



# COMUNE DI PARMA

## SEGRETERIA GENERALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE N. 4  
DELL'ADUNANZA DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 9.2.2000

DELIBERAZIONE N. 25/79

L'anno duemila questo giorno uno del mese di febbraio alle ore 16.25 in Parma, nella sala delle adunanze, convocato nei modi di legge, si è riunito in sessione straordinaria di 1^ convocazione, il consiglio comunale per deliberare sui punti iscritti all'ordine del giorno e fra essi il provvedimento di cui all'oggetto.

Dirige i lavori il Prof. Luigi Allegri nella sua qualità di Vice Presidente e partecipa all'adunanza il dr. Stelio Manuele Segretario Generale del Comune.

Essendo legale il numero dei consiglieri intervenuti i lavori continuano.

Al momento della votazione dell'argomento in calce risultano presenti n. 21 consiglieri e precisamente:

1		UBALDI ELVIO - SINDACO	22	×	MANTOVANI CLAUDIO
2	×	ABLONDI MARCO	23		MASSA MAURO
3	×	ALLEGRI LUIGI	24		MENEGATTI MARCO
4		ANTONUCCI CAMILLO	25		MOINE MASSIMO
5		BANDINI LUCA	26	×	MORA DAVIDE
6		BERNINI GIOVANNI PAOLO	27		PAGLIARI GIORGIO
7	×	BIGLIARDI CLAUDIO	28		PEDRELLI MARIANO
8	×	BULLONI SERRA GIOVANNI	29		PERAZZI ALBERTO
9		CATELLANI MAURIZIO	30	×	PIAZZA STELLA
10	×	CATTABIANI FRANCO	31		PIZZIGONI PAOLO
11	×	CECCATO SANDRO	32	×	POLETTI PAOLO
12	×	COLLA PAOLA	33	×	QUINTAVALLA FRANCESCO
13		CURZIO PIETRO	34	×	RICCI GIOVANNI
14		DE BLASI MARIO	35		RUSCA STEFANO
15		GALLICCHIO GIUSEPPE	36		SARACCHI GIANCARLO
16	×	GAMBARELLI LUIGI	37		TEDESCHI DANTE
17	×	GANDOLFI LUIGI	38		TOMMASINI MARIO
18	×	GUARESCHI ALBERTO	39	×	USBERTI ALDO
19	×	LA MANTIA CARMELO	40	×	VERDELLI ROBERTO
20		LOTTICI RENATA	41	×	ZANNONI GIANFRANCO
21	×	MANNO ETTORE			

Sono risultati presenti all'appello, senza diritto di voto, gli Assessori

	Guastl Vittorio	Mora Luca	Asmone Stefano	×	Nesti Carietto	Lisi Roberto	
×	Spagnoli Stefano	Monterverdi Costantino	Coruzzi Raffaello		Balestrieri Arturo	×	Guarnieri Maria Teresa

Fungono da scrutatori i sigg. Piazza Stella, Ceccato Sandro, Verdelli Roberto

La proposta di provvedimento, esaminata, discussa e posta in votazione, reca:

**OGGETTO:** Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione delibera della Giunta regionale in data 20 aprile 1999 n.522

**Oggetto: Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione (delibera della Giunta Regionale in data 20 aprile 1999 n. 522). - I.E.**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la Giunta Regionale, con deliberazione n. 522 del 20.04.1999 ha stabilito, ai sensi del primo comma dell'art. 6 della Legge 10/77, così come modificato dall'art. 7 della Legge 537/93, il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali in L. 900.000= per metro quadrato di superficie complessiva Sc, definita come all'art. 2 del D.M. 801/77;
- che ha ridefinito, altresì, l'intera normativa per il contributo di concessione relativo al costo di costruzione e ha aggiornato la convenzione tipo ed i collegati atti unilaterali d'obbligo (artt. 7 e 8 L. 10/77 e art. 40 L.R. 47/78 e successive modificazioni);
- che l'atto regionale sopra citato consente ai Comuni l'applicazione di un coefficiente correttivo del costo di costruzione, definito in base alle caratteristiche del Comune anche tenuto conto delle indicazioni del Piano territoriale di coordinamento provinciale, variabile tra un minimo di 0,8 ed un massimo di 1,2;
- che il Comune deve recepire, con proprio atto deliberativo, il suddetto costo di costruzione e relativo coefficiente correttivo;
- che nella suddetta normativa per il contributo di concessione relativo al costo di costruzione, di cui agli allegati A, B, C e D parti integranti della citata deliberazione regionale, è stabilito che il Comune, nell'atto di recepimento, debba operare delle scelte in ordine ad alcune alternative riportate negli allegati citati.

