

Schema per il Calcolo del Contributo di Costruzione

Suddivisione contributi

- Oneri di Urbanizzazione
 - U1 - Primaria
 - U2 - Secondaria
 - D - Trattamento e Smaltimento rifiuti (solo per destinazioni produttive)
 - S - Sistemazione dei luoghi (solo per destinazioni produttive)
- Costo di Costruzione
- Standard Urbanistici

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (U1 e U2)

Parametrazione degli Oneri di Urbanizzazione

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita in base alle *tabelle parametriche* che la regione definisce per classi di comuni; nel caso del comune di Castel Guelfo di Bologna, con Delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 20/12/2000, si è passato in classe 6^a (vedasi *tabelle parametriche* di seguito allegate suddivise in cinque categorie funzionali).

Interventi in cui è dovuto l'Onere di Urbanizzazione

1. nuova costruzione
2. ristrutturazione edilizia
3. aumento del Carico Urbanistico (CU) in funzione di:
 - aumento di Superficie Utile
 - cambio di destinazione d'uso che comporta un aumento delle dotazioni territoriali
 - aumento di Unità Immobiliari (*in questo caso la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa alla/e unità immobiliare minore/i*)

Applicazione dell'onere

Le unità di superficie per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono così determinate:

1. funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttivo di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali
"Superficie Utile (ai sensi dell'art. 3 del D.M. 10/05/1977 n. 801) = superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi"
2. funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere
"Superficie Utile = somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della SU sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente. In detta Superficie Utile sono 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"
3. insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 47/78 e ss.mm.ii.
"Superficie Utile (Ai) = area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori. La superficie Ai è ridotta del 50% per le attività in cui l'area destinata alle stesse è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (es. piste da sci, campi da golf, ecc.) e per quelle funzioni che non determinano aumento di CU"

Schema di calcolo

- Oneri di Urbanizzazione Primaria (U1) = Superficie Utile (come sopra definita) x valore unitario *tabelle parametriche* (allegate)
- Oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2) = Superficie Utile (come sopra definita) x valore unitario *tabelle parametriche* (allegate)

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tabella A6 - 6^a classe di comuni - Edilizia residenziale (funzione abitativa)*

		ZONE URBANISTICHE									
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E	
CATEGORIA D'INTERVENTO		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. lf=da 0 a 1 mc/mq	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	43.890	22,66753	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	-	-
N.C. lf=da 1,01 a 2 mc/mq	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	40.233	20,77857	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	-	-
N.C. lf=da 2,01 a 3 mc/mq	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	36.575	18,88961	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	-	-
N.C. lf=oltre 3 mc/mq	U1	36.575	18,88961	36.575	18,88961	32.918	17,00065	36.575	18,88961	-	-
	U2	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	39.404	20,35063	-	-
R.E. con aumento C.U.	U1	29.260	15,11169	29.260	15,11169	29.260	15,11169	29.260	15,11169	21.920	11,32057
	U2	31.523	16,28050	31.523	16,28050	31.523	16,28050	31.523	16,28050	23.619	12,19813
R.E. senza aumento C.U.	U1	7.315	3,77792	7.315	3,77792	7.315	3,77792	7.315	3,77792	7.315	3,77792
	U2	7.881	4,07013	7.881	4,07013	7.881	4,07013	7.881	4,07013	7.881	4,07013
R.E. convenz. con aumento C.U.	U1	21.945	11,33376	21.945	11,33376	21.945	11,33376	21.945	11,33376	21.945	11,33376
	U2	23.643	12,21038	23.643	12,21038	23.643	12,21038	23.643	12,21038	23.643	12,21038
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art. 16 L.R. 6/95 e art.2 , comma 60 L. 662/96									
	U2										

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

* Le corrispondenti categorie catastali sono: da A/1 ad A/9 - B/1.

