

COMUNE DI MASSA DI SOMMA

(Città Metropolitana di Napoli)

Via Veseri n. 5 - 80040 Massa di Somma (NA)

SETTORE TECNICO **UFFICIO CONDONO EDILIZIO**

SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE **LEGGI n° 47/85 e n° 724/94 art. 39**

<p style="text-align: center;">VADEMECUM PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONSTRUZIONE DOVUTO AI SENSI D.P.R. N° 380/01</p>

INTRODUZIONE

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

PARTE PRIMA

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI IMPONIBILI

PARTE SECONDA

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE (ART. 16 COMMA 9)
DOVUTO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE E LE ATTIVITA' TURISTICHE,
COMMERCIALI E DIREZIONALI FACENTI PARTE DI EDIFICI RESIDENZIALI

PARTE TERZA

DETERMINAZIONE DEL COSTO DOCUMENTATO DI COSTRUZIONE (ART. 19 COMMA
2) DOVUTO PER LE ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

PARTE QUARTA

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (ART. 16 COMMA 9)
DOVUTI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE E LE ATTIVITA' TURISTICHE,
COMMERCIALI E DIREZIONALI

PARTE QUINTA

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ART. 19 COMMA 1)
DOVUTO PER LE ATTIVITA' INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E DIREZIONALI

INTRODUZIONE

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

PREMESSA

- 1) Secondo l'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 (ex art. 3 L.10/77), il rilascio del titolo edilizio (ora permesso di costruire ex concessione) comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione:

$$\text{Contributo} = \text{Costo di Costruzione} + \text{Oneri di Urbanizzazione}$$

dove il costo di costruzione è in funzione della superficie complessiva, mentre le spese di urbanizzazione sono in funzione del volume totale;
per le sole attività industriali e artigianali il contributo è determinato univocamente in funzione della classe, della superficie e del numero di addetti.

- 2) La ex Legge n. 10/77 individua le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che sono soggette alla corresponsione del contributo:

- a) **Edilizia residenziale;**
- b) **Costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali;**
- c) **Costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali.**

La stessa legge individua le attività soggette alla corresponsione del contributo in forma ridotta:

- d) **Edilizia residenziale convenzionata** (solo spese di urbanizzazione);
nonché le attività completamente esonerate dalla contribuzione:

- e) **Edilizia agricola**, ivi comprese le residenze, se realizzata in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale.

Il D.M. 10/05/77 n.801 individua i limiti di superficie entro cui il contributo dovuto per le attività di cui alla lettera b), facenti parte di edifici di cui alla lettera a), possa essere computato tuttuno con l'edilizia residenziale salvo un'opportuna maggiorazione:

- f) **Attività turistiche, commerciali e direzionali facenti parte di edilizia residenziale.**

La Circolare Reg. Campania 02/02/80 n.554 individua altre attività a destinazione non residenziale, escluse quelle di cui alla lettera b), soggette alla corresponsione differenziata del contributo:

- g) **Locali per uffici, studi professionali, commerciali, negozi ed altre attività commerciali.**

Infine la Delibera di Consiglio Reg. Campania 26/03/85 n.208/5 con la revisione e l'aggiornamento delle tabelle parametriche per la determinazione delle spese di urbanizzazione, individua un'ulteriore attività a destinazione non residenziale:

- h) **Attrezzature di tempo libero** (ipotizzandosi quelle per lo svago, lo sport e la cultura).

- 3) Il criterio di calcolo delle superfici e dei volumi per la determinazione del costo di costruzione e delle spese di urbanizzazione che si applicherà per l'edilizia residenziale, può essere utilizzato anche per tutte le altre attività a destinazione non residenziale elencate al punto precedente.
- 4) Con le disposizioni regionali e comunali a tutt'oggi deliberate è possibile calcolare sia il costo di costruzione che le spese di urbanizzazione per tutte le attività elencate al punto 2), fatta eccezione per la sola determinazione del costo di costruzione delle attività di cui alle lettere b) e c), non essendo ancora stati definiti, con deliberazione del Consiglio comunale, i relativi valori da applicare.

- 5) Ai fini della determinazione del contributo dovuto per la sanatoria delle opere abusive, occorre riferirsi alle disposizioni vigenti alla data del 1° ottobre 1983 per la Legge n. 47/85 ed alla data del 31 marzo 1995 per la Legge n. 724/94; essendo in vigore a queste date lo strumento urbanistico comunale del Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento, il parametro di riferimento della “*destinazione di zona*”, per il calcolo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, è quello relativo al suddetto strumento.