## Ritenuto:

- di non applicare alcun coefficiente correttivo del costo di costruzione al metro quadrato di superficie complessiva, tenuto conto del fatto che per la provincia di Parma è ancora in fase di studio il Piano territoriale di coordinamento che dovrebbe indicare i parametri di riferimento ai quali rapportarsi, per cui esso, per il Comune di Parma, risulta individuato in L. 900.000= per metro quadrato di superficie complessiva.

## Preso atto:

- che il costo di costruzione, secondo quanto stabilito nella delibera regionale citata, così determinato, resta valido fino al 31.12.1999 mentre dall'1.1.2000 dovrà essere adeguato annualmente dal Comune, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.

## Preso atto, altresì:

- che la determinazione del costo di costruzione dell'**edilizia residenziale** deve essere effettuata secondo quanto riportato al punto 1 dell'allegato A) della delibera regionale più volte richiamata;
- che il costo dell'intervento per i **nuovi edifici residenziali** si calcola secondo quanto stabilito ai punti 1.1, 1.2, 1.3 del suddetto allegato A);
- che il costo dell'intervento per gli **edifici residenziali esistenti** si calcola secondo quanto stabilito ai punti 1.4 e 1.5 e per tali fattispecie di intervento il Comune deve individuare il modo di determinazione del costo dell'intervento scegliendo tra le due opzioni riportate ai punti 1.4.a) e 1.4.b) dell'allegato A) e precisamente costo determinato utilizzando la tabella di cui all'allegato C) ovvero costo documentato desunto da contratto d'appalto o preventivo asseverato.

## Ritenuto:

- di optare, ai fini della determinazione del costo di intervento per l'**edilizia residenziale esistente** per le modalità di cui al punto 1.4.b) dell'allegato A) e precisamente preventivo asseverato da un tecnico e redatto in base all'elenco prezzi della C.C.I.A.A. di Parma, in quanto il metodo alternativo (tabella di cui all'allegato C) in taluni casi comporta l'assunzione di discrezionalità tecniche, vista la genericità dei coefficienti in essa riportati, che sono superate dal metodo analitico riferito dal preventivo redatto sulla base di un prezzario univocamente determinato;
- di stabilire, come riportato nell'allegato A) alla più volte richiamata legge regionale, che il costo di costruzione degli interventi di ristrutturazione edilizia non debba comunque superare il valore previsto per le nuove costruzioni (legge n. 448/98, art. 61, comma 2) e ciò anche per ragioni di equità nell'applicazione del contributo.

## Evidenziato:

- che la quota del costo di costruzione per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti di che trattasi è stabilita al punto 2 dell'allegato A) alla più volte richiamata deliberazione regionale.

## Preso atto:

- che la determinazione del costo di costruzione per **costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali**, deve essere effettuata secondo quanto riportato al punto 3 del suddetto allegato A);
- che per gli interventi di cui sopra, di **nuova costruzione**, il Comune deve individuare il modo di determinazione del costo di intervento, scegliendo tra le alternative 3.1.a) e 3.1.b) e precisamente costo dell'intervento documentato da preventivo o contratto d'appalto, piuttosto che costo dell'intervento derivante dal prodotto del costo unitario di costruzione (900.000 L./mq) per un coefficiente moltiplicatore in funzione del tipo di attività individuata nella tabella di cui al punto 3.1.b) per la superficie dell'intervento;
- che per gli interventi di cui sopra sugli **edifici esistenti**, il Comune deve individuare il modo di determinazione del costo di intervento, scegliendo tra le alternative 3.2.a) e 3.2.b) e precisamente il costo determinato secondo la tabella C) e costo dell'intervento documentato.

