

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**DELIBERA COMUNALE DI RECEPIMENTO
DELLA NUOVA DISCIPLINA REGIONALE**

Giornata di presentazione ed approfondimento

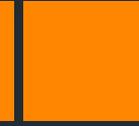
**MODALITA' OPERATIVE PER IL CALCOLO
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

ING. GIANNI CAPASSO

S.O. Verifica e gestione dei contributi pratiche edilizie

Comune di Parma

DAL 186/2018



INTERVENTI ONEROSI *

- Nuova costruzione (NC)
- Ristrutturazione urbanistica (RU)
- Ristrutturazione edilizia con aumento di CU carico urbanistico (RE+)
- Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU carico urbanistico (RE-)
- Altri interventi che prevedano un aumento di CU carico urbanistico (CU+)

* **Contributo di Costruzione = OU1, OU2, QCC, D+S, eventuale CS**

DAL 186/2018



AUMENTO DI CARICO URBANISTICO

1. Aumento delle **superfici utili** (tranne se derivante da eliminazione pareti).
2. Mutamento d'uso verso una categoria funzionale (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, direzionale, commerciale, rurale) o anche verso una sotto categoria che richieda **maggiori oneri o dotazioni territoriali**.
3. **Aumento delle unità immobiliari** non rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria (MS) di cui all'allegato⁽¹⁾ alla L.R. n. 15/2013.

*(1) Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel **frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari** con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle unità immobiliari nonché del carico urbanistico **purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.***

DAL 186/2018



AUMENTO DI CARICO URBANISTICO

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:	
<ul style="list-style-type: none">• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
<ul style="list-style-type: none">• aumento delle unità immobiliari	“RE con aumento di CU” sulla/e unità più piccola/e (punto 1.3.5., b)
<ul style="list-style-type: none">• 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:	
<ul style="list-style-type: none">• mutamento della destinazione d'uso	“NC” funzione di progetto – “NC” funz. esistente (punto 1.3.4)
<ul style="list-style-type: none">• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.5., a)
MS con aumento di CU derivante da:	
<ul style="list-style-type: none">• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento (punto 1.3.7)

DAL 186/2018 - Novità



APPLICAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tabella parametrica oneri

TABELLA PARAMETRICA ONERI DI URBANIZZAZIONE U1 U2 STABILITA DAL COMUNE - DCC n. 69 del 30.09.2019		NC nuova costruzione, RU ristrutturazione urbanistica		RE (+) ristrutturazione edilizia con aumento di CU		RE (-) ristrutturazione edilizia senza aumento di CU				
		U1	U2	U1	U2	U1	U2			
Residenziale, Turistico ricettiva, Direzionale	Uf, Uh, Ud	Aree esterne al T.U.	€ 85,00	€ 110,00	€ 59,50	€ 77,00	€ 8,50	€ 11,00	RE (-) ristrutturazione edilizia senza aumento di CU solo per gli usi Uga e Uge	
		Aree permeabili (...)	€ 85,00	€ 110,00	€ 59,50	€ 77,00	€ 8,50	€ 11,00		
		Aree interne al T.U.	€ 46,75	€ 60,50	€ 38,25	€ 49,50	€ 8,50	€ 11,00		
Commerciale al dettaglio e altre funzioni	Ug, Ue, Ui, Ul, Um, Uo, Up, Uu, Uz	Aree esterne al T.U.	€ 85,00	€ 110,00	€ 85,00	€ 110,00	€ 25,50	€ 33,00	€ 17,00	€ 22,00
		Aree permeabili (...)	€ 85,00	€ 110,00	€ 85,00	€ 110,00	€ 25,50	€ 33,00	€ 17,00	€ 22,00
		Aree interne al T.U.	€ 51,00	€ 66,00	€ 42,50	€ 55,00	€ 25,50	€ 33,00	€ 17,00	€ 22,00
Produttiva, Commerciale all'ingrosso, Rurale	Uc, Ua, Ub	Aree esterne al T.U.	€ 20,40	€ 5,95	€ 20,40	€ 5,95	€ 6,12	€ 1,79		
		Aree permeabili (...)	€ 20,40	€ 5,95	€ 20,40	€ 5,95	€ 6,12	€ 1,79		
		Aree interne al T.U.	€ 12,24	€ 3,57	€ 10,20	€ 2,98	€ 6,12	€ 1,79		

DAL 186/2018 - Novità



APPLICAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE

- (1.3.3 DAL) – Negli interventi di **ristrutturazione edilizia (RE)** **senza aumento di CU**, la superficie cui applicare gli U1 e U2 è quella riferita alla superficie oggetto della ristrutturazione. **Non sono dovuti oneri** qualora le opere siano relative alle sole **modifiche dei prospetti**, *anche se accompagnate da opere di MS*. **Non sono dovuti oneri** qualora l'**aumento delle unità immobiliari** realizzate con opere di manutenzione straordinaria (MS), di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato della L.R. n. 15/2013, sia accompagnato anche da opere relative alle modifiche del sistema di aperture dell'edificio strettamente necessarie a garantire i requisiti tecnici e funzionali delle nuove unità immobiliari.

DAL 186/2018

APPLICAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE

Unità di superficie sulla quale applicare l'onere (1.3 DAL)

- **Superficie Utile (S.U.)**

Funzione residenziale, direzionale, commerciale, artigianato di servizio alla casa e alla persona.

