

**LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.**  
**ANALISI DI CASI PRATICI: NUOVA AUTORIMESSA ESTERNA A SERVIZIO DI**  
**FABBRICATO ESISTENTE**

**Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 18/2019)<sup>1</sup>**  
*(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*

L'autorimessa è qualificabile generalmente quale "pertinenza", ai sensi del punto 48 della D.G.R. n. 922 del 28.06.2017 "Approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della legge regionale n. 15/2013": "Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà".

Sotto il profilo procedurale tale opere può essere realizzata con tre diverse procedure, a seconda del fatto che essa sia qualificabile o meno come "nuova costruzione", ai sensi della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", punto g6) dell'Allegato, il quale considera quale nuova costruzione "gli interventi pertinenziali ... che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale".

E' bene precisare che il volume a cui fa riferimento tale definizione è quello definito quale "Volume totale o volumetria complessiva (VT)" dal punto 28 della D.G.R. n. 922/2017: "Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda"<sup>2</sup>. Non esiste infatti, n tale delibera (tranne il caso del "Volume Tecnico" che non è applicabile al caso in esame) altra definizione di Volume (Come ad es. il "Volume Utile" o il "Volume Lordo" ...definizioni che invece erano previste nella precedente D.G.R. n. 279/2010).

In sintesi quindi:

N.	Casistica	Titolo edilizio o procedura	Note
1	VT (autorimessa in progetto) ≤ 20% VT (edificio principale)	CILA	L.R. n. 15/2013, articolo 7, c. 4, lett. c-bis, se le opere non riguardano le parti strutturali dell'edificio principale o sono prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non recano comunque pregiudizio alla statica dell'edificio principale
2		SCIA	L.R. n. 15/2013, articolo 13, c. 1, lett. e-bis, se le opere riguardano le parti strutturali dell'edificio principale o presentano rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e recano comunque pregiudizio alla statica dell'edificio principale
3	VT (autorimessa in progetto) > 20% VT (edificio Principale)	PdC	L.R. n. 15/2013, articolo 17, c. 1, lett. a

<sup>1</sup> La presente Disposizione Tecnico Organizzativa riveste carattere regolamentare.

<sup>2</sup> Il punto 16 della stessa DGR 922/2017, definisce la Superficie Totale (ST), come "Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio".

In ognuna di queste tre situazioni il rapporto con il Contributo di Costruzione CdC) è diverso:

N.	Titolo edilizio o procedura	Contributo di Costruzione			Note
		U1	U2	QCC	
1	CILA	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	L.R. n. 15/2013, art. 32, c. 1, lett. a)
2	SCIA	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	U1 ed U2 si applicano sulla Superficie Utile SU (p.to 1.3.1 D.A.L. n. 186/2018), per: - Funzione residenziale, - Funzione direzionale, - Funzione produttiva, limitatamente all'artigianato di servizio alla casa e alla persona, - Funzione commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio. Si applicano invece sulla Superficie Lorda SL, per: - Funzione turistico-ricettiva, - Funzione produttiva (che comunque non paga QCC), con esclusione delle funzioni artigianali di servizio alla casa e alla persona, - Funzione commerciale, con esclusione del commercio al dettaglio, - Funzione rurale.
3	PdC	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Tuttavia la superficie delle autorimesse, a prescindere dalla sua dimensione, è definita come Superficie Accessoria SA (p.to n. 19 della D.G.R. n. 922/2017), e pertanto non soggetta ad U1 ed U2, tranne il caso in cui esse costituiscano attività imprenditoriale (in tale caso sono soggette ad U1 ed U2). QCC si applica alla Superficie Complessiva SC (p.to 5.3.1 della D.A.L. n. 186/2018), come definita dal punto 21 della D.G.R. n. 922/2017 (SC = SU + 60%SA).

Dunque, in sintesi, per una nuova autorimessa, rispetto al Contributo di Costruzione, è prevista la sola quota relativa al Costo di Costruzione (QCC), sia nel caso di SCIA sia nel caso di PdC.

In entrambi i casi si utilizza comunque:

- la Scheda A: per autorimesse pertinenti a servizio della funzione residenziale;
- la Scheda C: per autorimesse pertinenti a servizio delle funzioni commerciale, turistico-ricettiva, direzionale fornitrice di servizi, di carattere non artigianale.