## Ritenuto:

- di optare, ai fini della determinazione del costo di intervento per costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, sia per le nuove costruzioni ed impianti, sia per gli edifici esistenti, per il metodo del preventivo asseverato da un tecnico e redatto in base all'elenco prezzi della C.C.I.A.A. di Parma, sia per le motivazioni già espresse in precedenza, sia per il fatto che tale metodo è quello attualmente in uso per quanto attiene a tali fattispecie di intervento.

## Evidenziato:

- che la quota del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali è stabilita dal Comune in misura non superiore al 10% del costo dell'intervento in funzione dei diversi tipi di attività specificate al punto 3.1 dell'allegato A) e precisamente "turistica-alberghiera", "direzionale", "commerciale" e che il Comune può specificare le attività appartenenti ai tre tipi delle suddette attività indicate;
- che occorre regolamentare la fattispecie di impianti emittenti radioonde, con particolare riferimento agli impianti fissi per la telefonia cellulare, argomento del tutto nuovo, in particolare per quanto riguarda l'applicazione del contributo di concessione relativo al costo di costruzione;

- che i suddetti impianti, essendo parte di un sistema a rete commerciale possono essere collocati, ai fini dell'applicazione del contributo di che trattasi, all'interno di tale fattispecie, applicando il contributo nella misura minima, tenuto conto delle novità dell'argomento e dell'incertezza normativa e regolamentare attualmente esistente al riguardo;
- che la articolazione della quota del costo di costruzione attualmente in vigore risponde ai criteri riportati nella deliberazione regionale n. 522 del 20 aprile 1999.

Ritenuto:

- di individuare la quota del costo di costruzione per attività turistiche, commerciali, direzionali secondo quanto riportato nella tabella di seguito riportata, la quale ripropone la stessa individuazione dei tipi di attività e le stesse quote percentuali:

Tipo di attività	Quota percentuale
Direzionale	10%
Commerciale al dettaglio	7%
Alberghiera	7%
Commerciale all'ingrosso	6%
Turistica e Pubblici Esercizi	5,5%
Impianti emittenti radioonde	5,5%

Preso atto:

- della convenzione tipo e dei collegati atti unilaterali d'obbligo (artt. 7 e 8 L. 10/77 e art. 40 L.R. 47/78 e successive modificazioni) allegati E - E/1 - E/2 - F - G alla più volte richiamata deliberazione regionale;
- che, secondo il punto 7.3 dell'allegato A) più volte richiamato, le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati, ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge n. 10/77, dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:
  - a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e successive modificazioni;
  - b) altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 160 metri quadrati di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M. 801/77, art. 3).
- che il Comune, con proprio atto di Consiglio Comunale n. 534/81 del 28.04.1986, aveva già individuato le caratteristiche tecniche degli alloggi convenzionati con superficie utile fino a 160 mq.;

- che quanto sopra è rispondente alle prescrizioni di cui al punto 7.3.b) dell'allegato A) sopra richiamato;
- che per quanto riguarda gli interventi di recupero e le utenze speciali (residenze collettive per anziani, immigrati, ecc.), per le quali attualmente non è possibile individuare caratteristiche di riferimento, le convenzioni di cui al punto 7 dell'allegato A) debbano essere rispondenti alle caratteristiche di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 534/81 e faranno riferimento, comunque, alle disposizioni normative statali e regionali.