- **Superficie Lorda (S.L.)**

Funzione produttiva, commercio all'ingrosso, turistico-ricettiva, rurale.

- **Volume Utile / 6**

Funzione produttiva e commerciale limitatamente a depositi a maggior sviluppo verticale o intradosso > 6,00 m (silos, magazzini verticali, ecc).

- **Area insediamento all'aperto (A.I.)**

Per tutte le funzioni svolte all'aperto (campo da tennis).

DAL 186/2018

QUOTA SUL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

- Si applica sulla superficie complessiva $SC = SU + 0,6 \times SA$
- Non si applica alla funzione produttiva e rurale (soggette a D+S)

Costo Convenzionale Unitario «A»

$A = \text{Media Valori OMI di zona (stato ottimo)} \times 0,475 \times k$

▪ Funzione di progetto RESIDENZIALE

$QCC (A) = (B \times P) \times SC \times \%riduzione \longrightarrow \text{Nuovo}$

$QCC (B) = (A \times P) \times SC \times (i) \times \%riduzione \longrightarrow \text{Esistente}$

▪ Funzione di progetto NON RESIDENZIALE

$QCC (C) = A \times SC \times \%uso \times \%riduzione \longrightarrow \text{Nuovo}$

$QCC (D) = A \times SC \times (i) \times 0,5 \times \%uso \times \%riduzione \longrightarrow \text{Esistente}$

DAL 186/2018

Percentuale di applicazione QCC per uso residenziale

Classi di valori imponibili "B" (€/mq) Classi di valori imponibili "A" (€/mq)	P
< 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

Edifici di lusso (D.M. 2 agosto 1969) o dotati di eliporto P=20%

DAL 186/2018

Percentuale di applicazione QCC per usi non residenziali

Funzione	Descrizione	Uso (RUE)	Percentuale %
Commerciale	Esercizi di vicinato (Sv ≤ 250 mq), esercizi per la ristorazione (bar ristoranti), artigianato laboratoriale di servizio	Uga, Ugb, Uge	7 %
	Media e grande distribuzione (Sv > 250 mq),	Ue	10 %
	Attività e servizi professionali, terziario alla persona, alla famiglia e alle attività professionali	Ugc, Ugd	7 %
Turistico ricettiva	Alberghi, pensioni, motel, residence, ostelli, campeggi	Uh	10 %
Direzionale	Attività direzionali e pubblica amministrazione	Ud	10 %
Altri servizi	Usi per altri servizi sociali, istruzione superiore, sanità e igiene, attività sportive e ricreative, attività culturali e spettacolo, difesa e vigilanza, funzioni urbane singolari, impianti di urbanizzazione generale e primaria	Ui, Uj, Um, Un, Uo, Up, Uu, Uz	7%

DAL 186/2018

CONTRIBUTO DI DISINQUINAMENTO (D)

CONTRIBUTO DI SISTEMAZIONE (S)

- *Si applicano solo alla funzione produttiva e rurale*
- *Si applicano sempre e solo sulla Superficie Lorda*

$$D = SL \times Td \times Kd \times \%riduzione$$

- $Td = 4,00 \text{ €/mq}$
- $Kd = 1,5$ per le attività industriali insalubri (D.M. 5/9/1994)
- $Kd = 1,0$ per tutte le altre attività

$$S = SL \times Ts \times Ks \times \%riduzione$$

- $Ts = 3,00 \text{ €/mq}$
- $Ks = 1,5$ per interventi di impermeabilizzazione suolo o modifiche p.v. terreno
- $Ks = 0,5$ per interventi di riduzione della superficie impermeabile $> 20\%$ Sf
- $Ks = 1,0$ nei restanti casi

DAL 186/2018

CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)

Dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del Territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PUG. Nelle more di approvazione del PUG (condizione attuale) il CS è applicato anche all'interno del T.U. esclusivamente a:

- *interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica;*
- *permessi di costruire in deroga (ai sensi art. 20 L.R. n. 15/2013) che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU.*

CS = MVGT x 0,5 riferito alla valorizzazione fondiaria

50% del Maggior 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 maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione.

DAL 186/2018

CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)

▪ Metodo speditivo

Nel caso di trasformazioni di area libera ovvero di area nella quale l'edificato preesistente non assume una significativa rilevanza economica, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

$$MVGT = \text{Valore post} - \text{Valore ante}$$

V_{post}: rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

V_{ante}: rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificabili da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

DAL 186/2018

CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)

▪ Metodo analitico

Nei casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria, trattandosi di aree già edificate nelle quali l'edificio assume la prevalente rilevanza economica, il contributo straordinario è calcolato attraverso il metodo analitico del valore della trasformazione come di seguito determinato:

$$MVGT = Vm_{post} - Vm_{ante} - K$$

Vm_{post}: valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica.

Vm_{ante}: valore di mercato di partenza dell'immobile e definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento.

K: costi della trasformazione (costo tecnico di costruzione del fabbricato, spese di progettazione, spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali, contributo di costruzione, costo delle bonifiche, opere di cantierizzazione, oneri finanziari, oneri per la commercializzazione, profitto del soggetto attuatore)

Esempio pratico di calcolo:

Intervento di riqualificazione area edificata
ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO con
demolizione dei fabbricati esistenti e nuova costruzione
di palazzina ad uso residenziale

- Località Baganzola (PR) – Via Nabucco
- SLU 1.250 mq
- U.i.u 14 n. 10 x 60 mq n. 4 x 100 mq
- SU 1.000 mq
- SA 600 mq
- SC 1.360 mq
- Park 187,50 mq

- Scomputo del 15% su OU2 per incentivi da REN
- Monetizzazione del parcheggio pubblico



Archivio News

Cosa fare per ...