Anche per il caso di opera soggetta a SCIA, pur non trattandosi di opera definibile quale "nuova costruzione" ai sensi della L.R. n. 15/2013.

Si riportano di seguito le Schede A e C, con le istruzioni per la relativa compilazione.

## SCHEDA A

**Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione**

**Categoria funzionale: residenza**

**1) Calcolare gli incrementi  $i_1$  e  $i_2$  seguendo le Tabelle 1 e 2:**

**Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE -  $i_1$**

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n)	Superficie Utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	$4 = (3) : SU$	(5)	$(6) = (4) * (5)$
$\leq 95$				0	
$> 95 \leq 110$				5	
$> 110 \leq 130$				15	
$> 130 \leq 160$				30	
$> 160$				50	
		Totale SU			Somma incrementi
					$i_1 =$

**Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI -  $i_2$**

Totale SU =	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% $i_2$ corrispondente
Totale SA =			
$R = (SA:SU)*100=$	$\leq 50$	<input type="checkbox"/>	0
	$> 50 \leq 75$	<input type="checkbox"/>	10
	$> 75 \leq 100$	<input type="checkbox"/>	20
	$> 100$	<input type="checkbox"/>	30
			$i_2 =$

**2) Calcolare l'incremento  $i$  e la maggiorazione  $M$ :**

$i = i_1 + i_2$	$i =$	Classe dell'edificio =	Maggiorazione $M =$
(tabella seguente)			

$M =$  Classi di edifici e relative maggiorazioni

% di $i$ fino a 5 inclusa:	Classe I - $M=0$	% di $i$ da 30 a 35 inclusa:	Classe VII - $M=30$
% di $i$ da 5 a 10 inclusa:	Classe II - $M=5$	% di $i$ da 35 a 40 inclusa:	Classe VIII - $M=35$
% di $i$ da 10 a 15 inclusa:	Classe III - $M=10$	% di $i$ da 40 a 45 inclusa:	Classe IX - $M=40$
% di $i$ da 15 a 20 inclusa:	Classe IV - $M=15$	% di $i$ da 45 a 50 inclusa:	Classe X - $M=45$
% di $i$ da 20 a 25 inclusa:	Classe V - $M=20$	% di $i$ oltre 50%:	Classe XI - $M=50$
% di $i$ da 25 a 30 inclusa:	Classe VI - $M=25$		

**3) Calcolare il Costo di Costruzione Convenzionale unitario  $A$  (come definito al punto 5.1):**

$$A = \quad \text{€/mq}$$

**4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato  $B$ :**

$$B = A * (1 + M/100) = \quad \text{€/mq}$$

dove:

- $A$  è il costo di costruzione convenzionale unitario;
- $M$  è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio.

**5) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:**

$$QCC = (B * P) * SC = \quad \text{€}$$

dove:

- $B$  è il costo di costruzione unitario maggiorato;
- $P$  è la percentuale in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato  $B$  (vedi Tabella seguente);
- $SC$  è la superficie complessiva.

**NB: Nel caso in cui  $(B * P) < 25$  €/mq allora  $(B * P)$  è da considerarsi pari a 25 €/mq**

**Percentuale P in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B**

Classi di valori imponibili "B" (€/mq)	%
< 500	5
501 - 1.000	6
1.001 - 1.500	7
1.501 - 2.000	8
2.001 - 2.500	9
2.501 - 3.000	10
3.001 - 3.500	11
3.501 - 4.000	12
4.001 - 4.500	13
> 4.500	14

In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%.

Verifica caratteristiche di lusso:

Sono considerate abitazioni di lusso:		
Caratteristica		Ipotesi che ricorre
Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso".		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
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.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
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.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine).		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle seguenti: <i>Il computo delle caratteristiche va riferito ad ogni singola unità immobiliare (appartamento)</i>		
Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Ascensori	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Montacarichi o ascensore di servizio	Quando sono a servizio di meno di 4 piani	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Scala principale	a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Altezza libera netta del piano	Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna	a) in legno pregiato o massello e lastronato b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato c) con decorazioni pregiate sovrapposte od imprese	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Infissi interni	Come alle lettere a), b), c) della caratteristica precedente anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Pavimenti	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento: a) in materiale pregiato b) con materiali lavorati in modo pregiato	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Pareti	Quando per oltre il 30% della loro superficie complessiva siano: a) eseguite con materiali e lavori pregiati b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Soffitti	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Piscina	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Campo da tennis	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

## ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE:

**1. Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1**

NON va compilata: i1 pertanto sarà pari a 0

**2. Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2**

NON va compilata: i2 pertanto sarà pari a 0

**3. Maggiorazione M:**

% di i = 0, conseguentemente si tratta sempre di Classe I con M = 0

**4. Costo di Costruzione Convenzionale unitario A:**

Si fa riferimento alla DTO n. 16/2019 "La determinazione del costo convenzionale di costruzione per il secondo semestre 2019", o comunque l'ultima vigente.