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA B6 - 6^a CLASSE DI COMUNI

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali, per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali *

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali	U1	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	-	-	36.575	18,88956
	U2	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	-	-	39.411	20,35399
N.C. - Funzioni commerciali all'ingrosso	U1	12.929	6,67727	12.929	6,67727	12.929	6,67727	12.929	6,67727	-	-	12.929	6,67727
	U2	1.106	0,57120	1.106	0,57120	1.106	0,57120	1.106	0,57120	-	-	1.106	0,57120
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali con aumento di C.U.	U1	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956	36.575	18,88956
	U2	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399	39.411	20,35399
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso con aumento di C.U.	U1	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481	10.349	5,34481
	U2	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758	886	0,45758
R.E. - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq. funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali senza aumento di C.U.	U1	14.630	7,55582	14.630	7,55582	14.630	7,55582	14.630	7,55582	14.630	7,55582	14.630	7,55582
	U2	15.764	8,14160	15.764	8,14160	15.764	8,14160	15.764	8,14160	15.764	8,14160	15.764	8,14160
R.E. - Funzioni commerciali all'ingrosso senza aumento di C.U.	U1	6.464	3,33838	6.464	3,33838	6.464	3,33838	6.464	3,33838	6.464	3,33838	6.464	3,33838
	U2	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560	553	0,28560
Insediamenti di interesse collettivo e impianti sportivi all'aperto (L./mq. di Ai)	U1	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851
	U2	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226	198	0,10226
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	U2												

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico; SU = Superficie utile; U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

* Le corrispondenti categorie catastali sono: A/10 - B/2 - B/3- B/4 - B/5 - B/6 - C/1 - C/2 - C/3 - C/4 - C/6 -D/1 - D/3 - D/4 - D/5 - D/6 - D/8 - E/1 - E/3 - E/4 - E/7 - E/8 - E/9

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA C6 - 6^a CLASSE DI COMUNI

Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo (1)	U1	12929	6,67726	12929	6,67726	12929	6,67726	12929	6,67726	12929	6,67726	12929	6,67726
	U2	1106	0,57108	1106	0,57108	1106	0,57108	1106	0,57108	1106	0,57108	1106	0,57108
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - senza aumento di C.U. (1)	U1	6464	3,33863	6464	3,33863	6464	3,33863	6464	3,33863	6464	3,33863	6464	3,33863
	U2	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554	553	0,28554
R.E. - Funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - con aumento di C.U. (1)	U1	10349	5,34481	10349	5,34481	10349	5,34481	10349	5,34481	10349	5,34481	10349	5,34481
	U2	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223	895	0,46223
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazione fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	U2												

N.C.= Nuove costruzioni; R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia; C.U.= Carico urbanistico; SU = Superficie utile

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

* Le corrispondenti categorie catastali sono: D/1 - D/7 - F/7 - F/8 - F/9

(1) Nota: agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si aggiungono i contributi stabiliti dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S)

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**Tabella D6 - 6^a classe di comuni****Funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza)***

		ZONE URBANISTICHE	
		Zone omogenee E	
CATEGORIA D'INTERVENTO		(£/mq)	(€/mq)
N.C. (1)	U1	12929	6,67727
	U2	1106	0,57120
R.E. con aumento di C.U. (1)	U1	10349	5,34481
	U2	886	0,45758
R.E. senza aumento di C.U. (1)	U1	6464	3,33838
	U2	553	0,28560
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L.	
	U2	662/96	

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U.= Carico urbanistico

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

* Le corrispondenti categorie catastali sono : F/2 - F/3 - F/4 - F/5 - F/6 - F/10 - F/11 - F/12 - F/13 - F/14 - F/15 - F/16

(1) Nota: agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si aggiungono i contributi stabiliti dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S)

PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA E6 - 6ª CLASSE DI COMUNI

Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo*

CATEGORIA D'INTERVENTO		ZONE URBANISTICHE											
		Zone omogenee A		Zone omogenee B		Zone omogenee C		Zone omogenee D		Zone omogenee E		Zone omogenee F	
		(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)	(£/mq)	(€/mq)
N.C. - Attivita' alberghiere	U1	21547	11,12810	21547	11,12810	21547	11,12810	21547	11,12810	-	-	21547	11,12810
	U2	1842	0,95131	1842	0,95131	1842	0,95131	1842	0,95131	-	-	1842	0,95131
R.E. - Attivita' alberghiere con aumento di C.U.	U1	17238	8,90268	17238	8,90268	17238	8,90268	17238	8,90268	17238	8,90268	17238	8,90268
	U2	1474	0,76126	1474	0,76126	1474	0,76126	1474	0,76126	1474	0,76126	1474	0,76126
R.E. - Attivita' alberghiere senza aumento di C.U.	U1	8619	4,45134	8619	4,45134	8619	4,45134	8619	4,45134	8619	4,45134	8619	4,45134
	U2	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063	737	0,38063
Insediamenti per le attivita' turistiche temporanee – £/mq. di area di insediamento (Ai)	U1	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851	365	0,18851
	U2	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174	197	0,10174
N.C. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	36575	18,88941	36575	18,88941	43890	22,66729	43890	22,66729	-	-	-	-
	U2	39410	20,35357	39410	20,35357	39410	20,35357	39410	20,35357	-	-	-	-
R.E. con aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	32918	17,00047	32918	17,00047	39501	20,40056	32918	17,00047	32918	17,00073	32918	17,00073
	U2	35469	18,31821	35469	18,31821	35469	18,31821	35469	18,31821	35469	18,31821	35469	18,31821
R.E. senza aumento di C.U. - Insediamenti per residenze turistiche	U1	10973	5,66682	10973	5,66682	13167	6,80019	10973	5,66682	10973	5,66708	10973	5,66708
	U2	11823	6,10607	11823	6,10607	11823	6,10607	11823	6,10607	11823	6,10607	11823	6,10607
Mutamento della destinazione d'uso senza trasformazioni fisiche con aumento di C.U.	U1	VEDI art.16 L.R. 6/95 e art. 2, comma 60 L. 662/96											
	U2												

N.C.= Nuove costruzioni

R.E.= Interventi di ristrutturazione edilizia

C.U.= Carico urbanistico

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria; U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria

*La corrispondente categoria catastale e': D/2

Oneri di Trattamento e Smaltimento rifiuti (D)

D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi corrispondente ad €/mq. **1,03291** e da computare sulla massima superficie edificabile.

Oneri di Sistemazione dei luoghi (S)

S = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche corrispondente al valore economico per l'esecuzione delle opere individuate nel Piano Regolatore Generale e comunque giustificate dall'aumento di Carico Urbanistico. Tale quantificazione sarà proposta dal lottizzante o (comunque dal richiedente l'intervento) in sede di Piano Particolareggiato o richiesta di Permesso di Costruire, e dovrà essere accettata dall'Amministrazione Comunale. Gli oneri di cui sopra sono da assolversi secondo quanto indicato in sede di Permesso di Costruire o convenzione di Piano Particolareggiato. In alternativa è permessa la realizzazione delle opere da parte del richiedente da individuarsi a priori del rilascio dell'atto autorizzativo e da formalizzarsi mediante accordo di programma o convenzione/atto unilaterale d'obbligo. Anche tale onere è computato sulla massima superficie edificabile.

Costo di Costruzione (Cc)

Interventi in cui è dovuto il Costo di costruzione

1. nuova costruzione
2. ristrutturazione edilizia (*in questo caso la superficie utile a cui applicare l'onere è quella in cui si interviene*)
3. ampliamento (*in questo caso la superficie utile a cui applicare l'onere è quella in ampliamento*)

Determinazione del Costo di costruzione per l'edilizia residenziale

In base all'Allegato A alla Delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 20/12/2000, il Costo di costruzione base degli edifici residenziali, preventivamente stabilito dalla Regione, ai sensi dell'art. 7 della Legge 537/93 è determinato dal Comune di Castel Guelfo di Bologna (BO) in seguito all'applicazione del coefficiente correttivo **1,00**, previsto dalla Delibera Regionale n. 1108 del 29/03/1999, e viene annualmente aggiornato secondo le variazioni dei costi di costruzione accertate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Tale valore unitario "A" si applica alla Superficie Complessiva "S.C." come definita all'art. 2 del D.M. n. 801/77.

