

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

DAL 186/2018 Regione Emilia Romagna

DAL 186/2018

Per iniziare....:

- Valutazione del progetto, inquadramento della tipologia di intervento (NC, RE, MS,.....);
- Verifica in base alla L.R. n. 15/2013 (artt. 29-32) se l'intervento risulta essere oneroso o gratuito;
- Se oneroso  consultazione DAL per inquadrare la tipologia di intervento, in riferimento agli oneri, eventuale contributo 'D' 'S', QCC;
- Estrapolazione dei dati relativi a: superfici, n° unità immobiliari, destinazioni d'uso,
- Calcolatore.

DAL 186/2018

- Indice generale DAL 186/2018
 - Cap. 1 – Oneri di urbanizzazione (U1-U2)
 - Cap. 2 – Tabella parametrica U1 e U2
 - Cap. 3 – Contributi “D” e “S”
 - Cap. 4 – Contributo straordinario (CS)
 - Cap. 5 – Costo di costruzione (QCC)
 - Cap. 6 – Scomputi, versamenti, monetizzazioni

DAL 186/2018

- Parametrazione degli oneri è basata su 2 fattori:
- Localizzazione urbanistica dell'intervento:
 - Aree esterne al territorio urbanizzato (T.U.)
 - Aree permeabili ricomprese nel T.U., ma prive di infrastrutture
 - Aree interne al territorio urbanizzato (T.U.)
- Applicazione onere sull'unità di superficie:
 - Superficie utile (SU): residenziale, direzionale, commerciale, produttiva limitata all'artigianato servizio alla persona e alla casa.
 - Superficie lorda (SL): turistico-ricettiva, produttiva, commerciale (escl. negozi), rurale.
 - Superficie derivante da Volume utile (VU)/6: produttiva e commerciale per depositi, magazzini verticali, silos, aventi intradosso > 6ml.
 - Area insediamento all'aperto (AI): funzioni svolte all'aperto quali turistico-ricettive, commerciali, produttive, ecc..

DAL 186/2018

- Aumento di carico urbanistico (CU)

(artt. 28 e 30 L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii.)

Si ha aumento di CU nei seguenti casi:

- aumento di superfici utili;
- mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui all'art. 28 della L.R. n. 15/2013, che richieda maggiori oneri, o maggiori dotazioni territoriali (residenziale, commerciale, direzionale, produttiva, turistico-ricettiva, rurale);
- aumento delle unità immobiliari, qualora non rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria di cui alla definizione dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013 (frazionamento con opere, con variazione delle superfici e del CU, **SENZA** modifica della volumetria e delle destinazioni d'uso)

DAL 186/2018

- Applicazione art. 1.3.3

Negli interventi edilizi onerosi, la superficie cui applicare gli U1 e U2 è quella riferita all'oggetto dell'intervento.

Non sono dovuti oneri:

- qualora le opere siano relative alla sola modifica dei prospetti, anche accompagnata da opere di MS (opere interne);
- qualora l'aumento delle UI, realizzate con opere di MS di cui all'Allegato alla L.R. n. 15/2013, sia accompagnato anche da opere sui prospetti strettamente necessari a garantire i requisiti tecnici e funzionali all'agibilità delle unità stesse.

DAL 186/2018

Tabella D – Sintesi degli interventi sul patrimonio esistente comportanti aumento di CU

Tipo di intervento	Onere da applicare (rif. Tab B)
RE con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
• aumento delle unità immobiliari	“RE con aumento di CU” sulla/e unità più piccola/e (punto 1.3.5., b)
• mutamento della destinazione d'uso	“NC” funzione di progetto – “NC” funz. esistente (punto 1.3.4) + “RE senza aumento di CU” sulla superficie interessata dalle opere (1.3.5., c)
RS-RRC con aumento di CU derivante da:	
• mutamento della destinazione d'uso	“NC” funzione di progetto – “NC” funz. esistente (punto 1.3.4)
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
MS con aumento di CU derivante da:	
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.7)

Nel calcolo, vanno sempre sommate le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento, per le relative Superfici Utili (SU)