I valori di A sono i seguenti:

N.	Zona OMI	Tipologia	A (€/mq) ragguagliato all'ottimo
1	B1: Centrale/Centro Storico	Box	445,31
2	Zona D1: Periferica	Box	371,09
3	Zona E2: Suburbana/Zona Industriale	Box	296,87
4	Zona R1: Extraurbana	Box	267,19

**5. Costo di costruzione unitario maggiorato B:**

Essendo M = 0 ne deriva che B = A

**6. Calcolo del QCC relativo al costo di costruzione:**

$QCC = (B * P) * SC$ , dove:

- B = A come da tabella sopra riportata;

- P = 5% in quanto B è sempre < 500,00 €/mq (con i valori attuali sopra riportati);

In tutte le 4 Zone OMI comunque (B\*P) è sempre < 25 €/mq, ne consegue che (B\*P) è da considerarsi pari a 25 €/mq in tutti i casi.

- SC "Superficie Complessiva" = nel caso in esame SC = SA, senza la riduzione al 60%, in quanto già si dispone del valore A specifico riferito ai Box.

**7. Verifica delle caratteristiche di lusso:**

Non è necessaria.

**In sintesi, quindi, alla luce degli attuali valori di A, in tutti i casi:**

$$QCC = 25,00 \text{ €/mq} * SA$$

## SCHEDA C

Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione

**Categoria funzionale: commerciale, turistico-ricettiva, direzionale fornitrice di servizi, di carattere non artigianale**

1) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1):

$$A = \quad \text{€/mq}$$

2) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = A * SC * \dots\% = \quad \text{€}$$

dove:

- A è il costo di costruzione convenzionale unitario;
- SC è la superficie complessiva;
- ...% è la percentuale come da tabella seguente

Tipo di attività	% Costo di costruzione
Turistico-alberghiera e ricettiva	5,00
Direzionale e fornitrici di servizi	5,50
Commercio al dettaglio	4,50
Commercio all'ingrosso	1,75
Logistica	0,50

### ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE:

#### 1. Costo di Costruzione Convenzionale unitario A:

Si fa riferimento alla DTO n. 16/2019 "La determinazione del costo convenzionale di costruzione per il secondo semestre 2019", o comunque l'ultima vigente.

I valori di A sono i seguenti:

N.	Zona OMI	Tipologia	A (€/mq) ragguagliato all'ottimo
1	B1: Centrale/Centro Storico	Box	445,31
2	Zona D1: Periferica	Box	371,09
3	Zona E2: Suburbana/Zona Industriale	Box	296,87
4	Zona R1: Extraurbana	Box	267,19

Sono gli stessi valori riferiti alla funzione residenziale, in quanto non esistono Valori OMI per i box per le altre funzioni e neppure è possibile effettuare la conversione del valore indicata al punto 5.1.4 della D.A.L. n. 186/2018.

#### 2. Calcolo del QCC relativo al costo di costruzione:

$QCC = A * SC * \dots\%$ , dove:

- A = come da tabella sopra riportata;
- ...% = quello della tabella seguente, in funzione della destinazione d'uso principale rispetto alla quale l'autorimessa è posta a servizio:

Tipo di attività	% Costo di costruzione
Turistico-alberghiera e ricettiva	5,00
Direzionale e fornitrici di servizi	5,50
Commercio al dettaglio	4,50
Commercio all'ingrosso	1,75
Logistica	0,50

- SC "Superficie Complessiva" = nel caso in esame SC = SA, senza la riduzione al 60%, in quanto già si dispone del valore A specifico riferito ai Box.

Castel San Giovanni, mercoledì 23 ottobre 2019

IL RESPONSABILE  
DEL SETTORE SVILUPPO URBANO  
ing. Silvano Gallerati