Se vuoi sapere a che punto è la tua pratica

Per saperne di più

Commissione per la Qualità
Architettonica ed il Paesaggio

- .. Consultazione sedute
- .. Verbali sedute
- .. Delibere, circolari, disposizioni

Autorizzazioni paesaggistiche

- .. Modulistica
- .. Elenchi autorizzazioni rilasciate

Newsletter

F.a.Q.

Norme e Cartografia

- .. Normativa
- .. Strumenti della pianificazione urbanistica
- .. Regolamenti
- .. Circolari, prassi e procedure

Download Modulistica

- .. Titoli abilitativi edilizi
- .. Edilizia libera
- .. Scarichi acque reflue
- .. Attività rumorose temporanee
- .. Rischio sismico
- .. Denuncia dei lavori ex art. 65 DPR 380/2001 per IPRiPI
- .. Conformità edilizia e agibilità
- .. Impianti di sollevamento
- .. Moduli ISTAT
- .. Modulistica altri enti

Ricerca Stato Pratiche

Oneri e Diritti

- .. Diritti di segreteria e Rimborso forfettario
- .. Sanzioni (CILA, ACP, SCEA) e Monetizzazione verde
- .. Tariffe e Modalità di pagamento - Disciplina previgente CdC
- .. Tariffe e Modalità di pagamento - Regime transitorio CdC
- .. Tariffe e Modalità di pagamento - Nuova disciplina CdC
- .. Programma/Prospetto di Calcolo Oneri e Contributi
- .. Normativa
- .. Delibere

Ricerca Banche Dati

- .. Pratiche edilizia dal 2000 in poi
- .. Pratiche edilizia fino al 1999
- .. Condono L. 724/94
- .. Condono L. 47/85
- .. Pratiche Conformità Edilizia
- .. Banche dati su Palmare

Servizi On Line

- .. Pratiche edilizie
- .. Pratiche per attività economiche

Links Utili

Home Page

IL SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE E EDILIZIA ha sede presso il Direzionale Uffici Comunali (DUC) situato in Largo Torello de Strada 11/A.

Modalità di presentazione comune di PdC e SCIA (e relative sanatorie), CILA, SCEA, Sismica, IPRiPI (ex cemento armato):

- .. Tramite servizio online sulla piattaforma digitale dedicata all'indirizzo: <http://www.servizi.comune.parma.it/it-IT/SUAP-Telematico.aspx>
- .. **Esclusivamente per le integrazioni delle pratiche avviate via PEC o in cartaceo**, per posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo suap@pec.comune.parma.it (sottoscritta digitalmente)

Per informazioni su **ORARI RICEVIMENTO UTENZA E RISPOSTE TELEFONICHE** consultare la pagina [Contatti e Orari](#)

Per informazioni su **TARIFFE E MODALITA' DI PAGAMENTO** consultare la sezione **Oneri e Diritti**



Norme e Cartografia

- Normativa
- Strumenti della pianificazione urbanistica
- Regolamenti
- Circolari, prassi e procedure

Download Modulistica

- Titoli abilitativi edilizi
- Edilizia libera
- Scarichi acque reflue
- Attività rumorose temporanee
- Rischio sismico
- Denuncia dei lavori ex art. 65 DPR 380/2001 per IPRiPI
- Conformità edilizia e agibilità
- Impianti di sollevamento
- Moduli ISTAT
- Modulistica altri enti

Ricerca Stato Pratiche

Oneri e Diritti

- Diritti di segreteria e Rimborso forfettario
- Sanzioni (CILA, ACP, SCEA) e Monetizzazione verde
- Tariffe e Modalità di pagamento Disciplina previgente CdC
- Tariffe e Modalità di pagamento Regime transitorio CdC
- Tariffe e Modalità di pagamento - Nuova disciplina CdC
- Programma/Prospetto di Calcolo Oneri e Contributi
- Normativa
- Delibere

Ricerca Banche Dati

- Pratiche edilizia dal 2000 in poi
- Pratiche edilizia fino al 1999
- Condono L. 724/94
- Condono L. 47/85
- Pratiche Conformità Edilizia
- Banche dati su Palmare

Servizi On Line

- Pratiche edilizie
- Pratiche per attività economiche

Links Utili

.: [HOME](#) .: [ONERI E DIRITTI](#) .: [TARIFFE E MODALITÀ DI PAGAMENTO - NUOVA DISCIPLINA CDC](#)

Tariffe e Modalità di pagamento - Nuova disciplina CdC

REGIME ORDINARIO A PARTIRE DAL 17 OTTOBRE 2019

La nuova disciplina del Contributo di Costruzione, di cui alla DAL 186/2018 e alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.CC/2019/69, si applica ai titoli edilizi presentati a partire dal 17 ottobre 2019 (data pubblicazione DCC sul BUR), ad eccezione di:

- varianti in corso d'opera di SCIA/PdC presentati entro il 30 settembre 2019
- strumenti attuativi, comunque denominati (interventi nei PUA, Schede Norma, ecc.), approvati e convenzionati prima dell'entrata in vigore della DAL 186/2018 (1 ottobre 2019), fino al termine di validità della convenzione vigente; in caso di proroga della convenzione, necessaria per il completamento dei medesimi strumenti attuativi, trova applicazione la nuova disciplina di cui alla DAL 186/2018

per i quali continua a trovare applicazione la disciplina previgente.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONI

 [Deliberazione assembleare \(DAL\) n.186/2018](#)

 [Deliberazione di Consiglio Comunale n.69/2019 di recepimento DAL n.186/2018](#)

 [DCC 69/2019 - Allegato 1 quadro sinottico](#)

 [DCC 69/2019 - Allegato 2 testo coordinato](#)

 [DCC 69/2019 - Allegato 3 disposizioni inefficaci](#)

 [Modalità di versamento](#)

 [Tabella parametrica degli oneri U1/U2 stabilita dal Comune](#)

 [Modulo CdC - Dati e documenti obbligatori per l'autocalcolo del Contributo di Costruzione](#)
aggiornamento del 17/10/2019

 [Tav. 3 del PSC "Territorio Urbanizzato, urbanizzabile e rurale"](#)

Per scaricare Guida e Fogli di calcolo consultare la sezione ["Programma di Calcolo Oneri e Contributi"](#)

La mancata presentazione del Modulo CdC, nonché il mancato versamento dei contributi dovuti, comporta l'improcedibilità del titolo edilizio

Cerca nel Sito

Archivio News

Cosa fare per ...

Se vuoi sapere a che punto è la tua pratica

Per saperne di più

Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio

- Consultazione sedute
- Verbalì sedute
- Delibere, circolari, disposizioni

Autorizzazioni paesaggistiche

- Modulistica
- Elenchi autorizzazioni rilasciate

Newsletter

F.a.Q.

Norme e Cartografia

- Normativa
- Strumenti della pianificazione urbanistica
- Regolamenti
- Circolari, prassi e procedure

Download Modulistica

- Titoli abitativi edilizi
- Edilizia libera
- Scarichi acque reflue
- Attività rumorose temporanee
- Rischio sismico
- Denuncia dei lavori ex art. 65 DPR 380/2001 per IPRiPI
- Conformità edilizia e agibilità
- Impianti di sollevamento
- Moduli ISTAT
- Modulistica altri enti

Ricerca Stato Pratiche

Oneri e Diritti

- Diritti di segreteria e Rimborso forfettario
- Sanzioni (CILA, ACP, SCEA) e Monetizzazione verde
- Tariffe e Modalità di pagamento - Disciplina previgente CdC
- Tariffe e Modalità di pagamento - Regime transitorio CdC
- Tariffe e Modalità di pagamento - Nuova disciplina CdC
- Programma/Prospetto di Calcolo Oneri e Contributi**
- Normativa
- Delibere

Ricerca Banche Dati

- Pratiche edilizia dal 2000 in poi
- Pratiche edilizia fino al 1999
- Condono L. 724/94
- Condono L. 47/85
- Pratiche Conformità Edilizia
- Banche dati su Palmare

Servizi On Line

- Pratiche edilizie
- Pratiche per attività economiche

Links Utili

.: HOME .: ONERI E DIRITTI .: PROGRAMMA/PROSPETTO DI CALCOLO ONERI E CONTRIBUTI

Programma/Prospetto di Calcolo Oneri e Contributi

Fogli di calcolo Excel per l'autocalcolo del Contributo di Costruzione, Oblazione e Monetizzazione delle dotazioni territoriali, in applicazione della nuova disciplina DAL 186/2018.

IMPORTANTE: i fogli di calcolo, da allegare alle pratiche edilizie firmati digitalmente, dovranno essere prodotti **sia in formato Excel (XLSX) che in formato PDF**; se dovuto il costo di costruzione (QCC), dovrà essere prodotta anche la stampa in PDF del relativo foglio di calcolo QCC(X) in formato A3.

REGIME TRANSITORIO (dal 1 al 16 ottobre 2019)

 [Guida autocalcolo Contributo di Costruzione Allegato 1C - regime transitorio dal 1 al 16 ottobre 2019](#)

 [Guida autocalcolo Oblazione Allegato 1Cs - regime transitorio dal 1 al 16 ottobre 2019](#)

 [Guida con esempi di calcolo Costo Convenzionale Unitario "A" \(punto 5.1 DAL 186/2018\)](#)

Versione XLSX - aggiornamento del 17/10/2019

 [ALLEGATO 1C - Autocalcolo del Contributo di Costruzione e monetizzazione per titoli edilizi](#)

 [ALLEGATO 1Cs - Autocalcolo dell'Oblazione e monetizzazione per titoli edilizi in sanatoria](#)

Per il calcolo del Costo di Costruzione QCC, nei fogli di calcolo con estensione XLSX sono state integrate le funzionalità di correzione con i coefficienti correttivi di cui alle Tabelle 1-2-3 punto 5 della DAL 186/2018.