DAL 186/2018

2 - TABELLA PARAMETRICA DI U1 e U2 ⁽¹⁹⁾

1ª CLASSE - Comuni capoluogo e Comuni con un numero di abitanti pari o superiore a 50.000		U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica		RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU			
Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento										
Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	€ 101,27	€ 232,32	€ 70,89	€ 162,63	€ 10,13	€ 23,23		
		U2	€ 131,05		€ 91,74		€ 13,11			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 101,27	€ 232,32	€ 70,89	€ 162,63	€ 10,13	€ 23,23		
		U2	€ 131,05		€ 91,74		€ 13,11			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 55,70	€ 127,78	€ 45,57	€ 104,55	€ 10,13	€ 23,23		
		U2	€ 72,08		€ 58,97		€ 13,11			
Edilizia commerciale al dettaglio, pubblici esercizi, edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) (i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)	Aree esterne al T.U.	U1	€ 101,27	€ 232,32	€ 101,27	€ 232,32	€ 30,38	€ 69,70	€ 20,25	€ 46,46
		U2	€ 131,05		€ 131,05		€ 39,32		€ 26,21	
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 101,27	€ 232,32	€ 101,27	€ 232,32	€ 30,38	€ 69,70	€ 20,25	€ 46,46
		U2	€ 131,05		€ 131,05		€ 39,32		€ 26,21	
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 60,76	€ 139,39	€ 50,63	€ 116,16	€ 30,38	€ 69,70	€ 20,25	€ 46,46
		U2	€ 78,63		€ 65,53		€ 39,32		€ 26,21	
Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al T.U.	U1	€ 28,59	€ 36,93	€ 28,59	€ 36,93	€ 8,58	€ 11,08		
		U2	€ 8,34		€ 8,34		€ 2,50			
	Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	€ 28,59	€ 36,93	€ 28,59	€ 36,93	€ 8,58	€ 11,08		
		U2	€ 8,34		€ 8,34		€ 2,50			
	Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	€ 17,16	€ 22,16	€ 14,30	€ 18,47	€ 8,58	€ 11,08		
		U2	€ 5,00		€ 4,17		€ 2,50			

DAL 186/2018

- Riduzioni oneri di U1 ed U2
- All'interno del TU, gli oneri di U1 ed U2 sono ridotti in misura non inferiore al 35%, per gli interventi di:
 - Ristrutturazione edilizia
 - Ristrutturazione urbanistica
 - Addensamento o sostituzione urbana ai sensi della L.R. n. 24/2017
 - Recupero o riuso immobili dismessi o in via di dismissione

DAL 186/2018

- CONTRIBUTO DISINQUINAMENTO “D”
- CONTRIBUTO SISTEMAZIONE LUOGHI “S”

Si applicano alle sole funzioni produttiva e rurale (non aventi titolo)

Si applicano alla Superficie Lorda (SL)

- $D = SL \times Td \times Kd$
 - Td = tariffa base pari a 4,77 €/mq.
 - $Kd = 1,5$ per le attività insalubri (D.M. 05.09.1994)
 - $Kd = 1$ per tutte le altre attività
- $S = SL \times Ts \times Ks$
 - Ts = tariffa base pari a 3,57 €/mq
 - $Ks = 1,5$ interventi di impermeabilizzazione suolo o modifiche plan. terreno
 - $Ks = 0,5$ interventi di riduzione delle sup. impermeabili > 20% SF
 - $Ks = 1,0$ nei restanti casi

DAL 186/2018

- CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)

Dovuto per nuovi insediamenti esterni al perimetro del TU definito da PUG, costituente *variante urbanistica specifica*. In sede di approvazione PUG, il CS è applicato anche all'interno del TU:

- interventi ammessi a seguito di variante urbanistica specifica;
- Permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio destinazione d'uso che comporti aumento CU.

CS = MVGT x 0,5 riferito alla valorizzazione fondiaria
50% del Maggio Valore Generato dalla Trasformazione

MVGT è riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il MVGT è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivo alla variazione urbanistica ed il valore dell'ambito ante variazione.

DAL 186/2018

- QUOTA COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

La quota del costo di costruzione (QCC) è dovuta per i seguenti interventi:

- nuova costruzione (NC);
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica (RE – RU);
- restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo (RS – RRC), limitatamente al mutamento di destinazione d'uso comportante aumento di CU;
- mutamento di destinazione d'uso (CD) senza opere comportante aumento di CU.

La QCC è dovuta per le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, fornitrice servizi.