- Il valore unitario "A" del Costo di costruzione per i **nuovi edifici residenziali** è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'*Allegato B* (di seguito allegato). Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato come sopra, per la superficie complessiva $SC = SU + 60\% Snr$ utilizzando l'*Allegato B*, 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 m. 1,80.

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER NUOVI EDIFICI
RESIDENZIALI**

TABELLA 1 – INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE – I1

Classi di superfici (mq.)	Alloggi (n°)	Superficie utile abitabile (mq.) (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 → $\frac{I1}{\%} = \dots\dots\dots$

TABELLA 2 – INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA – I2

Tot. Su = (art. 3 – D.M. 10/05/77 n. 801) Tot. Snr = (art. 2 – D.M. 10/05/77 n. 801) (Snr : Su) x 100 = (%)	Intervalli di variabilità del rapporto percentuale (%)	Ipotesi che ricorre	% di incremento (art. 6 – D.M. 10/05/77 n. 801)
	≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
	> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
	> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
	> 100	<input type="checkbox"/>	30
			I2 = %

$I1 + I2 = I \rightarrow$	Classe edificio (art. 8 – D.M. 10/05/77, n. 801) \rightarrow	Maggiorazione M (*) (art. 8 – D.M. 10/05/77, n. 801) \rightarrow
---------------------------------	--	--

(*) 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 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 Delibera C.C. n. 69 del 30/11/1999:
A = €/mq.

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:
 $B = A \times (1 + M/100) = \dots\dots\dots = \text{€/mq.}$

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (Cc) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:
 $Cc = B \times (Sc + St) \times q = \dots\dots\dots = \text{€}$

NOTA:

Sc (Superficie Complessiva per destinazione d'uso residenziale) e St (Superficie Totale 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:

- ▶ per la residenza, in base all'allegato A, punto 2, e allegato D della Delibera C.C. n. 69 del 30/11/1999
- ▶ per le altre destinazioni, in base all'allegato A, punto 4 della Delibera C.C. n. 69 del 30/11/1999

- Per gli interventi sugli **edifici residenziali esistenti** il Costo di costruzione dell'intervento è determinato sulla base dei progetti presentati per ottenere l'autorizzazione, utilizzando i parametri contenuti nella tabella di cui all'*Allegato C* (di seguito allegato).

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, (I1) =%

Incidenza delle opere di finitura:

(I2) = (I1) =%

Incidenza totale dei lavori da eseguire:

(I) = (I1) + (I2) =%

Il costo dell'intervento è dato da $A \times (S_c + S_t) \times (I)$, dove:

- **A** è il costo di costruzione definito dal Comune in base all'allegato A, punto 1.1, della Delibera C.C. n. 69 del 30/11/1999;
- **S_c** (Superficie complessiva) e **S_t** (superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali) sono definite ai sensi degli artt. 2, 3, 9 del D.M. n. 801 del 10/05/1977;
- **(I)** è l'incidenza totale (%) dell'intervento

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

$C_c = A \times (S_c + S_t) \times (I) \times q = \dots\dots\dots = \text{€} \dots\dots\dots$

NOTA:

S_c (Superficie Complessiva per destinazione d'uso residenziale) e **S_t** (Superficie Totale 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:

- per la residenza, in base all'allegato A, punto 2, e allegato D della Delibera C.C. n. 69 del 30/11/1999
- per le altre destinazioni, in base all'allegato A, punto 4 della Delibera C.C. n. 69 del 30/11/1999

La quota (q) del Costo di costruzione 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*.

