FAQ SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Come si classificano i contributi (dovuti nei casi previsti) per un titolo edilizio oneroso?	2
2. Come posso effettuare il versamento dei contributi dovuti su titoli edilizi?	2
3. Può una CILA essere onerosa?	2
4. Devo presentare una CILA tardiva (in sanatoria), a quanto ammonta la sanzione?	2
5. Quale metodo di calcolo devo utilizzare? Previgente (Delibere C.C. del 2000) o Vigente (DAL 186/2018)?	3
6. Quali sono gli allegati obbligatori da produrre in un titolo edilizio per l'autocalcolo dei contributi dovuti?	3
7. Ho già versato oneri su un titolo edilizio che poi è stato archiviato. Come posso recuperare il credito?	4
8. Quando e con quali modalità è ammessa la rateizzazione?	4
9. Come devo affrontare il calcolo dell'oblazione per titoli edilizi in sanatoria?	4
10. Come devo affrontare il calcolo oneri di un titolo edilizio in variante?	5
11. Come devo affrontare il calcolo della monetizzazione dotazioni territoriali?	5
12. Quando e come applicare lo scomputo del 35% al Contributo di Costruzione?	6
13. Per realizzare una nuova piscina pertinenziale alla residenza quali contributi devo corrispondere e che titolo edilizio devo presentare?	6
14. Devo effettuare il recupero abitativo di un edificio di valore architettonico ambientale e storico testimoniale, da ex rurale ad abitativo, in area esterna al territorio urbanizzato. Che titolo edilizio devo presentare e quali contributi devo corrispondere?	6
15. Se l'intervento prevede la demolizione integrale di un fabbricato residenziale esistente avente 4 unità abitative e la sua ricostruzione, con aumento delle unità abitative che da 4 passano a 8 senza aumento di SL e SU, inquadrabile (previa verifica con la S.O. Verifica Conformità degli Interventi) nella Ristrutturazione Edilizia, che titolo edilizio devo presentare e quali contributi devo corrispondere?	6

IMPORTANTE PER CIASCUNA INTEGRAZIONE DEGLI ELABORATI AL TITOLO EDILIZIO

L'autocalcolo dei contributi, corredato dei relativi allegati obbligatori a supporto e degli eventuali versamenti a conguaglio, dovrà essere aggiornato tramite integrazione volontaria ad ogni **modifica progettuale o integrazione**, anche se richiesta da altri servizi/uffici, che **comportino una modifica dei parametri di calcolo** (es: Perizia di stima, Superficie Lorda Utile, Superficie Utile, Superficie Accessoria o SNR, numero e consistenza delle unità immobiliari, Computo metrico, destinazione d'uso, localizzazione ecc..). Qualora le **modifiche progettuali o integrazioni** richieste da altri servizi/uffici **non comportino alcuna modifica ai parametri di calcolo dei contributi**, sarà comunque necessario produrre una dichiarazione in merito, nella quale specificare l'autocalcolo da tenere in considerazione. **L'autocalcolo dei contributi, gli allegati obbligatori e gli eventuali versamenti a conguaglio dovranno sempre risultare conformi all'ultima versione progettuale.**

1. Come si classificano i contributi (dovuti nei casi previsti) per un titolo edilizio oneroso?

Contributo di Costruzione (CdC): Oneri di urbanizzazione U1 e U2, Quota sul Costo di Costruzione QCC, Contributo di Disinquinamento D e Contributo di Sistemazione S, Contributo Straordinario CS. Dette componenti del CdC sono dovute, nei casi previsti, in base alla tipologia d'intervento, all'uso, alla localizzazione.

I contributi D ed S sono dovuti, nei casi previsti, solo per la funzione produttiva e agricola, dove non trova applicazione la QCC.

Monetizzazione dotazioni territoriali: da calcolare in base alla tipologia d'intervento, all'uso e alla classificazione urbanistica. Il calcolo della monetizzazione non può prescindere da una esaustiva verifica delle dotazioni territoriali da reperire (espressa infine come superficie in mq.) da verificare eventualmente con la S.O. Verifica Conformità Degli Interventi Edilizi.

Contributo Perequativo Città Pubblica: da calcolare se previsto dagli strumenti urbanistici.

Nella sezione Oneri del Comune di Parma sono state pubblicate guide generiche per il calcolo degli Oneri U1 e U2, Quota sul Costo di Costruzione, Contributo D ed S.

