

CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

e MONETIZZAZIONE AREE PER STANDARD

adeguato al nuovo regolamento per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione approvato con del.C.C. 59/2020
<https://www.comune.jesi.an.it/shared/jesi/documenti/Allegato-A-Nuovo-regolamento-Determinazione-incidenza-oneri-urbanizzazione.pdf>

Pratica edilizia n° _____ Anno _____ Richiedente _____

Intervento: _____ in via _____

Oneri di Urbanizzazione:

EDILIZIA RESIDENZIALE COMMERCIALE DIREZIONALE	Coeff. tab. A per intervento e zona omogenea		Costo base €/mc		Volume virtuale mc	IMPORTO €
	I°		I°	20,91		
	II°		II°	18,93		
Urb. I°+II° al mc						

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI ARTIGIANALI AGRICOLI Urb. I° al mq	Coeff. Tab. B per tipo intervento	Costo base €/mq	Superficie lorda complessiva mq	IMPORTO €
			20,99	

Contributo costo di costruzione:**RESIDENZIALE**

	COSTO BASE Vedi Tab. costi base	Sc Superficie utile complessiva	i = 1+ M/100	Percentuale At	IMPORTO €
Nuova costruzione	234,06				
Recupero dell'esistente, compresi ampliamenti fino al 20%	187,25				

TERZIARIO

	COSTO DI COSTRUZIONE Vedi Tab. costi*	Sc Superficie utile complessiva	Percentuale fissa	IMPORTO €
Nuova costruzione	809,58		8%	
Recupero dell'esistente, compresi ampliamenti fino al 20%	647,67		8%	

RIEPILOGO:

oneri urbanizzazione primaria	€ _____
oneri urbanizzazione secondaria	€ _____
contributo costo di costruzione	€ _____
monetizzazione aree per standard	€ _____

Data _____

Il tecnico _____

Tabella A: Edilizia residenziale, turistica commerciale, direzionale, terziario diffuso
(IN TUTTE LE ZONE)

Costi base vigenti (Determina Dirigenziale n. 12 del 08/01/2020), soggetti ad adeguamenti annuali:

- urbanizzazione primaria: €/mq 20,91
- urbanizzazione secondaria €/mq 18,93

**ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
PER ZONE E TIPI DI INTERVENTO**

TIPO INTERVENTO	Zona A	Altre zone
- nuova edificazione:	1.2	1.5
- ampliamento volume edifici esistenti maggiore del 50%:	1.0	1.2
- ampliamento volume edifici esistenti dal 21% al 50%:	0.8	1.0
- ampliamento volume edifici esistenti fino al 20%:	0.5	0.8
- ristrutturazione o ricostruzione volumi esistenti:	0.5	0.8
- interventi previsti da normative speciali che prevedono il riequilibrio degli standard (es. Piano Casa)	0.5	0.7
- variazione destinazione d'uso:		
- da residenziale a terziario	0.15	0.2
- da produttivo/magazzino/accessori a residenziale	0.5	0.6
- da produttivo/magazzino/accessori a terziario	0.6	0.8
- da agricola a residenziale		1.2

Tabella B: Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e on-line, sportiva, espositiva e agricola

IN ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (TE2.2 di PRG) e in ZONA AGRICOLA

Costo base vigente (Determina Dirigenziale n. 12 del 08/01/2020): €/mq 20.99

soggetto ad adeguamento annuale

ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER TIPI DI INTERVENTO

DESTINAZIONE PRODUTTIVA (industriale e artigianale)

- Nuova edificazione (fino a mq 5.000 di superficie) 1.5
- Nuova edificazione per la parte eccedente i 5.000 mq 1.3
- Ampliamento superficie edifici esistenti > 50% 1.2
- Ampliamento superficie edifici esistenti dal 20 al 50% 1.0
- Ampliamento superficie edifici esistenti fino al 20% 0.8
- Ristrutturazione o ricostruzione di superfici esistenti: 0.8
- Interventi previsti da normative speciali con riequilibrio standard 0.6

