano degli interventi (PI) di cui alla L.R. 11/2004.

(1) ai fini dell'applicazione della presente tabella e con riferimento all'art. 8 del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici, sono considerati edifici o abitazioni con caratteristiche di :

- Tipo di lusso: quelli compresi nelle classi IX, X e XI
- Tipo medio: quelli compresi nelle classi V,VI,VII e VIII (e non compresi nelle categorie di cui all'art. 17 comma 3 lettera c) del D.P.R. 380/2001;
- Tipo economico: quelli compresi nelle classi I,II,III e IV.

2) Sono esclusi gli alloggi la cui costruzione è ammessa dagli strumenti urbanistici in zona artigianale o industriale (alloggio del custode o del proprietario): per questi valgono i parametri relativi alle casa a schiera e alla zona territoriale omogenea C.

Caratteristiche edificio: economica 1%  
 Tipologia edificio: fino a due alloggi 3%  
 Ubicazione territoriale: Zona B 2%

sommano **6%**

**Contributo commisurato al costo di costruzione: € 1.592,98 (=26.549,73 \* 0,06)**

### **DETERMINAZIONE DELLA QUOTA PARTE DOVUTA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Calcolo del Volume: =  $S_c * (\text{altezza netta} + 0,30\text{m}) = 87,73\text{mq} * (2,70+0,30)\text{m} = 263,19\text{mc}$

#### RESIDENZA

	$i_f < 1$			$1 < i_f < 3$			$i_f \geq 3$		
	Primari [€/m³]	Secondari [€/m³]	Totale [€/m³]	Primari [€/m³]	Secondari [€/m³]	Totale [€/m³]	Primari [€/m³]	Secondari [€/m³]	Totale [€/m³]
Centro Storico ZTO A	4,53	3,13	7,66	2,15	3,13	5,28	1,51	3,12	4,63
Completamento ZTO B	5,66	3,91	9,57	<b>2,69</b>	<b>3,91</b>	6,60	1,89	3,90	5,79
Espansione ZTO C	12,45	8,61	21,06	5,91	8,61	14,52	4,15	8,58	12,73
Agricola ZTO E	12,45	8,58	21,03	5,91	8,61	14,52	4,15	8,58	12,73

Oneri di urbanizzazione primaria:  $263,19\text{mc} * 2,69\text{€/mc} = 707,98\text{€}$

Oneri di urbanizzazione secondaria:  $263,19\text{mc} * 3,91\text{€/mc} = 1029,07\text{€}$

**Contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione: 1.737,05€**

## Esempio N. 2

Nuova costruzione di edificio residenziale unifamiliare, un piano fuori terra.

Altezza netta dei locali = 2,70m

Zona Territoriale Omogenea: C - di espansione ( $i_r = 1,20$ ).

Determinare Superficie Utile e Superficie Accessoria dal Progetto:

- Superficie Utile ( $S_u$ ) = 123,74 mq

- Superficie accessoria ( $S_{nr}$ ) = 58,09 mq.

- Nessuna caratteristica particolare ai sensi del D.M. LL. PP. 10 maggio 1977 n. 801.



Introducendo i dati nello schema di calcolo si avrà:

## DETERMINAZIONE DELLA QUOTA PARTE DOVUTA AL COSTO DI COSTRUZIONE

**TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)**

Classi di superfici ( mq. )	Alloggi ( n. )	Superficie utile abitabile ( mq. )	Rapporto rispetto al totale su	% Incremento (art. 5 )	% Incremento per classi di superficie	
( 1 )	( 2 )	( 3 )	(4) = (3) : Su	( 5 )	(6) = (4) x (5)	
≤95				0		
> 95 → 110				5		
> 110 → 130	1	114,49	1	15	15	
> 130 → 160				30		
> 160				50		
		<b>Su 114,49</b>	SOMMA			<b>I1 15</b>

**TABELLA 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2 )**

	DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori ( mq. )
	( 7 )	( 8 )
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza	9,25
b	Autorimesse singole e collettive	23,12
C	Androni d'ingresso e porticati liberi	25,72
d	Logge e balconi	0
* $\frac{Snr}{Su} \times 100 = 50,74\%$		Snr <b>58,09</b> *

**TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale ( art. 6 )**

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale : $\frac{Snr \times 100}{Su}$	Ipotesi che ricorre	% incremento
( 9 )	( 10 )	( 11 )
≤ 50	□	0
> 50 → 75	x	10
> 75 → 100	□	20
> 100	□	30
		<b>I2 10</b>

**Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori**

	Sigla ( 17 )	Denominazione ( 18 )	Superficie ( 19 )
1	Su ( art. 3 )	Superficie utile abitabile	114,49
2	Snr ( art. 2 )	Superficie netta non residenziale	58,09
3	60% Snr	Superficie ragguagliata	34,85
4=1+3	Sc ( art. 2 )	Superficie complessiva	149,34

