

IL NUOVO COSTO DI COSTRUZIONE **UN ESEMPIO** **(D.A.L. n. 186, del 20.12.2018)**

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 2/2019)¹ **(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)**

Come illustrato nella DTO n. 1/2019, la Regione Emilia Romagna ha approvato una completa revisione della disciplina sul contributo di costruzione, con la delibera n. 186/2018 dell'Assemblea Legislativa, entrata in vigore l'11 gennaio 2019, data della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

I Comuni sono tenuti a recepire il provvedimento regionale **entro il 30 settembre 2019**; trascorso tale termine la nuova disciplina opera direttamente.

Con la presente DTO, di carattere operativo, si propone la determinazione del contributo afferente alla quota del Costo di Costruzione con la nuova disciplina, con un esempio pratico ed il raffronto con la disciplina vigente.

L'esempio riguarda la nuova costruzione di un fabbricato residenziale unifamiliare in zona periferica.

DISCIPLINA VIGENTE D.C.R. n. 1108/1999:

Si tratta di un caso reale ed attuale.

Sulla base della disciplina previgente, e tutt'ora vigente sino alla deliberazione di Consiglio Comunale di adeguamento (e comunque non oltre il 30.09.2019), il valore della quota relativa al costo di costruzione è pari a 17.529,71 €.

NUOVA DISCIPLINA EX D.A.L. N. 186/2018:

1. Classe dei Comuni:

Come nella disciplina previgente, la Classe di appartenenza del Comune (Classe III per Castel San Giovanni), non riguarda la parte di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione.

2. Ambiti urbanistici e destinazioni d'uso:

Anche questo parametro non ha riguardo al costo di costruzione.

3. Determinazione del "costo di costruzione convenzionale":

- a) Media del valore di mercato determinato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI):
 - Zona D1 (periferica);
 - Tipologia: abitazioni civili;
 - Stato di conservazione: ottimo;

¹ *La presente Disposizione Tecnico Organizzativa non riveste carattere regolamentare.*
Settore Sviluppo Urbano – Sportello Unico per l'Edilizia

- Valore massimo: 1.650,00 €/mq;
 - Valore minimo: 1.400,00 €/mq;
 - Valore medio: 1.525,00 €/mq
- b) Costo di costruzione convenzionale (CCC): $0,475 \times 1.525,00 = 724,37$ €/mq;
- c) Verifica del CCC per il primo quinquennio:
- Valore del Costo Base di Costruzione (CBC) attuale: 656,56 €/mq;
 - $CBC \times 1,5 = 984,84$ €/mq $> 724,37$ €/mq \Rightarrow viene confermato il valore di CCC pari a 724,37€/mq;

4. Determinazione della "Superficie Complessiva":

L'unità di superficie per la determinazione della quota di contributo sul costo di costruzione afferente al costo di costruzione (QCC) è la Superficie Complessiva (SC).

La definizione di Superficie Complessiva (SC) è quella stabilita dalla delibera della Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017:

"21. Superficie Complessiva (SC): Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA)".

- SU = 171,60 mq;
- SA = 126,01 mq;
- SC = $171,60 + 0,60 \times 126,01 = 247,21$ mq;

5. Determinazione della "Quota sul Costo di Costruzione (QCC)":

Occorre utilizzare la *"SCHEDA A: Calcolo della quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza"*.

Si riporta di seguito tale scheda debitamente compilata.

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 **i1** e **i2** seguendo le Tabelle 1 e 2:

Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1

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)	$(6) = (4) * (5)$
≤ 95				0	
> 95 ≤ 110				5	
> 110 ≤ 130				15	
> 130 ≤ 160				30	
> 160	1	171,61		50	50
		Totale SU			Somma incrementi
		171,61			i1 = 50%

Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2

Totale SU = 171,61 mq	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente	
Totale SA = 126,01 mq				
R = (SA:SU)*100= 73,43%	≤ 50	<input type="checkbox"/>	0	
	> 50 ≤ 75	<input checked="" type="checkbox"/>	10	
	> 75 ≤ 100	<input type="checkbox"/>	20	
	> 100	<input type="checkbox"/>	30	I2 = 10%

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

i = i1 + i2	i = 60%	Classe dell'edificio = XI	Maggiorazione M = 50
(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 della DAL n. 186/2018):

$$A = 724,37 \text{ €/mq}$$

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

$$B = A * (1 + M/100) = 1.086,55 \text{ €/mq}$$

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:

$$QCC = (B * P) * SC = 18.802,42 \text{ €}$$

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 $(B * P) < 25 \text{ €/mq}$ 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:		Ipotesi che ricorre
Caratteristica		
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 edili 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

Pertanto, per lo stesso intervento, nel passaggio dalla vecchia alla nuova disciplina, il costo di costruzione si è incrementato di 1.272,71 €, pari al 7,26%.

Castel San Giovanni, **sabato 2 febbraio 2019**

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE SVILUPPO URBANO
ing. Silvano Gallerati