ALTRE DESTINAZIONI (commerciale all'ingrosso e on-line, sportiva, agricola, espositiva)

- Nuova edificazione (fino a 5.000 mq di superficie) 2
- Nuova edificazione per la parte eccedente i 5.000 mq 1.7
- Ampliamento superficie edifici esistenti > 50% 1.6
- Ampliamento superficie edifici esistenti dal 21 al 50% 1.3
- Ampliamento superficie edifici esistenti fino al 20% 1.0
- Ristrutturazione o ricostruzione di superfici esistenti: 1.0
- Interventi previsti da normative speciali con riequilibrio standard 0.8

La variazione d'uso fra la DESTINAZIONE PRODUTTIVA e le ALTRE DESTINAZIONI è soggetta ad un importo per oneri di urbanizzazione pari alla differenza fra quelli derivanti dall'applicazione dei rispettivi coefficienti della tabella riferiti alla nuova edificazione.

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE

PROSPETTO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DELL'INTERVENTO

Tabella 1: Incremento per superficie utile abitabile (art.5)

Classi di superficie (mq.)	Alloggi (n°)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤95				0	
> 95→110				5	
>110→130				15	
>130→160				30	
>160				50	
		Su			

I₁

Tabella 2: Superfici per servizi e accessori residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	
d Logge e balconi	
	Snr

Tabella 3: Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (Snr/Su)x100	Ipotesi che ricorre	% Incremento
≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50→75	<input type="checkbox"/>	10
> 75→100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

(Snr/Su)x100 =%

relativi alla parte

I₂

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
1	Su (art. 3)	Superficie utile abitabile
2	Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale
3	60% Snr	Superficie ragguagliata
	Sc (art.2)	Superficie complessiva mq

TABELLA 4: Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

I₃

TOTALE INCREMENTI

I =

*Nella pagina seguente sono riportate e le note per la individuazione della **classe dell'edificio** e della **maggiorazione M**.

Classe edificio	Maggiorazione %
	M*

Costo complessivo dell'intervento:

$(Sup. compl. in mq) \times (costo unit. €/mq) \times (I+M/100)$

_____ x _____ x _____ = € _____

Segue contributo costo di costruzione:

Note per la individuazione della classe dell'edificio e dell'indice di maggiorazione M.

Elenco delle caratteristiche superiori della costruzione:

- a) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- b) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- c) altezza libera netta di piano superiore a m.3,50 o a quella minima prescritta da norme regolamentari fatti salvi gli interventi all'interno dei centri storici. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- d) piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- e) *alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.*

Coefficiente M (Art.8 (D.M. 10.05.1977)

Classi di edifici e relative maggiorazioni

Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art.6 della legge 28 gennaio 1977 n.10, sono così individuate

classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa: **nessuna maggiorazione**

classe II: percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa: **maggiorazione del 5%**

classe III: percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa: **maggiorazione del 10%**

classe IV: percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa: **maggiorazione del 15%**

classe V: percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa: **maggiorazione del 20%**

classe VI: percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa: **maggiorazione del 25%**

classe VII: percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa: **maggiorazione del 30%**

classe VIII: percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa: **maggiorazione del 35%**

classe IX: percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa: **maggiorazione del 40%**

classe X: percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa: **maggiorazione del 45%**

classe XI: oltre il 50: **maggiorazione del 50%**

PROSPETTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DOVUTO:

Tabella A

ALIQUOTA (A₁) PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO IN BASE ALLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE DI CUI AL D.M. 5262 DEL 10.5.1977 E ALLA UBICAZIONE DELLE COSTRUZIONI PER ZONE OMOGENEE DI CUI AL D.M. 1968, N. 1444

Classi di superfici utili abitabili (mq.) art. 3 D.M. 10.5.1977	ZONE OMOGENEE			
	A	B	C	E
< 45	5	8	11	15
≥ 45 → 95	5	6	7	15
≥ 95 → 110	5	6	7	15
> 110 → 130	6	7	8	15
> 130 → 160	7	10	13	15
> 160	8	15	18	19