2. Come posso effettuare il versamento dei contributi dovuti su titoli edilizi?

I versamenti devono essere effettuati esclusivamente mediante **PagoPA**, il sistema di pagamenti elettronici verso la Pubblica Amministrazione.

Durante la procedura online di invio della pratica tramite C-PORTAL verrà presentata la sezione pagamenti in cui individuare/valorizzare/compilare gli oneri/contributi e diritti di segreteria autocalcolati/dovuti. Il servizio online permetterà di generare in tempo reale l'avviso di pagamento PagoPA o di pagare direttamente online l'importo dovuto.

Integrazione oneri e contributi per pratiche edilizie presentate entro il 24/11/2024 tramite C-PORTAL

Entrare nel portale telematico C-PORTAL raggiungibile al seguente indirizzo: <https://servizisuci.comune.parma.it>

Accedere alla "presentazione pratiche", selezionare "Integrazione pratiche edilizie", cliccare su presenta istanza. Compilare i dati richiesti (Dati generali, Titolari, Oneri). Nella sezione Oneri indicare natura/tipologia del contributo ed importo dello stesso.

Entrare nella casella pagamenti e selezionare la modalità di pagamento scelta e procedere al pagamento.

Integrazione oneri e contributi per pratiche edilizie presentate dal 25/11/2024 tramite C-PORTAL

Entrare nel portale telematico C-PORTAL raggiungibile al seguente indirizzo: <https://servizisuci.comune.parma.it>

Selezionare "la mia Scrivania", individuare la pratica da integrare. Successivamente, con il comando "azioni", selezionare "integrazione spontanea". Compilare i dati richiesti (Dati generali, Titolari, Oneri). Nella sezione Oneri indicare natura/tipologia del contributo ed importo dello stesso.

Entrare nella casella pagamenti e selezionare la modalità di pagamento scelta e procedere al pagamento.

3. Può una CILA essere onerosa?

No, non esiste la CILA onerosa.

Una CILA correttamente inquadrata è sempre gratuita.

Sono possibili casistiche di CILA soggette a Contributo Perequativo Città Pubblica.

4. Devo presentare una CILA tardiva (in sanatoria), a quanto ammonta la sanzione?

Con la **L.R. 5/2021** (20 maggio 2021, in vigore dal 4 giugno 2021) sono cambiati gli importi della **sanzione della CILA** e la descrizione delle casistiche di cui all'**art. 16 bis L.R. 23/04**:

- Sanzione di **1.000 euro** ai sensi del **comma 1 e comma 2**.
- Sanzione di **333 euro (riduzione di 2/3)** ai sensi del **comma 1**, solo nel caso in cui la CILA sia presentata spontaneamente in corso d'esecuzione delle opere (e anche se non espressamente scritto nel testo di legge, detta riduzione è applicabile solo se non vi sono procedimenti/accertamenti in corso, come da ratio in merito alla "spontaneità").
- Sanzione di **500 euro** ai sensi del **comma 3**, nei seguenti casi:
 - **comma 3 lett. a)** - Mancata comunicazione della data di inizio dei lavori e di rimozione delle opere dirette a soddisfare esigenze contingenti, di cui all'articolo 7, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013.
 - **comma 3 lett. b)** - Mancata comunicazione alla struttura comunale competente in materia urbanistica del mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazione fisica di fabbricati già rurali, con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale, di cui all'articolo 7, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013.
- Sanzione di **516 euro** ai sensi del **comma 4 bis**, nei seguenti casi:
 - Qualora le opere non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione. L'esistenza dei presupposti per l'applicazione della sanzione ridotta è comprovata con atto sostitutivo di notorietà corredato da appositi schemi progettuali.

5. Quale metodo di calcolo devo utilizzare? Previgente (Delibere C.C. del 2000) o Vigente (DAL 186/2018)?

Fatti salvi i casi "residuali" successivamente descritti, dove è prevista l'applicazione della disciplina oneri pre-vigente, in tutti gli altri casi occorre utilizzare la nuova disciplina di cui alla DAL 186/2018 s.m.i. e DCC 69/2019 s.m.i.