Ritenuto, pertanto:


- di stabilire che le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge n. 10/77, dovranno essere rispondenti alle prescrizioni di cui al punto 7.3.b) dell'allegato A) della delibera regionale più volte richiamata, così come gli interventi di recupero e le utenze speciali (residenze collettive per anziani, immigrati, ecc.), i quali, inoltre, faranno riferimento alle disposizioni normative statali e regionali.

Visti gli allegati pareri esplicitati ai sensi dell'art. 53, comma 1°, della L. 142/90 in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dai responsabili dei servizi competenti indicati dalla legge;

Preso atto dell'inesistenza di rilievi di difformità alle leggi, allo Statuto ed ai regolamenti;

Con 13 voti favorevoli e n. 4 contrari (Ablondi, Manno, Mantovani, La Mantia) e n.4 astenuti (Mora, Ceccato, Gandolfi e Allegri) su 21 consiglieri presenti e votanti.

DELIBERA

- di recepire il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali stabilito dalla Regione in L./mq. 900.000=, senza l'applicazione di alcun coefficiente correttivo, per cui il contributo di concessione da applicare per il Comune di Parma è individuato in L. 900.000= al metro quadrato di superficie complessiva;
  - di dare atto che, a far tempo dall'1.1.2000, detto costo di costruzione, andrà adeguato in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente;
  - di stabilire che il costo dell'intervento, relativamente agli edifici residenziali esistenti, deve essere riferito al costo desunto dal computo metrico preventivo asseverato da un tecnico e redatto in base all'elenco prezzi fornito dalla C.C.I.A.A. di Parma;
- 

- di stabilire che il costo di costruzione degli interventi di ristrutturazione edilizia non deve comunque superare il valore previsto per le nuove costruzioni. (Legge n. 448/1998, art. 61, comma 2);
- di stabilire che il costo dell'intervento, relativamente agli interventi che riguardano costruzioni od impianti, nuovi o già esistenti, destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, deve essere documentato da computo metrico preventivo asseverato da un tecnico e redatto in base all'elenco prezzi della C.C.I.A.A. di Parma;
- di stabilire, relativamente alle nuove costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la suddivisione per tipo di attività e quota percentuale riportata nella seguente tabella:

Tipo di attività	Quota percentuale
Direzionale	10%
Commerciale al dettaglio	7%
Alberghiera	7%
Commerciale all'ingrosso	6%
Turistica e Pubblici Esercizi	5,5%
Impianti emittenti radioonde	5,5%

- di prendere atto che le convenzioni tipo e gli atti unilaterali d'obbligo (artt. 7 e 8 L. 10/77 e art. 40 L.R. 47/78 e successive modificazioni) dovranno essere conformi agli schemi tipo di cui agli allegati E - E/1 - E/2 - F - G della più volte richiamata deliberazione regionale;
- di stabilire che le caratteristiche degli alloggi convenzionati, devono essere corrispondenti alle caratteristiche tecniche a suo tempo individuate dal Comune con atto di Consiglio Comunale n. 534/81 del 28.04.1986;
- di stabilire, per quanto riguarda gli interventi di recupero e le utenze speciali (residenze collettive per anziani, immigrati, ecc.), che le convenzioni di che trattasi siano rispondenti alle caratteristiche di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 534/81 e che facciano riferimento, comunque, alle disposizioni normative statali e regionali.
- di prendere atto che l'entrata di cui alla presente deliberazione verrà introitata alla risorsa N. 4050190 dei rispettivi Bilanci ( Oneri di Urbanizzazione Legge 10 del 28.01.1977 ).

**Allegato alla deliberazione C.C.**

N. 25/49 ..... del 9/2/2000 .....

**PARERE EX ART. 53 – 1° COMMA – LEGGE 142/90**

I sottoscritti responsabili dei servizi competenti, il Ragioniere Capo, esprimono parere favorevole rispettivamente in ordine:

1) alla regolarità tecnico-amministrativa

2) alla regolarità contabile

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO    IL RESPONSABILE DELLA RAGIONERIA

Ing. Dante Bertolini

16/12/99

M. Ruel

sulla proposta n.  
reca ad oggetto:

39

del Settore Pianificazione di deliberazione di C.C. che

“Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione (delibera della Giunta Regionale in data 20 aprile 1999 n. 522) – I.E.”.