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 dell'ubicazione rispetto al perimetro (art. 18 L. 665/71 – art. 13 L.R. 47/78 – art. 4 D.Lgs. 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

Note:

(*) 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 mc 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubature edificata risulti inferiore a mc 25 v.p.p. per ogni mc 100 di superficie asservita ai fabbricati

Art.4

le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno mq 80 di superficie o campi da tennis a sottofondo drenato di superficie non inferiore a mq 650.

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

Determinazione del Costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali

- Per le **nuove costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali** il Costo di costruzione al mq. è determinato applicando al costo base, come definito al punto 1.1 dell'Allegato A alla Delibera di C.C. n. 107 del 20/12/2000, i coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività come indicato nella seguente tabella:

Tipo di attività	Coefficiente da applicare al Costo di costruzione di cui al punto 1.1 dell'All. A alla Del. C.C. n. 107 del 20/12/2000, secondo il tipo di attività
Turistica, Alberghiera	1.10
Direzionale, Sportivo, Ricreativo e Culturale	0.90
Commerciale e Pubblici esercizi	0.80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il Costo di costruzione determinato come sopra per la Superficie Totale $St = Sn + 60\% Sa$ dove:

Sn = 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;

Sa = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, 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.

Schema di calcolo

Attività turistiche, alberghiere: $Cc = A \times St \times 1,10 \times q$

Attività direzionale, sportiva, ricreativa e culturale: $Cc = A \times St \times 0,90 \times q$

Attività commerciale e pubblici esercizi: $Cc = A \times St \times 0,80 \times q$

dove $q = 10\%$ come di seguito definito.

- Per gli interventi sugli **edifici esistenti** destinati ad **attività turistiche, commerciali e direzionali** il Costo di costruzione dell'intervento è determinato sulla base dei progetti presentati utilizzando la tabella di cui all'Allegato C (sopra riportato). Tale costo è ridotto al 50%.

Schema di calcolo

Attività turistiche, alberghiere: $Cc = A \times St \times 1,10 \times (I) \times q \times 50\%$

Attività direzionale, sportiva, ricreativa e culturale: $Cc = A \times St \times 0,90 \times (I) \times q \times 50\%$

Attività commerciale e pubblici esercizi: $Cc = A \times St \times 0,80 \times (I) \times q \times 50\%$

dove $q = 10\%$ come di seguito definito.

La quota (q) del Costo di costruzione è stabilita nella misura del 10% del costo determinato con le modalità indicate ai precedenti punti in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati nella tabella sopra riportata.

Standard Urbanistici

I valori che il Comune di Castel Guelfo di Bologna ha determinato per gli Standard Urbanistici sono pari a:

- € 100,00/mq** (€ cento/00 a mq.) quale parametro economico per la monetizzazione della quota di standard relativa ai **parcheggi pubblici (P)**, comprensiva del valore del terreno e delle opere e comunque, nel caso di edificio residenziale è relativo all'intera quota di **S1**;
- € 50,00/mq** (€ cinquanta/00 a mq.) quale parametro economico per la monetizzazione della quota di standard relativa al **verde pubblico attrezzato (V)** comprensiva del valore del terreno e delle opere;
- € 30,00/mq** (€ trenta/00 a mq.) quale parametro economico per la monetizzazione della quota relativa al **valore delle aree per S2** (aree delle urbanizzazioni secondarie) relativo alle cessioni di aree per le urbanizzazioni secondarie;

Interventi in cui è dovuto lo Standard Urbanistico

- aumento di Superficie Utile (nuova edificazione, demolizione con successiva ricostruzione e ampliamento)
- cambio di destinazione d'uso che comporta un aumento delle dotazioni territoriali
- aumento del Carico Urbanistico (CU)