La disciplina pre-vigente si applica a:

- titoli edilizi presentati fino al 30 settembre 2019 e relative varianti in corso d'opera (non essenziali) presentate anche successivamente;
- agli strumenti attuativi, comunque denominati (interventi nei PUA, Schede Norma, PCC ecc.), approvati e convenzionati prima dell'entrata in vigore della DAL 186/2018 (1 ottobre 2019), fino al termine di validità della convenzione vigente (consultare la data di inizio validità e la data di scadenza nello stato di attuazione); in caso di specifica proroga della convenzione, concessa dall'Amministrazione Comunale per il completamento dei medesimi strumenti attuativi, trova invece applicazione la nuova disciplina di cui alla DAL 186/2018.

Per conoscere i termini di validità dello Strumento Attuativo (PUA, SN, PCC), consultare la data di inizio validità (o data convenzione per PCC) e la data di scadenza nello stato di attuazione contenuta nei seguenti file, pubblicati e in costante aggiornamento:

PUA, SCHEDE NORMA (data di inizio validità – data di scadenza)

<https://www.comune.parma.it/pianificazione/territoriale/PUA---Stato-di-attuazione.aspx>

PCC da POC e da RUE (data convenzione – data di scadenza)

[Stato attuazione comparti soggetti a PCC da POC e RUE .: Suei - Sportello Unico Edilizia ed Imprese \(comune.parma.it\)](#)

Agli interventi edilizi da realizzare all'interno dei Comparti Attuativi (interventi nei PUA, Schede Norma e altri interventi convenzionati) "scaduti", si applica il metodo di calcolo vigente (DAL 186/2018 e DCC 69/2019) con la possibilità di applicare gli scomputi previsti dalla convenzione urbanistica, a condizione che:

- Le opere di urbanizzazione siano compiutamente e completamente realizzate con ciò intendendo che la totalità degli interventi di U1 e U2 previsti in convenzione siano ultimati, collaudati e le relative aree prese in carico dall'Amministrazione;
- Non si siano recepite nella cartografia di RUE le specifiche appropriate destinazioni di zona previste per i comparti ultimati, ovvero non sia stata approvata una diversa classificazione urbanistica dell'area.

L'utilizzo della "disciplina oneri" pre-vigente presuppone, nel calcolo dei contributi dovuti, l'utilizzo delle superfici utili e superfici non residenziali (SU – SNR) e concetti definiti dalla disciplina pre-vigente (DCC 25/79 del 09/02/2000 – DCC 140/77 del 30/05/2000 – DCC 257/54 del 19/12/2005).

I prospetti di calcolo del Contributo di Costruzione e Oblazione sono in costante aggiornamento e pertanto devono essere reperiti nella sezione Oneri in nuova versione C-PORTAL. Sul sito vengono fornite esaurienti istruzioni sulla versione corretta da utilizzare. Il prospetto di calcolo deve essere allegato al titolo edilizio in formato excel XLSX.

6. Quali sono gli allegati obbligatori da produrre in un titolo edilizio per l'autocalcolo dei contributi dovuti?

- **Prospetto di calcolo Allegato 1C (o Allegato 1Cs per le sanatorie)** nella versione corretta e/o aggiornata reperibile sul sito SUEI del Comune di Parma. **Il prospetto di calcolo oneri deve essere allegato al titolo edilizio in formato excel XLSX** e devono essere prodotte anche le stampe pdf inclusive delle schede QCC compilate.
- Modulo CdC debitamente compilato, nella versione aggiornata disponibile sul sito SUEI del Comune di Parma.
- Visura catastale (solo per edifici esistenti).
- Elaborati grafici dimostrativi di tutte le superfici utilizzate nel prospetto di calcolo (SL, SU, SA), con opportune tabelle di riepilogo, somme parziali e totali finali.
- Schede QCC utilizzate nel calcolo.
- Estratto dei valori OMI utilizzati reperiti da GEOPOI/ADE.
- Stralcio Tav. CTP3 PSC con indicazione dell'immobile oggetto d'intervento (territorio urbanizzato/urbanizzabile/rurale).