A₁ = (n° appart. x aliquota riferita alla zona) : (n° appart.) =%

Tabella B

ALIQUOTA (A₂) PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO IN BASE ALLA SUPERFICIE DELLE PERTINENZE NON RESIDENZIALI DI CUI AL D.M. 5262 DEL 10.5.1977

DESTINAZIONI		Sup. netta di servizi e acces. (mq)	Intervalli di validità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Aliquota
a	Cantine, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a servizio delle residenze		$\begin{matrix} > 50\% & \leq 50\% \\ > 75\% & + 75\% \\ & + 100\% \\ & > 100\% \end{matrix}$	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	5 7 12 19
b	Autorimesse singole, collettive				
c	Androni d'ingresso e porticati liberi				
d	Logge e balconi				
		Snr =	A ₂ = %		

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots\%$

Tabella C

ALIQUOTA PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO IN BASE ALLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SUPERIORI DELLA COSTRUZIONE

Numero di caratteristiche particolari	Ipotesi che ricorre	% Contributo
0		5
1		8
2		10
3		12
4		15
5		19
		A ₃ =%

Determinazione della percentuale:

- aliquota derivante da tab. A: A₁ = %
- aliquota derivante da tab. B: A₂ = %
- aliquota derivante da tab. C: A₃ = %
- media: $1/3 \times (A_1 + A_2 + A_3)$ At = %
- + coefficiente fisso i = 0,5 %

Aliquota risultante (At + i) = Q % (percentuale da applicare al costo dell'intervento)

Importo dovuto per contributo sul costo di costruzione:

$(\text{costo dell'intervento}) \times (\text{percentuale } Q)$
 $\times \quad \quad \quad \% = \text{€}$

MONETIZZAZIONE AREE PER STANDARD

Da applicare ove la monetizzazione degli standard sia espressamente prevista da specifiche normative o dalla strumentazione urbanistica generale e/o attuativa, fermo restando quanto disposto dalle eventuali rispettive convenzioni urbanistiche

TABELLA UNICA

per la determinazione del contributo - € per mq di S.U.L.

(Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 23/05/2014)

ZONA P.R.G.	Mercato omogeneo	RESIDENZIALE €/mq di S.U.L.		COMMERCIALE e TERZIARIO €/mq di S.U.L.		PRODUTTIVA €/mq di S.U.L.
		Nuova costruzione	Variazione d'uso	Nuova costruzione	Variazione d'uso	Nuova costruzione
TE1 (A) <i>Città Storica</i>	1	40	20	54	24	14
	2	33	16	45	20	
	3	26	13	36	16	
	4	22	11	30	14	
TE2.1 (B) <i>Città consolidata con prevalenza di residenza</i>	1	69	31	82	32	28
	2	57	25	67	26	
	3	45	20	54	21	
	4	38	16	45	18	
TE2.2 (B) <i>Città consolidata con prevalenza di attività economiche</i>	1	69	41	82	21	28 (nuovi edifici) 14 (ampliamenti)
	2	57	33	67	18	
	3	45	26	54	14	
	4	38	23	45	11	
TR (E) <i>Territorio rurale</i>	1	35	21	41	21	15
	2	29	17	34	18	
	3	23	13	27	14	
	4	20	12	23	11	