**TABELLA 4 – Incremento per particolari caratteristiche ( art. 7 )**

Numero di caratteristiche ( 12 )	Ipotesi che ricorre ( 13 )	% increm. ( 14 )
0	x	0
1	□	10
2	□	20
3	□	30
4	□	40
5	□	50

**Superficie Per Attività Turistiche, Commerciali E Direzionali E Relativi Accessori (Art. 9 )**

	Sigla	Denominazione	Superficie
	( 20 )	( 21 )	( 22 )
1	Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	-
2	Sa (art. 9)	Superficie accessori	-
3	60% Sa	Superficie ragguagliata	-
4=1+3	St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	-

**I3  
0**

TOTALE INCREMENTI $i = i1 + i2 + i3$	<b>i</b> 25	<b>V</b>	<b>M</b> 20
La classe dell'edificio e la relativa maggiorazione si individuano in base a quanto prescritto dall'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 riportato nella pagina seguente			

**A COSTO DI COSTRUZIONE (Aggiornato al 2022)**

**€ 302,63**

**B COSTO A mq. DI COSTRUZIONE MAGGIORATO**  $A \times (1 + \frac{M}{100}) = 302,63 \times (1 + 20/100)$

**€/mq 363,16**

**C COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO**  $(Sc + St) \times B = 149,34 \times 363,16 =$

**€ 54.234,31**

Percentuale da applicare al costo di costruzione di cui alla lettera C: 8% così determinata (si rimanda alla tabella sotto riportata):

TABELLA A4 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16 comma 9 Parametri per la determinazione della quota del Costo di Costruzione relativo alla residenza allegato A alla Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 04/03/2021					
Caratteristiche edificio (1)	%	Tipologia Edificio	%	Ubicazione zona territoriale omogenea	%
Di lusso	4	A blocco con più di due alloggi	2	A e B*	2
<b>medie</b>	<b>2,5</b>	A schiera con più di due alloggi	2	<b>C*</b>	<b>2,5</b>
economiche	1	<b>Fino a due alloggi</b>	<b>3</b>	Altre zone (2)	4

\* oltre alle zone a queste assimilabili previste dal piano degli interventi (PI) di cui alla L.R. 11/2004.

(1) ai fini dell'applicazione della presente tabella e con riferimento all'art. 8 del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici, sono considerati edifici o abitazioni con caratteristiche di:

- Tipo di lusso: quelli compresi nelle classi IX, X e XI
- Tipo medio: quelli compresi nelle classi V,VI,VII e VIII (e non compresi nelle categorie di cui all'art. 17 comma 3 lettera c) del D.P.R. 380/2001;
- Tipo economico: quelli compresi nelle classi I,II,III e IV.

2) Sono esclusi gli alloggi la cui costruzione è ammessa dagli strumenti urbanistici in zona artigianale o industriale (alloggio del custode o del proprietario): per questi valgono i parametri relativi alle casa a schiera e alla zona territoriale omogenea C.

Caratteristiche edificio: economica 2,5%  
 Tipologia edificio: fino a due alloggi 3%  
 Ubicazione territoriale: Zona C 2,5%

sommano **8%**

**Contributo commisurato al costo di costruzione: € 4.338,74 (= 54.234,31 X 0,08)**

### **DETERMINAZIONE DELLA QUOTA PARTE DOVUTA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Calcolo del Volume: =  $S_c * (\text{altezza netta} + 0,30m) = 149,34mq * (2,70+0,30)m = 448,02mc$

#### **RESIDENZA**

	$i_f < 1$			$1 < i_f < 3$			$i_f \geq 3$		
	Primari [€/m³]	Secondari [€/m³]	Totale [€/m³]	Primari [€/m³]	Secondari [€/m³]	Totale [€/m³]	Primari [€/m³]	Secondari [€/m³]	Totale [€/m³]
Centro Storico ZTO A	4,53	3,13	7,66	2,15	3,13	5,28	1,51	3,12	4,63
Completamento ZTO B	5,66	3,91	9,57	2,69	3,91	6,60	1,89	3,90	5,79
Espansione ZTO C	12,45	8,61	21,06	<b>5,91</b>	<b>8,61</b>	14,52	4,15	8,58	12,73
Agricola ZTO E	12,45	8,58	21,03	5,91	8,61	14,52	4,15	8,58	12,73

**Oneri di urbanizzazione primaria: 448,02mc \* 5,91€/mc = 2647,80€**

**Oneri di urbanizzazione secondaria: 448,02mc \* 8,61€/mc = 3857,45€**

**Contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione: 6.505,25€**