**Il processo verbale all'originale viene come appresso sottoscritto:**

**IL PRESIDENTE: F.to Luigi Allegri**

**IL SEGRETARIO GENERALE: F.to Stelio Manuele**

---

### **RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

**Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme attestazione del Messo comunale, certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio del Comune per 15giorni dal 14.02.2000 al 29.02.2000**

**Parma, li 14.02.2000**

**Il Segretario Generale**

**F.to Manuele**

**Il Messo Comunale**

---

**Per copia conforme all'originale**

**Il Segretario Generale**

## ALLEGATO A

- 1- DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (L.10/77, art.6; L.537/93, art.7, comma 2)
  - 1.1- Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è determinato dalla Regione con atto amministrativo ai sensi dell'art.7 della L. 537/93, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art.4 della L. 457/1978 ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo; è consentito ai Comuni modificare tale costo applicando un coefficiente correttivo variabile da 0,80 a 1,20, definito in base alle caratteristiche del Comune e tenuto conto del Piano territoriale di coordinamento provinciale.
  - 1.2- Il costo di cui al punto 1.1 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'ALLEGATO B.
  - 1.3- Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva di cui al successivo punto 6.1 a) (ALLEGATO B).
  - 1.4- Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, individua fra le due seguenti possibilità i modi di determinazione del costo dell'intervento sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione:
    - a) costo determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali; di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione;
    - b) costo documentato desunto da regolare contratto di appalto dei lavori, ovvero da preventivo asseverato da un tecnico e redatti in base ad un elenco prezzi indicato dal Comune.  
In quest'ultimo caso il Comune potrà deliberare che il costo di costruzione degli interventi di ristrutturazione edilizia non debba comunque superare il valore previsto per le nuove costruzioni (legge 448/1998, art. 61, comma 2).

- 1.5- Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 6.4, il costo di costruzione di cui al punto 1.1, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 sopracitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.
- 2 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI (L. 537/93, art.7, comma 2).
- 2.1- La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L. 10/77, art.6, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo ALLEGATO D.
- 3 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.
- 3.1- Per le nuove costruzioni od impianti il Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, adotta una delle seguenti alternative:
- a) costo dell'intervento documentato da regolare contratto d'appalto dei lavori ovvero da preventivo asseverato da un tecnico redatti in base ad un elenco prezzi eventualmente indicato dal Comune;
  - b) determinazione del costo di costruzione al mq di Sc con riferimento al costo di cui al punto 1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di attività	Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, secondo l'attività
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 6.1.b).

In sede di recepimento della presente normativa il Comune può specificare le attività appartenenti a ciascuno dei tre tipi di attività indicati.

3.2- Per gli interventi sugli edifici esistenti il Comune, con l'atto di recepimento della presente normativa, individua fra le due seguenti possibilità i modi di determinazione del costo di intervento, sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione:

- a) costo determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C;
- b) costo dell'intervento documentato con regolare contratto di appalto dei lavori ovvero da preventivo asseverato da un tecnico, redatti in base ad un elenco prezzi indicato dal Comune.

3.3- Il costo determinato con una delle modalità di cui al punto 3.2 è ridotto al 50%.

4 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

4.1- La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è stabilita dal Comune in misura non superiore al 10% del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 3 in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati ai sensi del precedente punto 3.1 (L.28/1/77, n.10, art.10, comma 2).

5 - INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI.

5.1- Ferma restando la disposizione dell'art.9 del D.M. 801/1977, nel caso di concessioni edilizie relative ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di concessione afferenti il costo di costruzione.

La convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della legge 10/1977 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

5.2- Per le concessioni che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art.9, lettera d) della legge 10/77, vanno

specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

6 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE.

