

Disciplina vigente: DAL 186/2018 s.m.i. e DCC 69/2019

La Quota sul Costo di Costruzione (QCC) è dovuta per i seguenti interventi:

1. Nuova costruzione (NC);
 2. Ristrutturazione urbanistica (RU);
 3. Ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico (RE+);
 4. Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico (RE-) inclusi gli interventi che prevedano mere modifiche prospettiche accompagnate da opere interne (art. 1.3.3 DAL 186/2018);
 5. Restauro risanamento conservativo (RRC+) e Restauro Scientifico (RS+) limitatamente ai casi di mutamento d'uso (con o senza opere) in aumento di carico urbanistico, inclusa la trasformazione di SA in SU;
 6. Mutamento d'uso con o senza opere comportante un incremento di carico urbanistico, inclusa la trasformazione di SA in SU (CU+);
 7. Opere pertinenziali (es: piscine, autorimesse, portici, accessori soggetti a SCIA e PdC ecc.).
- La Quota sul Costo di Costruzione (QCC) non è dovuta per la funzione produttiva e rurale, dove invece trovano applicazione i Contributi D ed S.
- **L'unità di superficie** sulla quale calcolare la QCC è la Superficie Complessiva SC; nei fogli di calcolo (Allegato 1C e 1Cs) occorre pertanto inserire il valore della Superficie Utile SU e della Superficie Accessoria SA dell'immobile oggetto d'intervento.

SU ed SA fanno riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi DTU di cui alla DGR 922/2017 s.m.i.

Le superfici utilizzate nel prospetto di calcolo (SU-SA) devono essere dimostrate graficamente e analiticamente attraverso gli allegati 1D 1E (vedasi elenco allegati obbligatori).

ATTENZIONE: la SA concorrente alla determinazione della Quota sul Costo di Costruzione non deve essere confusa con la SA di cui alle verifiche da RUE. Sono comprese anche le superfici accessorie che non rientrano nelle limitazioni imposte da RUE (es: balconi, portici ecc.. vedasi DTU).

Scomputo del 35% all'interno del Territorio Urbanizzato T.U.

All'interno del territorio urbanizzato, QCC è ridotta del 35% per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione (interventi "rigenerativi").

Stima d'incidenza delle opere:

Attraverso la stima d'incidenza delle opere si provvede a proporzionare la QCC dovuta all'entità dei lavori da realizzare/realizzati. Di seguito si forniscono specifiche più dettagliate.

In primis occorre ricordare che, sugli edifici esistenti, per la funzione abitativa occorre compilare la Scheda QCC(B), mentre per le altre funzioni (ad esclusione di quella produttiva e rurale, per le quali non è dovuta la QCC ma D+S), occorre compilare la Scheda QCC(D).

La DAL 186/2018 prevede che la QCC sia determinata con riferimento alla Superficie Complessiva SC.

Le percentuali di stima delle opere da utilizzare sono proporzionate, oltre che all'entità dei lavori, anche alla superficie (utile e/o accessoria) considerata nel calcolo. Quindi, a seconda della superficie considerata, potrebbe cambiare la percentuale da inserire per la stima d'incidenza delle opere.

Come criterio generale, per opere diffuse si ritiene che l'utilizzo della SC dell'intera unità immobiliare possa rappresentare un parametro inconfutabile e pertanto, dovendo generalizzare la molteplicità degli interventi edilizi possibili, si può procedere considerando l'intera SC adeguando le percentuali di stima d'incidenza. Il calcolo può essere affinato per opere localizzate computando le superfici dei locali interessati e svolgendo analiticamente il calcolo delle percentuali nella stima d'incidenza.

In tutti i casi devono essere prodotti elaborati grafici dimostrativi, con apposite campiture differenziate e calcolo analitico con somme parziali e totali per SU e SA utilizzate ai fini del calcolo della QCC. In generale, ogni superficie indicata nel prospetto di calcolo deve trovare riscontro grafico e numerico.

Per gli interventi che prevedano la trasformazione (anche se senza opere) di SA in SU, occorre adottare una stima d'incidenza opere minima del 40% su tutte le singole categorie di lavori (anche quelli da non eseguire).

Valori OMI e stato conservativo:

Per il Calcolo della QCC, la disciplina vigente (DAL 186/2018) prevede l'utilizzo dei Valori OMI disponibili presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Link per ricerca su mappa

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php

Link per ricerca testuale con possibilità di scelta del periodo

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0>

I Valori OMI sono in costante aggiornamento (semestrale) in base all'andamento del mercato immobiliare, pertanto prima della presentazione occorre verificare che i valori non siano cambiati; la pubblicazione dei Valori OMI sulla banca dati avviene:

- il 15 ottobre per il I° semestre
- il 15 marzo per il II° semestre

I valori OMI da assumere sono quelli più vicini alla tipologia dell'edificio oggetto d'intervento.