IMPORTANTE PER CIASCUNA INTEGRAZIONE DEGLI ELABORATI AL TITOLO EDILIZIO

L'autocalcolo dei contributi, corredato dei relativi allegati obbligatori a supporto e degli eventuali versamenti a conguaglio, dovrà essere aggiornato tramite integrazione volontaria ad ogni **modifica progettuale o integrazione**, anche se richiesta da altri servizi/uffici, che **comportino una modifica dei parametri di calcolo** (es: Perizia di stima, Superficie Lorda Utile, Superficie Utile, Superficie Accessoria o SNR, numero e consistenza delle unità immobiliari, Computo metrico, destinazione d'uso, localizzazione ecc..). Qualora le **modifiche progettuali o integrazioni** richieste da altri servizi/uffici **non comportino alcuna modifica ai parametri di calcolo dei contributi**, sarà comunque necessario produrre una dichiarazione in merito, nella quale specificare l'autocalcolo da tenere in considerazione. **L'autocalcolo dei contributi, gli allegati obbligatori e gli eventuali versamenti a conguaglio dovranno sempre risultare conformi all'ultima versione progettuale.**

7. Ho già versato oneri su un titolo edilizio che poi è stato archiviato. Come posso recuperare il credito?

Il credito può essere recuperato attraverso la presentazione, entro i termini legali, della Richiesta di rimborso, che verrà istruita dall'ufficio competente. La richiesta di rimborso (completa degli allegati necessari) deve essere presentata attraverso il relativo canale del portale telematico in modo da essere agganciata al titolo edilizio di riferimento.

Un altro modo per recuperare il credito è quello di riutilizzarlo per la presentazione di un nuovo titolo edilizio per intervento da attuarsi sullo stesso immobile e da parte dello stesso soggetto. Per poter riutilizzare il credito occorre comunque presentare formale Richiesta di rimborso riferita al titolo edilizio inefficace, nella quale si deve specificare come si intende utilizzare le somme. Inoltre, una copia del modello di Richiesta rimborso (già presentata sul titolo edilizio archiviato) deve essere allegata al nuovo titolo edilizio affinché sia chiara l'intenzione di conguagliare somme già versate.

8. Quando e con quali modalità è ammessa la rateizzazione?

La rateizzazione del Contributo di Costruzione e Monetizzazione è ammessa solo per importi eccedenti la soglia di € 5.000. Sul prospetto di calcolo (Allegato 1C/1Cs) è presente una tabella automatica che determina il piano di rateizzazione.

La fideiussione deve essere in originale cartaceo oppure, se digitale, con invio PEC da parte del soggetto garante emittente.

Qualora non si opti per il versamento in unica soluzione e sia ammissibile la rateizzazione, **per la SCIA**:

- Al momento di presentazione della SCIA deve essere corrisposta la prima rata di importo pari al 50%.
- L'importo residuo (50%) deve essere garantito con fideiussione bancaria o assicurativa avente determinate caratteristiche. La fideiussione deve essere presentata in formato elettronico e anche cartaceo in originale.
- La seconda rata deve essere corrisposta entro 9 mesi dalla data di presentazione della SCIA.
- La terza rata deve essere corrisposta entro 18 mesi dalla data di presentazione della SCIA.

Qualora non si opti per il versamento in unica soluzione e sia ammissibile la rateizzazione, **per il PdC**:

- Entro 30 giorni dalla data di rilascio del PdC deve essere corrisposta la prima rata di importo pari al 50%.
- L'importo residuo (50%) deve essere garantito con fideiussione bancaria o assicurativa avente determinate caratteristiche. La fideiussione deve essere presentata in formato elettronico e anche cartaceo in originale.
- La seconda rata deve essere corrisposta entro 9 mesi dalla data di rilascio del PdC.
- La terza rata deve essere corrisposta entro 18 mesi dalla data di rilascio del PdC.

In caso di ritardato pagamento, rispetto alle scadenze fissate, del **contributo di costruzione o dell'oblazione** quantificata in misura pari o doppia al contributo di costruzione (U1, U2, QCC, D+S), **si applicheranno le maggiorazioni di cui all'art. 20 della L.R. n.23/2004**.

In caso di ritardato pagamento, rispetto alle scadenze fissate, delle somme dovute a titolo di **monetizzazione parcheggi o dell'oblazione quantificata in misura forfettaria** si applicheranno gli interessi legali.

9. Come devo affrontare il calcolo dell'oblazione per titoli edilizi in sanatoria?

In attesa della normativa regionale di recepimento della L. 105/2024 (D.L. 69/2024 "Decreto Salva Casa").

Permesso di Costruire in Sanatoria.

L'oblazione rimane correlata al Contributo di Costruzione.