6.1- Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI B e C. Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nello schema di Regolamento edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n. 593 del 28/2/1995, come di seguito riportate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

La superficie complessiva è data da  $Sc = Su + 60\% Snr$  dove:

Su = Superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

Snr = Superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a ml 1,70.

b) INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

La superficie di riferimento è la superficie totale (St), che risulta dalla somma della superficie utile (Sn) e dal 60% della superficie accessoria (Sa), ovvero  $St = Sn + 60\% Sa$  dove:

$S_n$  = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

$S_a$  = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tetti, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

- 6.2- Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere (art. 11, L. 10/77), ferma restando la possibilità di applicare le disposizioni dell'art. 48 del decreto legislativo 213/98.
- 6.3- In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art. 3 della L. 47/85 e s.m..
- 6.4- Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:
- a) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (L. 10/77, art. 9, comma 1, lettera a), sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo (art. 40, comma quinto, lettere a e b e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (vedi ALLEGATO G);
  - b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
  - c) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20% (primo comma, lettera d, art. 9, L. 10/77 e s.m.);
  - d) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della L. 10/1977, art. 7 (vedi successivo punto 7);
  - e) per gli interventi di edilizia residenziale assistita da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);

- f) per gli interventi di cui all'art.9 della L. 10/1977, lettera c) (manutenzione straordinaria), lettera e) (modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni), lettera f) (impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici), lettera g) (opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità);
- g) per gli interventi previsti dal 2° comma dell'art. 9 della L. 10/77 (immobili di proprietà dello stato);
- h) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art.10, L. 10/77 e s.m.);
- i) per gli interventi di cui al secondo comma, art.7 della L. 94/82), lettera a) (pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art.9 della legge 122/89), lettera b) (occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero), lettera c) (opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere);
- l) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89, art.7);
- m) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n.153;
- n) per le opere di edilizia funeraria;
- o) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della L.94/1982;
- p) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L.10/1991, art.1, comma 3 e art.26, comma 1);
- q) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.1/12/98, n.38, a parità di superficie utile e di volume.

- 7 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt.7 e 8, L.10/77).
- 7.1- Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/1977 la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita all'ALLEGATO E.
- 7.2- Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal comune (L. 10/1977, art.7, comma 4) (vedi ALLEGATO F).
- 7.3- Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:
- a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e s.m.;
  - b) altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 160 mq di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M. 801/77, art.3).
- Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.
- 7.4- E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionati.
- 7.5- Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

#### 8- ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI

- 8.1- Le deliberazioni comunali in ordine alla determinazione del contributo di concessione relativo al costo di costruzione, alla convenzione ed allo schema di atto unilaterale d'obbligo sono assunte entro novanta giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del presente provvedimento.



**ALLEGATO B**

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)**

**TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - I 1**

Classi di superfici (m <sup>2</sup> )	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (m <sup>2</sup> ) (art. 3 - D.M. 10/05/77, n. 801)	Rapporto rispetto al totale di Su	% di Incremento (art.5 - D.M. 10/05/77, n.801)	% di Incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
>95 → 110				5	
>110 → 130				15	
>130 → 160				30	
> 160				50	
Totale Su =					SOMMA → I 1 = .....(%)

**TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - I 2**

Tot. Su = ..... (art. 3 - D.M. 10/05/77, n. 801)	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%) ( Snr : Su ) x 100	Ipotesi che ricorre	% di Incremento (art. 6 - D.M. 10/05/77, n.801)
Tot. Snr = ..... (art. 2 - D.M. 10/05/77, n. 801)			
( Snr : Su ) x 100 = .....(%) →	≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
	>50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
	>75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
	> 100	<input type="checkbox"/>	30
			I 2 = .....(%)

I 1 + I 2 = I →	..... (%)	Classe edificio (art.8 - D.M. 10/05/77, n. 801) →	.....	Maggiorazione M (*) (art.8 - D.M. 10/05/77, n. 801) →	.....
-----------------	-----------	--	-------	--	-------