DAL 186/2018

- Determinazione QCC convenzionale

Il costo convenzionale denominato “A”:

- $A = \text{Media Valori OMI di zona} \times 0,475$

Valori OMI determinati dalle banche dati dell’Agenzia delle Entrate.

L’unità di superficie, per la determinazione del QCC, è la Superficie complessiva (SC): $SU + 60\%SA$.

DAL 186/2018

- Riduzione QCC

All'interno del TU, la QCC è ridotta in misura non inferiore al 35%, per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Addensamento o sostituzione urbana ai sensi della L.R. n. 24/2017
- Recupero o riuso immobili dismessi o in via di dismissione

Per interventi su strutture esistenti destinate ad attività commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, fornitrice servizi, la QCC è ridotta del 50%.

DAL 186/2018

- Calcolo QCC residenziale

Per interventi di NC, AM, e RE con demolizione e ricostruzione:

- Scheda A

Per interventi sull'esistente, la QCC è determinata sull'incidenza delle opere:

- Scheda B

- Calcolo QCC non residenziale

Per interventi di NC, AM, e RE con demolizione e ricostruzione:

- Scheda C

Per interventi sull'esistente, la QCC è determinata sull'incidenza delle opere:

- Scheda D

DAL 186/2018

5.5.2. Per le attività **commerciali, turistico ricettive, direzionali o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale** la QCC è funzione di una percentuale stabilita dal Comune in misura **non superiore al 10%**, assunta in relazione ai diversi tipi di attività. In caso di mancata determinazione da parte del Comune è assunta la percentuale del 10%.

Il Comune stabilisce le seguenti percentuali:

- **6 %** per la funzione commerciale
- **6,5 %** per la funzione turistico-ricettiva
- **8 %** per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale.

DAL 186/2018

- Scomputo del Contributo di costruzione

Il contributo di costruzione è dato dalla somma dei seguenti componenti:

- Oneri di urbanizzazione U1 e U2;
- Contributi D ed S;
- Contributo straordinario (CS), quando dovuto;
- *Quota costo di costruzione (QCC).*

Il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture e dotazioni territoriali, a seguito della stipula di una convenzione urbanistica; in tal caso il contributo di costruzione verrà scomputato totalmente o parzialmente a seconda delle opere effettivamente realizzate e all'importo delle stesse. Lo scomputo totale o parziale del contributo di costruzione è relativo alle voci di U1, U2, D, S.

La quota del costo di costruzione (QCC) è sempre dovuta ed esclusa dallo scomputo

DAL 186/2018

- Versamento del contributo di costruzione

Il contributo di costruzione è dovuto al Comune:

- prima del rilascio/ritiro del Permesso di costruire o dell'Atto unico conclusivo in sede di conferenza servizi;
- contestualmente alla presentazione della CILA o SCIA, o prima dell'inizio lavori se previste di inizio lavori differito.

I comuni possono deliberare sull'eventuale rateizzazione del contributo di costruzione, normalmente costituita da due rate costituenti il 50% dell'importo complessivo, da corrispondere rispettivamente:

- la prima rata al rilascio/ritiro;
- la seconda rata entro un anno dal rilascio/ritiro o efficacia del titolo, previo deposito di fidejussione bancaria o assicurativa.

DAL 186/2018

- Monetizzazioni aree e parcheggi pubblici

I Comuni possono deliberare all'interno dei rispettivi regolamenti comunali, la monetizzazione delle aree e delle dotazioni urbanistiche previste in cessione.

I Comuni fissano i valori delle aree oggetto di cessione ed i valori delle opere oggetto di cessione. Prendendo ad esempio il Comune di Formigine, in caso di monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici in un intervento edilizio, si avrà:

- Valore area da cedere pari ad € 123,40/mq (onere sempre dovuto);
- Valore delle opere da realizzare pari ad € 110,00/mq (onere soggetto a scomputo a seconda degli imposti di U1 ed U2 previsti per l'intervento in oggetto).

DAL 186/2018

- Siti internet ad integrazione:

- Sito della Regione Emilia Romagna riguardo a pareri su interventi edilizi:

<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia>

- Sito della Regione Emilia Romagna riguardo a pareri sul contributo di costruzione:

<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/contributo-di-costruzione>

- Siti dell'Agencia delle Entrate in merito ai valori OMI e alle zonizzazioni OMI:

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php

DAL 186/2018

GRAZIE DELL'ATTENZIONE
BUON LAVORO!