REGIME ORDINARIO (dal 17 ottobre 2019)

 [Guida autocalcolo Contributo di Costruzione Allegato 1C - regime ordinario dal 17 ottobre 2019](#)

 [Guida autocalcolo Oblazione Allegato 1Cs - regime ordinario dal 17 ottobre 2019](#)

 [Guida con esempi di calcolo Costo Convenzionale Unitario "A" \(punto 5.1 DAL 186/2018\)](#)

Versione XLSX - aggiornamento del 15/10/2019

 [ALLEGATO 1C - Autocalcolo del Contributo di Costruzione e monetizzazione per titoli edilizi](#)

 [ALLEGATO 1Cs - Autocalcolo dell'Oblazione e monetizzazione per titoli edilizi in sanatoria](#)

Per il calcolo del Costo di Costruzione QCC, nei fogli di calcolo con estensione XLSX sono state integrate le funzionalità di correzione con i coefficienti correttivi di cui alle Tabelle 1-2-3 punto 5 della DAL 186/2018.

Cerca nel Sito

Archivio News

Cosa fare per ...

Se vuoi sapere a che punto è la tua pratica

Per saperne di più

Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio

- Consultazione sedute
- Verbali sedute
- Delibere, circolari, disposizioni

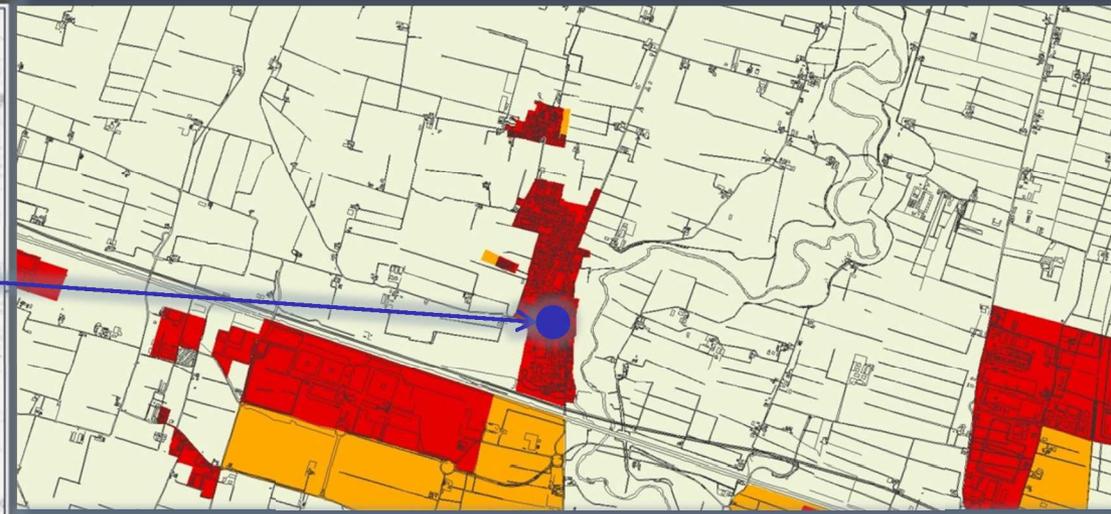
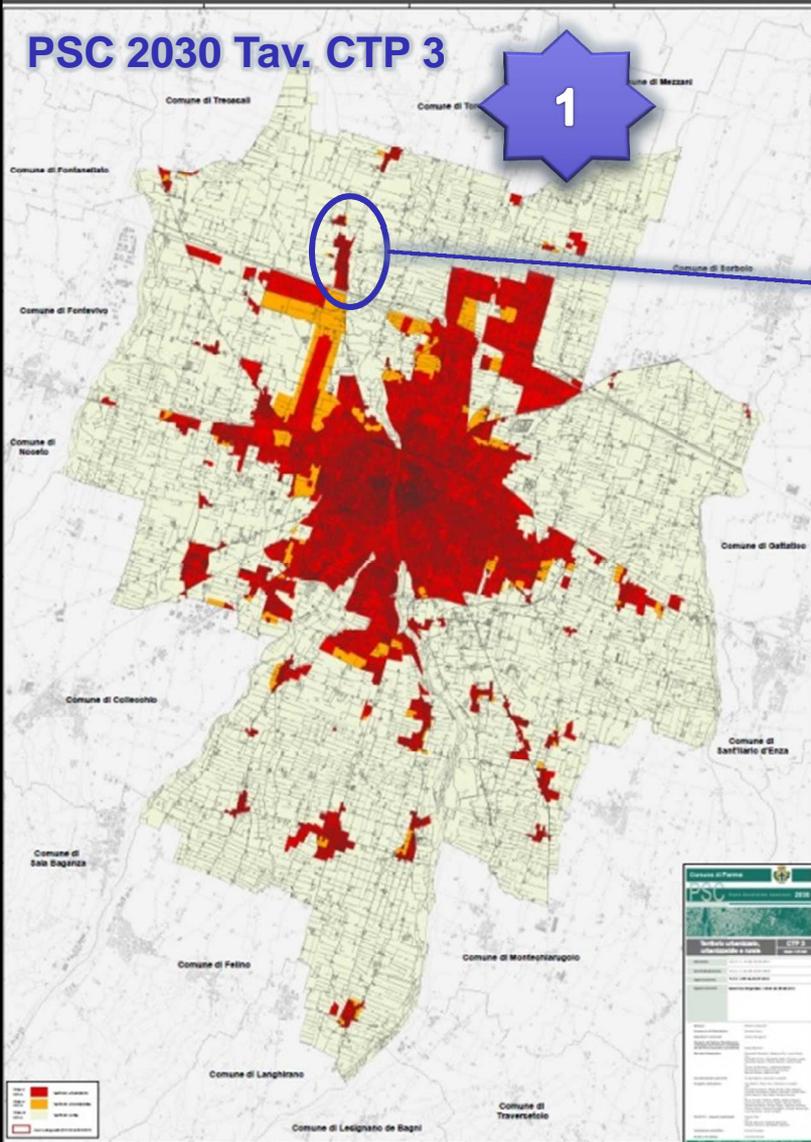
Autorizzazioni paesaggistiche

- Modulistica
- Elenchi autorizzazioni rilasciate

Newsletter

F.a.Q.