In caso di **doppia conformità**, l'oblazione dovuta è pari al **doppio del Contributo di Costruzione** dovuto in via ordinaria.

Nei **casi di esonero dal Contributo di Costruzione** in via ordinaria (ert. 32 L.R. n. 15/2013), l'oblazione dovuta è pari al **Contributo di Costruzione** dovuto in via ordinaria.

Per **interventi privi di doppia conformità** (sanatoria giurisprudenziale), anche nei casi esonerati dal Contributo di Costruzione in via ordinaria, **l'oblazione viene maggiorata del 20%**.

Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in Sanatoria.

L'oblazione è **parametrata al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile**, come valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate. **L'oblazione va sommata al Contributo di Costruzione dovuto in via ordinaria per l'intervento.**

In caso di **doppia conformità**, l'oblazione dovuta va da un minimo di € 516 ad un massimo di € 5.164.

In caso di **sanatoria giurisprudenziale**, l'oblazione dovuta va da un minimo di € 1.032 ad un massimo di € 10.328.

Alla SCIA in SANATORIA deve pertanto essere allegata una **perizia ante ed una perizia post intervento**. Al momento è sufficiente che le perizie siano asseverate dal tecnico redattore.

Affinché si ottenga un risultato confrontabile in termini di aumento del valore venale, entrambe le perizie (ante e post intervento) devono essere redatte con valori OMI **attualizzati alla data di presentazione della sanatoria**. Quindi:

- **La perizia ante intervento** individua il valore dell'immobile conforme allo stato legittimo, incluse eventuali tolleranze, con riferimento temporale alla data di presentazione della sanatoria. **Utilizzare valori OMI.**
- **La perizia post intervento** individua il valore dell'immobile conforme allo stato realizzato, con riferimento temporale alla data di presentazione della sanatoria. **Utilizzare valori OMI.**

La SCIA in SANATORIA deve comunque essere correlata, **al momento della presentazione**, del **versamento** dovuto a titolo di **OBLAZIONE**, eventuale **Contributo di Costruzione e Monetizzazioni**, da calcolarsi a parte con prospetto di calcolo Allegato

1C aggiornato all'ultima versione e relativi allegati obbligatori. L'oblazione sarà eventualmente oggetto di conguaglio una volta pervenute le valutazioni di competenza da parte dell'Agenzia delle Entrate e sarà recepita la norma Regionale. Pertanto il progettista è tenuto a produrre gli elementi necessari per l'autocalcolo e relativo versamento dell'oblazione (nonché del Contributo di Costruzione se dovuto in via ordinaria):

- Perizia asseverata di stima ante e post intervento
- Asseverazione sanatoria con doppia conformità oppure sanatoria giurisprudenziale
- Autocalcolo e versamento Oblazione, eventuale Contributo di Costruzione e Monetizzazioni (se dovuti)

Per evitare effetti distortivi della norma, l'oblazione deve essere sommata al Contributo di Costruzione dovuto in via ordinaria per l'intervento anche se in sanatoria, da determinarsi a parte con il prospetto di calcolo Allegato 1C aggiornato e relativi allegati obbligatori. Sostanzialmente occorre trattare l'intervento come se fosse una SCIA ordinaria per intervento da eseguire (oltre che da sanare).

Cosa si intende per "Doppia Conformità" ai fini della determinazione dell'oblazione: l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento di realizzazione dello stesso, sia al momento di presentazione della titolo edilizio in Sanatoria.

Cosa si intende per "Sanatoria Giurisprudenziale" ai fini della determinazione dell'oblazione: L'intervento risulta conforme solo alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento di presentazione dello stesso, ma non alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento di realizzazione.

10. Come devo affrontare il calcolo oneri di un titolo edilizio in variante?

Nel caso di varianti che prevedano la modifica, in aumento o in diminuzione delle superfici (SL, SU, SA) originariamente utilizzate per il calcolo dei contributi dovuti, occorre procedere con il conteggio ex-novo dei contributi riferiti alla soluzione progettuale di variante, tralasciando i dati progettuali intermedi.