(\*) M = Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali ( art.8 - D.M. 10/05/1977, n.801 ) :

% 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 a 50 : Classe XI → M = 50
% di I da 25 a 30 Inclusa : Classe VI → M = 25	

Costo di costruzione definito dal Comune in base all'ALLEGATO A, punto 1.1, della presente delibera : **A = £/euro/m<sup>2</sup> .....**

Costo di costruzione maggiorato:  
**B = A x ( 1 + M/100 ) = ..... B = £/euro/m<sup>2</sup> .....**

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE ( Cc ) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:**  
**Cc = B x ( Sc + St ) x q = ..... = £/euro .....**

NOTA: - Sc ( superficie complessiva ) e St ( superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali ), sono definite ai sensi degli artt. 2, 3 e 9 del D.M. 10/05/77, n. 801.  
 - q è definito in base all'ALLEGATO A, punto 2, della presente delibera e all' ALLEGATO D.

## ALLEGATO C

## CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Incidenza delle singole categorie di lavori da eseguire	Stima della Incidenza dei lavori											
	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	Incidenza	
Fondazioni	5%											.....%
Travi - Pilastri Tamponamenti Muri portanti	20%											.....%
Solai, balconi	10%											.....%
Tramezzi Interni	5%											.....%
Coperture	10%											.....%
Incidenza delle opere strutturali ( max 50% )											→ SOMMA, (11) = .....%	

Incidenza delle opere di finitura : (12) = (11) = .....%

Incidenza totale dei lavori da eseguire : (1) = (11) + (12) = .....%

Il costo dell'intervento è dato da  $A \times (Sc + St) \times (1)$ , dove :

- $A$  è il costo di costruzione definito dal Comune in base all'allegato A, punto 1.1, della presente delibera;
- $Sc$  (superficie complessiva) e  $St$  (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2,3,9, del DM 10/5/77, n.801;
- $(1)$  è l'incidenza totale (%) dell'intervento;

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE ( $C_c$ ) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:

$C_c = A \times (Sc + St) \times (1) \times q$ , dove:

- $q$  è definito :
- per la residenza, in base all'allegato A, punto 2, della presente delibera e all'allegato D;
  - per le altre destinazioni, in base all'allegato A, punto 4.

## ALLEGATO D

DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI  
IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE, DELLE TIPOLOGIE E DELL'UBICAZIONE  
( art.6, L. 10/77 - art. 7, L. 537/93 )

(%) Max ( art.7 L.537/93 )	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	(%)	Coefficiente in funzione della tipologia	(%)	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro ( art.18, L.865/71 - - art.13, L.R. 47/78 - - art.4, D.Lgs.n.295/92 )	Quota q (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6)	(7) = (5) x (6)
20.00	Edifici di pregio (*) 1.00	20.00	Unifamiliare (**) 1.00	20.00	Esterno = 1.00	20.00
					Interno = 0.85	17.00
			Bifam. / schiera 0.80	16.00	Esterno = 1.00	16.00
					Interno = 0.85	13.60
			Plurifamiliare 0.60	12.00	Esterno = 1.00	12.00
					Interno = 0.85	10.20
	Altri edifici 0.50	10.00	Unifamiliare (**) 0.90	9.00	Esterno = 0.90	8.10
					Interno = 0.80	7.20
			Bifam./ schiera 0.75	7.50	Esterno = 0.90	6.75
					Interno = 0.80	6.00
			Plurifamiliare 0.625	6.25	Esterno = 0.90	5.65
					Interno = 0.80	5.00

(\*) Sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli articoli 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969 :

## Art.3

Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a m<sup>3</sup> 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a m<sup>3</sup> 25 v.p.p. per ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie asservita ai fabbricati.

## Art.4

Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno m<sup>2</sup> 80 di superficie o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 650.

(\*\*) Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.