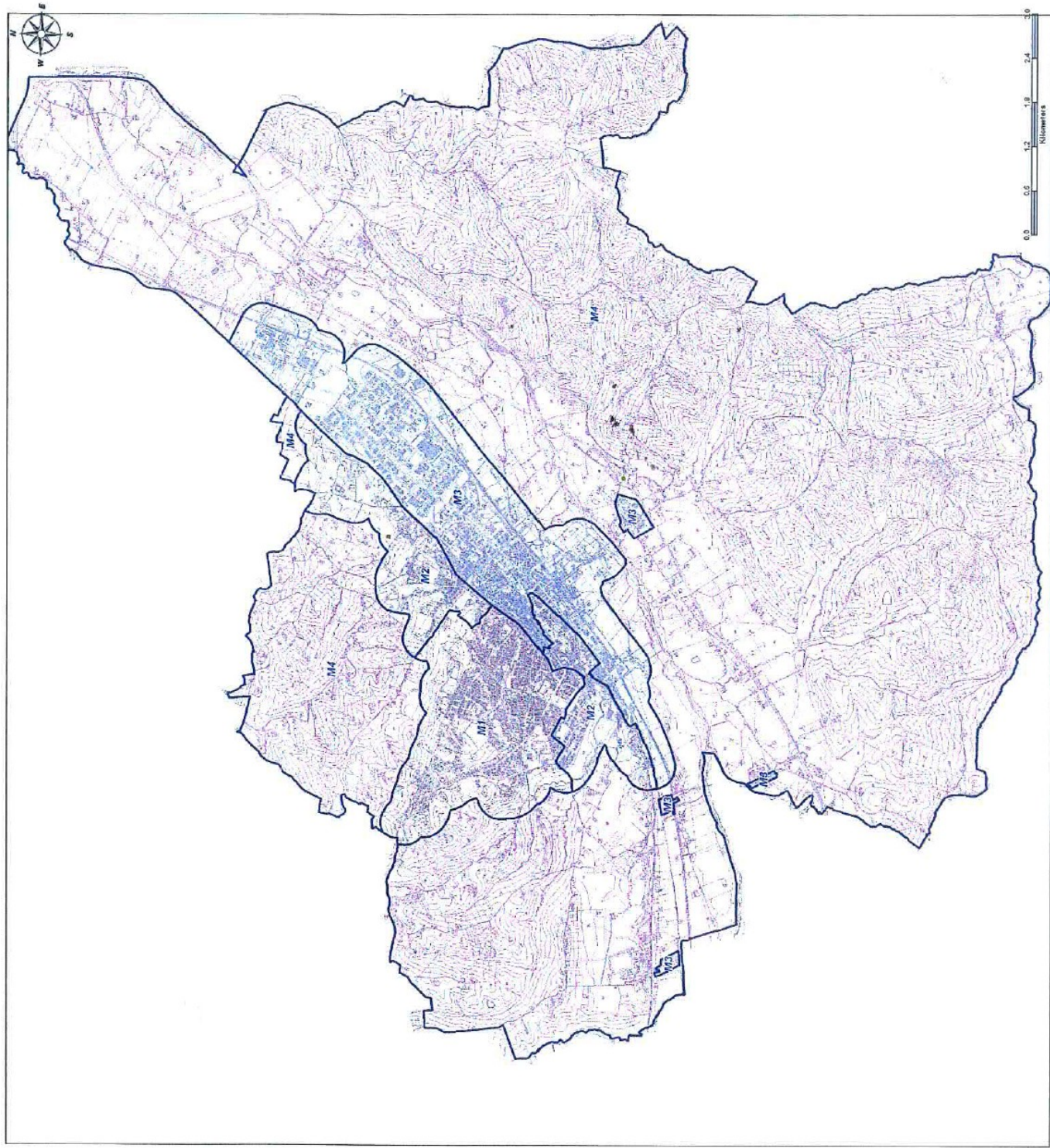
CALCOLO CONTRIBUTO PER MONETIZZAZIONE AREE:

Data _____

Il tecnico

Allegato B

*Monetizzazione aree per standard urbanistici negli interventi diretti
Mappa dei mercati omogenei*



Legenda

- A Codici dei mercati
- Delimitazione delle aree omogenee dei valori
- M1 - Mercato Omogeneo 1
 - M2 - Mercato Omogeneo 2
 - M3 - Mercato Omogeneo 3
 - M4 - Mercato Omogeneo 4
 - Cartografia di base