L'importo derivante deve essere confrontato con quello di cui al titolo edilizio precedente/originario ed eventualmente decurtato degli importi già versati, giungendo ad un risultato finale che potrà essere positivo (importi da versare) o negativo (importi non dovuti, rimborsabili con la variante di fine lavori). Essendo necessario confrontare la soluzione progettuale di variante con lo stato legittimo originario, ai fini oneri sarà necessario produrre appositi elaborati grafici (stato di fatto originario, stato di variante progettuale, comparazione tra stato originario e variante).

In alcuni casi non standardizzabili, valutati d'ufficio, sarà possibile o necessario considerare le sole opere oggetto di variante (a titolo esemplificativo e non esaustivo: opere su corpo di edificio non interessato dal precedente titolo, intervento su un solo edificio rispetto a più edifici legittimati con precedente titolo).

Se la variante è in corso d'opera occorre adottare la stessa disciplina di calcolo (metodo vigente o previgente, tariffe, valori OMI o percentuali, coefficienti) di cui al titolo edilizio di riferimento, quindi utilizzare la stessa versione del prospetto di calcolo già adottata nel titolo edilizio precedente/originario. Eventuali vecchie versioni del prospetto di calcolo sono reperibili nella sezione "ARCHIVIO VERSIONI PRECEDENTI DEI PROSPETTI DI CALCOLO".

In questa sezione vengono archiviate versioni obsolete dei prospetti di calcolo a seguito dell'aggiornamento triennale, da parte della Regione, dei coefficienti di conversione (per stato conservativo e funzione) dei valori OMI. Dette versioni devono essere utilizzate solo per varianti in corso d'opera a titoli edilizi per i quali era stata adottata la stessa versione del prospetto di calcolo (quindi stesse tariffe, stessi valori OMI, stesso stato conservativo, stessi coefficienti di conversione).

Se la variante è essenziale viene trattata come un nuovo titolo e pertanto si rimanda alle regole generali.

11. Come devo affrontare il calcolo della monetizzazione dotazioni territoriali?

Innanzitutto occorre predisporre il calcolo delle dotazioni territoriali (la cui verifica compete alla S.O. Verifica Conformità Urbanistica Edilizia degli Interventi), su appositi elaborati grafici e analitici e anche sul prospetto di calcolo excel. Una volta calcolata la dotazione territoriale dovuta occorre selezionare se prevista (e se consentita) la monetizzazione e la relativa tariffa. Su interventi di Nuova Costruzione le dotazioni devono essere reperite per intero. Su interventi di Ristrutturazione Edilizia e cambi d'uso le dotazioni devono essere reperite in relazione all'incremento delle stesse rispetto alla situazione legittima.

Esempio di nuova costruzione o ampliamento di SL 100 mq. edificio ad uso abitativo Ufa

Dotazioni richieste uso Ufa 1,5/10 di SL = 0,15 x 100 mq = 15 mq. da realizzare e cedere oppure monetizzare

MSP = 15 mq x tariffa

NB. All'interno del Centro Storico le dotazioni territoriali sono calcolate sulla SU anziché sulla SL (art. 3.2.22 comma 5).

Esempio di cambio d'uso da Uc a Ug edificio SL 100 mq (zona ZP3 con Uf = 0,6)

Dotazioni richieste uso Uc 5/100 x Sf = 0,05 x Sf (devo trovare la Sf da utilizzare nel calcolo delle dotazioni)

Sf = SL/Uf = 100/0,6 = 166,67 mq (da inserire nel campo superficie)

166,67 mq x 0,05 = 8,33 mq (dotazione stato di fatto)

Dotazioni richieste uso Ug 40/100 di SL = 0,4 x 100 mq = 40 mq (dotazione di progetto)

Dotazione dovuta = 40 mq – 8,33 mq = 31,67 mq da realizzare e cedere o monetizzare

Monetizzazione Parcheggio Pubblico MSP = 31,67 mq x tariffa

Tariffe: 30 €/mq. Territorio rurale, 200 €/mq. Territorio urbanizzato e urbanizzabile, 500 €/mq. Zona storica ed ex mura interne

12. Quando e come applicare lo scomputo del 35% al Contributo di Costruzione?

Solo all'interno del territorio urbanizzato (da consultare sulle mappe interattive o sulla Tav. CTP3 del PSC - aree colore rosso), è possibile applicare lo scomputo del 35% a tutte le voci del Contributo di Costruzione (U1-U2-QCC-D-S) per interventi di ristrutturazione edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione. L'intervento deve essere quindi di tipo "rigenerativo".