La categoria catastale può rappresentare un criterio oggettivo, quantomeno per edifici esistenti.

Per le varianti in corso d'opera si utilizzano gli stessi valori OMI adottati nel titolo edilizio precedente/originario, gli stessi coefficienti di conversione (per stato conservativo e funzione), la stessa versione del prospetto di calcolo. Vedere modalità di calcolo per titoli edilizi in variante e archivio versioni precedenti dei prospetti di calcolo, sul sito SUEI e nelle FAQ.

La nuova disciplina prevede di assumere i valori OMI corrispondenti allo **stato conservativo OTTIMO** reperiti sulla banca dati dell'Agenzia Entrate. In assenza dello stato conservativo OTTIMO, si assume in ordine lo stato conservativo **NORMALE** o **SCADENTE**, opportunamente **trasformati in ottimo** con i relativi coefficienti correttivi. Il prospetto di calcolo esegue la trasformazione automatica verso lo stato conservativo ottimo, selezionando lo stato conservativo (normale o scadente) reperito nella banca dati.

Utilizzo delle Schede QCC:

Leggere bene l'intestazione di ogni scheda QCC(X) e QCC(X.bis/ter) sul foglio di calcolo Allegato 1C/1Cs.

- La scheda **QCC(A)** si usa per interventi di **nuova costruzione ad uso residenziale** (inclusa ristrutturazione da effettuarsi con demolizione e ricostruzione).
- La scheda **QCC(C)** si usa per interventi di **nuova costruzione ad uso NON residenziale** (inclusa ristrutturazione da effettuarsi con demolizione e ricostruzione).
- La scheda **QCC(B)** si usa per **interventi su edifici esistenti ad uso residenziale**.
- La scheda **QCC(D)** si usa per **interventi su edifici esistenti ad uso NON residenziale**.
- Le schede **QCC(A.bis / C.bis / C.ter)** si usano nel caso di **CAMBIO D'USO SENZA OPERE CON AUMENTO DI CARICO URBANISTICO***.

*** Nel caso di CAMBIO D'USO CON OPERE IN AUMENTO DI CARICO URBANISTICO, l'importo della QCC non può mai essere inferiore a quello che si otterrebbe in caso di CAMBIO D'USO SENZA OPERE.**

Esempio 1: cambio d'uso con opere da produttivo a residenziale

Calcolo QCC(B) per le opere da realizzare sull'uso di progetto **residenziale**

Calcolo QCC(A.bis) per cambio d'uso senza opere da **produttivo a residenziale**

Assumo il maggiore tra i due (ma produco anche una copia della QCC minore a dimostrazione).

Esempio 2: cambio d'uso con opere da residenziale a commerciale

Calcolo QCC(D) per le opere da realizzare sull'uso di progetto **commerciale**

Calcolo QCC(C.bis) per cambio d'uso senza opere da **residenziale a commerciale**

Assumo il maggiore tra i due (ma produco anche una copia della QCC minore a dimostrazione).

Esempio 3: cambio d'uso con opere da produttivo a commerciale

Calcolo QCC(D) per le opere da realizzare sull'uso di progetto **commerciale**

Calcolo QCC(C.ter) per cambio d'uso senza opere da **produttivo a commerciale**

Assumo il maggiore tra i due (ma produco anche una copia della QCC minore a dimostrazione).

- Nel caso di CAMBIO D'USO CON OPERE IN AUMENTO DI CARICO URBANISTICO da effettuarsi su edifici soggetti a restauro (RS-RRC), si applica sempre la QCC dovuta per cambio d'uso senza opere e quindi da calcolarsi con una delle schede QCC(X.bis) a seconda degli usi.

Ogni Scheda QCC compilata nel Prospetto di Calcolo deve sempre essere prodotta in allegato al titolo edilizio al fine di poter verificare parametri, valori OMI e stima d'incidenza delle opere. Occorre anche produrre file "Allegato 1C/1Cs" in formato Excel editabile nonché l'estratto dei valori OMI.

IMPORTANTE: ciascuna integrazione degli elaborati che preveda la modifica delle superfici (SL-SU-SA) comporta l'aggiornamento obbligatorio, con integrazione volontaria, della documentazione relativa all'autocalcolo dei contributi dovuti (prospetto di calcolo, elaborati superfici, modulo CdC ecc..).

La mancata presentazione del Modulo CdC, del prospetto di calcolo su Allegato 1C/1Cs, dei pagamenti dovuti al momento di presentazione, comporta l'irricevibilità del titolo edilizio.