Determinazione dello Standard Urbanistico in relazione alla zona omogenea

ZONA OMOGENEA	STANDARD URBANISTICO
B1	S1 = 25 MQ./100 MC. monetizzabile (*)
B2	S1 = 25 MQ./100 MC. monetizzabile (*)
C	S1 = 17 MQ./100 MC. (di cui P = 5 MQ. e V = 12 MQ.) da cedere S2 = 10 MQ./100 MC. monetizzabile
D2 / D2a / D2.1	P = 5% Sf e V = 10% Sf monetizzabili solo per cambio d'uso S1 (ABITATIVO) = 25 MQ./100 MC. monetizzabile
D2b	P = 5 MQ./100 MC. e V = 12 MQ./100MC. S2 = 10 MQ./100 MC. monetizzabili
D2c	P = 40 MQ./100 MQ. di SU e V = 60 MQ./100 MC. di SU monetizzabili solo per cambio d'uso S1 (ABITATIVO) = 25 MQ./100 MC. monetizzabile
D3	P = 40 MQ./100 MQ. di SU monetizzabili solo per cambio d'uso S1 (ABITATIVO) = 25 MQ./100 MC. monetizzabile
D4 / D4a / D5 / D5a / D5b	P = 5% Sf e V = 10% Sf da cedere oppure P = 40 MQ./100 MQ. di SU e V = 60 MQ./100 MC. di SU da cedere in relazione alle funzioni insediate (vedi art. 13 N.T.A. vigenti)
D6	P = 40 MQ./100 MQ. di SU e V = 60 MQ./100 MC. di SU monetizzabili S1 (ABITATIVO) = 25 MQ./100 MC. monetizzabile
D8	P = 5% Sf e V = 10% Sf monetizzabili S1 (ABITATIVO) = 25 MQ./100 MC. monetizzabile
E	S1 = 25 MQ./100 MC. monetizzabile

(*) Nei casi di Nuova Edificazione (solo Zona B1) e di Demolizione con successiva Nuova Edificazione deve essere previsto uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 metri quadrati ogni 100 metri cubi di costruzione, non recintati da cedersi gratuitamente al Comune all'atto del rilascio della Concessione edilizia, fatte salve diverse quantificazioni degli standards in relazione ad eventuali destinazioni diverse dalla residenza; l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di concedere, in alternativa, la monetizzazione di tali standard per la realizzazione del Piano dei Servizi.

Versamento oneri ed eventuale rateizzazione

◦ Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

Il contributo relativo agli Oneri di Urbanizzazione Primaria (U1) e Secondaria (U2) potrà essere versato in un'unica soluzione all'atto del ritiro del Permesso di Costruire.

Oppure il 50% potrà essere versato all'atto del ritiro del Permesso di Costruire e il residuo importo, senza interesse, dopo sei (6) mesi dal rilascio dell'Atto stesso.

La rateizzazione del contributo è subordinata alla presentazione di garanzie personali e cioè mediante polizza fidejussoria bancaria od assicurativa di importi pari a quello della/e residua/e quota/e da consegnarsi al Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire.

◦ Costo di Costruzione

Il contributo relativo al Costo di Costruzione potrà essere versato in un'unica soluzione all'atto del ritiro del Permesso di Costruire.

In caso di rateizzazione, da effettuarsi a richiesta dell'interessato, per importi inferiori ad € 5.164,57 (euro cinquemilacentosessantaquattro/57), il concessionario è tenuto a corrispondere il 50% del contributo al momento del ritiro dell'Atto, mentre il restante 50% entro sei (6) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire.

Per importi superiori ad € 5.164,57 (euro cinquemilacentosessantaquattro/57) il concessionario è tenuto a corrispondere il 50% del contributo al momento del ritiro dell'Atto, il 25% entro sei (6) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire ed il restante 25% entro la fine dei lavori.

Per importi inferiori ad € 2.582,28 (euro duemilacinquecentottantadue/28) non è consentita la rateizzazione.

La rateizzazione del contributo è subordinata alla presentazione di garanzie personali e cioè mediante polizza fidejussoria bancaria od assicurativa di importi pari a quello della/e residua/e quota/e da consegnarsi al Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Il contributo relativo al Trattamento e Smaltimento rifiuti (D), alla Sistemazione dei luoghi (S) ed agli Standard Urbanistici deve essere corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del Permesso di Costruire.