Un intervento di Ristrutturazione Edilizia da eseguirsi all'interno del TU è sempre soggetto all'applicazione dello scomputo.

Un intervento di Nuova Costruzione o ampliamento di edificio esistente non è soggetto all'applicazione dello scomputo.

Un intervento di Nuova Costruzione previa demolizione può essere soggetto all'applicazione dello scomputo purché l'edificio demolito abbia una effettiva rilevanza in relazione all'edificio di progetto, da valutarsi caso per caso.

13. Per realizzare una nuova piscina pertinenziale alla residenza quali contributi devo corrispondere e che titolo edilizio devo presentare?

La piscina pertinenziale è soggetta alla presentazione di una **SCIA** e alla corresponsione della **Quota sul Costo di Costruzione da calcolarsi con la Scheda QCC(A)** di cui al prospetto di calcolo Allegato 1C, inserendo oltre ai valori OMI dell'abitazione di cui la piscina è pertinenza, la Superficie Accessoria SA (cioè la superficie della vasca) nel relativo campo. Anche se ci troviamo all'interno del Territorio Urbanizzato TU, la piscina non beneficia dello scomputo del 35%. Per piscine di almeno 80 mq l'edificio è considerato "di lusso" ai sensi del DM 2 agosto 1969, e pertanto la percentuale di applicazione della QCC(A) è pari al 20%.

Caratteristiche edifici di lusso:

<https://www.agenziaentrale.gov.it/portale/documents/20143/261699/Decreto+Ministero+Lavori+pubblici+02081969+Decreto+MinLavPub+2+ago+1969.pdf/17cc44b3-3040-ef56-687a-71baefddc611>

Le stesse modalità di calcolo (QCC-A) si adottano per la nuova costruzione di opere pertinenziali soggette a SCIA o a PdC.

14. Devo effettuare il recupero abitativo di un edificio di valore architettonico ambientale e storico testimoniale, da ex rurale ad abitativo, in area esterna al territorio urbanizzato. Che titolo edilizio devo presentare e quali contributi devo corrispondere?

L'intervento è attuabile con la presentazione di una **SCIA** e prevede la corresponsione di:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria su tutta la SU oggetto di recupero (cambio d'uso da ex-rurale ad abitativo). Le tariffe sono quelle della ristrutturazione edilizia in aumento di carico urbanistico.
- Quota sul Costo di Costruzione da calcolarsi con riferimento all'intera SC dell'immobile oggetto d'intervento; occorre utilizzare la Scheda **QCC(A.bis)**. I valori OMI da assumere per lo stato di fatto (ex-rurale) sono quelli più affini, cioè quelli della funzione produttiva. Scomputo del 35% non applicabile. Nel caso di demolizione e ricostruzione utilizzare **QCC(A)**.
- Monetizzazione dotazioni territoriali (es: parcheggi pubblici) sull'intera SL di progetto oggetto di recupero.

15. Se l'intervento prevede la demolizione integrale di un fabbricato residenziale esistente avente 4 unità abitative e la sua ricostruzione, con aumento delle unità abitative che da 4 passano a 8 senza aumento di SL e SU, inquadrabile (previa verifica con la S.O. Verifica Conformità degli Interventi) nella Ristrutturazione Edilizia, che titolo edilizio devo presentare e quali contributi devo corrispondere?

Se l'intervento si inquadra in Ristrutturazione Edilizia, attuabile con **SCIA**, sono dovuti:

- Oneri U1 e U2 con le tariffe della ristrutturazione edilizia in aumento di carico urbanistico sulla SU Superficie Utile delle nuove unità più piccole derivate (in questo caso, quattro). Lo scomputo del 35% è applicabile solo se siamo all'interno del TU. Occorre produrre una schematizzazione con le dimensioni (SU) delle singole unità ed indicare/quantificare numericamente su apposite tavole la SU delle nuove più piccole derivate, oltre alla restante SU delle unità più grandi.
- Oneri U1 e U2 con le tariffe della ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico su tutta la restante SU Superficie Utile di progetto. Lo scomputo del 35% è applicabile solo se siamo all'interno del TU.
- Quota sul Costo di Costruzione da calcolarsi con la Scheda QCC-A considerando l'intera SC di progetto. Lo scomputo del 35% è applicabile solo se siamo all'interno del TU.