Esempio pratico di calcolo:



Parma RUE

CONSULENZA CARTOGRAFIA INTERATTIVA

RUE cartografia interattiva

2

Comune di Parma - Consultazione cartografica RUE - Internet Explorer

Elementi di Piano individuati

Vincoli
Bonifiche storiche - art.6.3.9
Dossi - art.6.2.10

Destinazioni urbanistiche
Ampi territoriali - art.3.1
Zona residenziale di completamento (ZB4) - art.3.2.36

Contributo di costruzione
Aree interne al T.U. - dcc_n69_30_09_19

Tavole al 2000 per il territorio indicato

Tavola 11-B-F - Atti

CONTENUTI RUE

- CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
- CATEGORIE E MODALITA' D'INTERVENTO
- BASE CARTOGRAFICA
- VINCOLI
- ELEMENTI DEL PAESAGGIO
- INFRASTRUTTURE
- DESTINAZIONI URBANISTICHE
- ORTOFOTO

INQUADRAMENTO

SCALA

1:15.000

Tabella parametrica oneri

TABELLA PARAMETRICA ONERI DI URBANIZZAZIONE U1 U2 STABILITA DAL COMUNE - DCC n. 69 del 30.09.2019		NC nuova costruzione, RU ristrutturazione urbanistica		
		U1	U2	
Residenziale, Turistico ricettiva, Direzionale	Uf, U _h , U _d	Aree esterne al T.U.	€ 85,00	€ 110,00
		Aree permeabili (...)	€ 85,00	€ 110,00
		Aree interne al T.U.	€ 46,75	€ 60,50
Commerciale al dettaglio e altre funzioni	U _g , U _e , U _i , U _l , U _m , U _o , U _p , U _u , U _z	Aree esterne al T.U.	€ 85,00	€ 110,00
		Aree permeabili (...)	€ 85,00	€ 110,00
		Aree interne al T.U.	€ 51,00	€ 66,00
Produttiva, Commerciale all'ingrosso, Rurale	U _c , U _a , U _b	Aree esterne al T.U.	€ 20,40	€ 5,95
		Aree permeabili (...)	€ 20,40	€ 5,95
		Aree interne al T.U.	€ 12,24	€ 3,57

Esempio pratico di calcolo:

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (OU1 - OU2 - QCC)

- $U1 = 46,75 \text{ €/mq} \times 1.000 \text{ mq} \times 0,65 = 30.388 \text{ €}$
- $U2 = 60,50 \text{ €/mq} \times 1.000 \text{ mq} \times 0,85 \times 0,65 = 33.426 \text{ €}$

- $QCC = 862,13 \text{ €/mq} \times 1.360 \text{ mq} \times 0,06 \times 0,65 = 45.727 \text{ €}$

TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE = 109.541 €

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggio pubblico 1,5 mq ogni 10 mq di SLU

- $\text{Park} = 1.250 \text{ mq} \times 1,5/10 \times 200 \text{ €/mq} = 37.500 \text{ €}$

Quota sul Costo di Costruzione QCC(A) – calcolo maggiorazione

QCC (A)	Categoria funzionale di progetto: RESIDENZA
Costo di Costruzione	Tipologia intervento: NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DA ATTUARSI MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

*** Compilare le celle con campitura grigia e testo in rosso ***

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) x (5)
≤ 95	10	600,00	0,60	0	0,000
> 95 ≤ 110	4	400,00	0,40	5	2,000
> 110 ≤ 130	0	0,00	0,00	15	0,000
> 130 ≤ 160	0	0,00	0,00	30	0,000
> 160	0	0,00	0,00	50	0,000
Totale SU		1.000,00			Somma incrementi i1 =
					2,000

Tabella 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI - i2

Tot. SU	1.000,00	Intervallo R di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% i2 corrispondente
Tot. SA	600,00			
Tot. SC = SU + 60% SA =	1.360,00			
R = (SA: SU) * 100 =	60	≤ 50	0	0
		> 50 ≤ 75	1	10
		> 75 ≤ 100	0	20
		> 100	0	30
10,000				

2) Calcolare l'incremento i e la maggiorazione M

Tabella 3 – CALCOLO INCREMENTO I E MAGGIORAZIONE M

i = i1 + i2 =	12,00	Classe edificio =	III	Maggiorazione M =	10
---------------	-------	-------------------	-----	-------------------	-----------

Intervalli %	Classe/maggiorazione	Intervalli %	Classe/maggiorazione
% 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		

Quota sul Costo di Costruzione QCC(A) Calcolo del Costo Convenzionale Unitario «A»

3) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

Link OMI Geopoi (ADE) * https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php

* consigliato Google Chrome

Vedi Guida Calcolo "A" (ultimo foglio excel)

Valori OMI reperiti su Geopoi (Agenzia Entrate)	
Valore mercato MIN (€/mq)	1.500,00
Valore mercato MAX (€/mq)	1.800,00
VALORE OMI MEDIO (€/mq)	1.650,00

STATO CONSERVATIVO	CONVERSIONE STATO CONSERVATIVO
Stato conservativo su OMI-Geopoi	Ottimo 1
	Normale 1,25
	Scodente 2

TIPOLOGIA EDILIZIA (Catastale)	K3	PARAMETRO DI CONVERSIONE TIPOLOGIA EDILIZIA (Catastale)				
		Abitazioni civili	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni signorili	Abitazioni tipiche dei luoghi	Ville e villini
Tipologia edilizia su OMI-Geopoi	Abitazioni civili	1	0,96	1,5	0,89	1,03
Tipologia edilizia di progetto	Abitazioni di tipo economico	1,04	1	1,57	0,92	1,19
	Abitazioni signorili	0,66	0,64	1	0,59	0,68
	Abitazioni tipiche dei luoghi	1,13	1,08	1,71	1	1,12
	Ville e villini	0,97	0,84	1,47	0,89	1

$$A = \text{Val. OMI med} \times 0,475 = 783,75 \text{ €/mq}$$

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato B

$$B = A \times (1 + M/100) = 862,13 \text{ €/mq}$$

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

M è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio

Esempio pratico di calcolo – utilizzo della piattaforma «GEOPOI» (AdE)

Calcolo Costo Convenzionale Unitario «A»:

The screenshot displays the Geopoi OMI platform interface. At the top left, the logo for "agenzia entrate" is visible. The main interface features a search bar with the text "Ricerca per toponimo" and a red arrow pointing to it, and a "Ricerca Zone Omi" section with fields for "Comune:" and "CodZona:". Below these are "Vai" and "Cancella" buttons. The central part of the interface is a map of Parma (PR) with a red circle highlighting a specific area. The map shows various roads, including "Strada Cornazzano", "Strada Nuova di Castelnuovo", and "Strada Chiesa di Castelnuovo". A scale bar at the bottom left indicates 1000 m. The bottom of the interface includes a "ZOOM" control and a copyright notice: "© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors".

https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php

Esempio pratico di calcolo – utilizzo della piattaforma «GEOPOI» (AdE)

Calcolo Costo Convenzionale Unitario «A»:

The screenshot displays the Geopoi web application interface. At the top left, the logo for "agenzia entrate" is visible. The main area is a map of Parma, Italy, with a red circle highlighting a specific area. The map shows various roads, including the "Autostrada del Sole" (A1) and "Strada Comazzano". A red arrow points to a search bar in the top left corner. The interface includes search bars for "Ricerca per toponimo" and "Ricerca Zone Omi", along with "Vai" and "Cancella" buttons. The map also shows a scale bar (1000 m) and a zoom control at the bottom.

https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php

Esempio pratico di calcolo – utilizzo della piattaforma «GEOPOI» (AdE)

Calcolo Costo Convenzionale Unitario «A»:

The screenshot displays the Geopoi web application interface. At the top left, the logo for 'agenzia entrate' is visible. The main area shows a map of Parma, Italy, with various zones color-coded. A pop-up window is open over the city center, titled 'PARMA (PR) Zona: E7 Semestre: 2019/1'. The window contains a checkbox labeled 'Visualizza solo il comune selezionato' and a list of categories: 'Residenziale', 'Commerciale', 'Produttiva', and 'Terziaria'. The 'Residenziale' category is highlighted with a red box, and a red arrow with the number '3' points to it. The interface also includes search bars for 'Ricerca per toponimo' and 'Ricerca Zone Omi', and a scale bar at the bottom left.

https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php

Calcolo Costo Convenzionale Unitario «A»:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: PARMA

Comune: PARMA

Fascia/zona: Suburbana/BAGANZOLA-CERVARA

Codice zona: E7

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1400	L	4,1	6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800	L	0	0	L
Box	Normale	750	950	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	Normale	1450	1900	L	0	0	L

$$A = (1.500 + 1.800) / 2 \times 0,475 = 783,75 \text{ €/mq}$$

Spazio disponibile per annotazioni



Calcolo Costo di Costruzione QCC

QUOTA SUL COSTO DI COSTRUZIONE QCC(A)

- $QCC = (B \times P) \times SC \times 0,65$

Dove:

- $B = \text{Costo di Costruzione Unitario Maggiorato} = A \times (1 + M/100)$
- $P = \text{Percentuale di applicazione (funz. B)}$
- $SC = \text{Superficie Complessiva} = SU + (0,6 \times SA)$

$M = 10\% \longrightarrow B = 783,75 \text{ €/mq} \times 1,10 = 862,13 \text{ €/mq}$

$QCC = 862,13 \text{ €/mq} \times 0,06 \times 1.360 \text{ mq} \times 0,65 = 45.727 \text{ €}$

Calcolo della Monetizzazione:

TITOLO 2 - Definizioni per l'attuazione degli interventi - 31

SOTTOCATEGORIE E USI

2. **Ufa)** abitazioni individuali e familiari e plurifamiliari

Ufb) abitazioni collettive

- case dello studente
- convitti, collegi, conventi
- residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albi
- residenze temporanee per attività assistenziali

STANDARD RICHIESTI

3. **Ufa), Ufb)**

- per interventi edilizi diretti soggetti a D.I.A. e P.d.C.
 - parcheggi pubblici*
1,5 mq/10 mq di Slu
 - parcheggi privati*
3 mq/10 mq di Slu

Norme tecniche di RUE



ZONA	Opera	Area	Tariffa
periferica	€ 120,70	€ 30,00	150,70
intermedia	€ 120,70	€ 200,00	320,70
centrale	€ 120,70	€ 500,00	620,70

TARIFFE MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI (valore area)

Zona Storica	€/mq	500,00
Zona Intermedia	€/mq	200,00
Zona Esterna/Periferica	€/mq	30,00

DCC 69/2019

VALUTATO, in sede di prima applicazione e per oggettive ragioni di semplicità, riservandosi pertanto la possibilità di integrare e modificare la presente deliberazione con una più articolata individuazione delle zone e dei relativi valori da definire sulla base delle peculiarità delle diverse zone del territorio comunale, di aggiornare la cartografia di riferimento degli atti deliberativi prima richiamati (DCC. 15/1994 e DGC. 200/2004), assumendo, in coerenza con i medesimi criteri allora adottati, quali Zona Storica, Zona Intermedia e Zona Esterna/Periferica le seguenti aree:

- ✓ **Zona Storica** - appartengono alla zona storica tutte le aree comprese all'interno della "Città Storica" e le aree denominate " Ex Mura" limitatamente a quelle ricomprese nell'anello dei viali di circonvallazione.
- ✓ **Zona Intermedia** - appartengono alla zona intermedia tutte le aree comprese nel Territorio Urbanizzato e Urbanizzabile, definito e cartografato alla Tav. CTP 3 del PSC vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 22/07/2019.
- ✓ **Zona Esterna/Periferica** - appartengono alla zona esterna/periferica tutte le aree ricadenti nel territorio rurale, definito e cartografato alla Tav. CTP 3 del PSC vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 22/07/2019.

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggio pubblico 1,5 mq ogni 10 mq di SLU

Area = SLU x Standard

Area = 1.250 mq x 0,15 = 187,50 mq

(Area da realizzare e cedere o monetizzare)

Monetizzazione = 187,50 mq x 200 €/mq = 37.500 €

Esempio pratico di calcolo:

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (OU1 - OU2 - QCC)

- $U1 = 46,75 \text{ €/mq} \times 1.000 \text{ mq} \times 0,65 = 30.388 \text{ €}$
- $U2 = 60,50 \text{ €/mq} \times 1.000 \text{ mq} \times 0,85 \times 0,65 = 33.426 \text{ €}$
- $QCC = 862,13 \text{ €/mq} \times 1.360 \text{ mq} \times 0,06 \times 0,65 = 45.727 \text{ €}$

TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE = 109.541 €

DOTAZIONI TERRITORIALI

Parcheggio pubblico 1,5 mq ogni 10 mq di SLU

- $\text{Park} = 1.250 \text{ mq} \times 1,5/10 \times 200 \text{ €/mq} = 37.500 \text{ €}$

TOTALE CdC E MONETIZZAZIONE 147.041 €

Esempio pratico di calcolo (2):

Si ipotizzi la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico sufficiente al soddisfacimento degli standard richiesti, con valore da Computo Metrico Estimativo € 25.000.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (OU1 - OU2 - QCC)

- $U1 = (46,75 \text{ €/mq} \times 1.000 \text{ mq} \times 0,65) - 25.000 \text{ €} = 5.388 \text{ €}$
- $U2 = 60,50 \text{ €/mq} \times 1.000 \text{ mq} \times 0,85 \times 0,65 = 33.426 \text{ €}$
- $QCC = 862,13 \text{ €/mq} \times 1.360 \text{ mq} \times 0,06 \times 0,65 = 45.727 \text{ €}$

TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE 84.541 €

ALLEGATI OBBLIGATORI

- **Modulo CdC** – Documenti e dati obbligatori per l'autocalcolo
- **Allegato 1A** – Stralcio del PSC 2030 Tav. CTP 3 (T.U.) con indicazione
- **Allegato 1B** – Visura catastale dell'immobile esistente
- **Allegato 1C/1Cs + QCC(x)** – Autocalcolo Contributi o Oblazione
- **Allegato 1D** – Elaborato grafico quantificazione Superficie (Utile o Lorda)
- **Allegato 1E** – Elaborato grafico quantificazione Superficie Accessoria
- **Allegato 1F** – Elaborato grafico quantificazione Superficie Lorda

Calcolo Oblazione

Lettera a) art. 17 comma 3 L.R. n. 23/2004

- Nuova costruzione, ristrutturazione edilizia
- **Contributo di Costruzione in misura doppia con un minimo di € 2.000**
- Nei casi di esonero (art. 32 L.R. n. 15/2013) non si procede al raddoppio

Lettera b) art. 17 comma 3 L.R. n. 23/2004

- Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo
- **Contributo di Costruzione con un minimo di € 1.000**
- Dovuto anche nei casi di esonero (art. 32 L.R. n. 15/2013)

Lettera c) art. 17 comma 3 L.R. n. 23/2004 (DGC n. 134/2014)

- Manutenzione straordinaria e assimilabili (eccetto interventi soggetti a CILA)
- **Oblazione variabile da € 1.000 a € 5.000 in funzione del Computo Metrico**
- Occorre produrre Computo Metrico Estimativo delle opere edilizie realizzate

FINE

Grazie per l'attenzione