ELEMENTI COMUNI ALLE LEGGI 47/85 E 724/94 art.39

- 6) Le opere abusive ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 sono esentate dal pagamento del contributo, come prescritto dall’art.4 della Legge Reg. Campania n.38/85.
- 7) Per le opere abusive ultimate nel periodo dal 1° settembre 1967 al 29 gennaio 1977 la quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta e, pertanto, occorrerà calcolare la sola quota d’incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, come prescritto dall’art.3 della Legge Reg. Campania n.38/85.
- 8) Le tipologie di abuso n.1, 2 e 3, come individuate nella tabella allegata alla Legge n. 47/85, sono quelle effettivamente interessate dal pagamento del contributo, pertanto le superfici ed i volumi da utilizzare nel calcolo sono quelli relativi alle nuove costruzioni ed agli ampliamenti; secondo l’interpretazione ministeriale è da intendersi per “ampliamento” non solo un nuovo corpo di fabbrica che vada ad eccedere al preesistente, modificandolo nella struttura e nelle dimensioni, ma anche le trasformazioni delle superfici e dei volumi preesistenti, non computati nella concessione originaria, con il cambio di destinazione ai fini residenziali o produttivi (es. soffitte, cantine, ripostigli, mansarde, chiusure di spazi inizialmente aperti come balconi o portici, ecc.); rientra nelle prime tre tipologie di abuso anche il mutamento di destinazione d’uso, eseguito con o senza opere, non conforme alle norme urbanistiche e che ha comportato conseguentemente un aumento del carico urbanistico, pertanto in questo caso, le superfici ed i volumi da utilizzare nel calcolo sono quelli degli edifici preesistenti.
- 9) Salvo quanto previsto al punto precedente, nella tipologia di abuso n.4, che riguarda in linea generale gli interventi eseguiti su edifici esistenti dotati della legittimità urbanistica ed edilizia, occorre calcolare il contributo per i seguenti interventi: la ristrutturazione edilizia che non abbia comportato l’aumento di superfici e di volumi utili; la ristrutturazione edilizia che abbia comportato il solo aumento di superfici relative a spazi non autonomamente utilizzabili (es. soppalchi praticabili), se consentito dallo strumento urbanistico vigente; il mutamento di destinazione d’uso, eseguito con o senza opere, che sia conforme alle norme urbanistiche e che non ha comportato un aumento del carico urbanistico; l’aumento del numero delle unità immobiliari attraverso il frazionamento di quelle preesistenti; pertanto, le superfici ed i volumi da utilizzare nel calcolo sono quelli degli edifici preesistenti o risultanti da tali interventi.
- 10) Il pagamento del contributo non è dovuto per le tipologie di abuso n.5, 6 e 7 se le stesse rientrano nei casi indicati all’art.9 della Legge n. 10/77.

DISPOSIZIONI PER LA SOLA LEGGE 47/85

- 11) Il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria concernenti le opere abusive ultimate entro il 1° ottobre 1983, è subordinato alla corresponsione al Comune del *contributo* previsto dall’art.3 della Legge n. 10/77, salvo che le opere rientrino nei casi di concessione gratuita di cui all’art.9 della stessa Legge o rientrino nei casi di non onerosità di cui all’art.7 della Legge n. 94/82, nonché nei casi di esenzione di cui all’art.4 della Legge Reg. Campania n.38/85; il *contributo* è determinato con le disposizioni vigenti al 1° ottobre 1983, secondo quanto stabilito dall’art.1 della Legge Regionale sopracitata.

- 12) Dal momento che la Legge n. 47/85 non prevede il pagamento di una anticipazione autocalcolata del contributo all'atto della presentazione della domanda di condono da parte del soggetto richiedente, nel calcolo del contributo si possono applicare gli *interessi di mora in ragione del 10% annuo* nei seguenti due soli casi:
- a) Quando si accerti dagli atti che il contributo sia stato già calcolato e richiesto e si sia verificato il mancato o il ritardato o l'incompleto pagamento da parte del soggetto richiedente; quindi gli *interessi di mora* sul contributo andranno calcolati dalla data di scadenza imposta fino al 31/12/2015 sull'intera cifra omessa, dalla data di effettuazione del versamento fino al 31/12/2015 sulla differenza mancante, dalla data di scadenza imposta fino alla data di effettuazione del versamento sull'intera cifra per il ritardato pagamento;
 - b) Quando si accerti dagli atti la mancata o incompleta oblazione da parte dei soggetti richiedenti e, pertanto, gli stessi sono tenuti al versamento di un'anticipazione del contributo pari al 70% degli importi al metroquadrato individuati nella tabella C, così come disposto dal comma 10 dell'art.39 della Legge n. 724/94; quindi, gli *interessi di mora* sull'anticipazione del contributo così determinata andranno calcolati dalla data di scadenza del 01/03/95 fino al 31/12/2015.

DISPOSIZIONI PER LA SOLA LEGGE 724/94 art.39

- 13) Il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria concernenti le opere abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993, è subordinato alla corresponsione al Comune del *contributo* previsto dall'art.3 della Legge n. 10/77, salvo che le opere rientrino nei casi di concessione gratuita di cui all'art.9 della stessa Legge o rientrino nei casi di non onerosità di cui all'art.7 della Legge n.94/82, all'art.7 della Legge n.13/89, nonché all'art.9 della Legge 122/89; il *contributo* è determinato con le disposizioni vigenti al 1° gennaio 1995, secondo quanto stabilito dal comma 13 ultimo periodo dell'art.39 della Legge n. 724/94.
- 14) La Legge n. 724/94 art.39 al comma 9 dispone, per i soli abusi rientranti nelle tipologie n.1, 2, 3 e 4, il pagamento di una somma a titolo di anticipazione del contributo, se dovuto, calcolata nella misura indicata nella "tabella C" allegata alla stessa legge; al pari della disposizione prevista per l'oblazione, il soggetto richiedente deve autocalcolarsi l'importo del contributo da versare: se l'importo risulta minore della quota determinata con la "tabella C", tale minore importo deve essere versato in unica soluzione entro il 31/03/1995; se l'importo, invece, risulta maggiore della stessa quota, questa deve essere pagata entro il 31/03/1995 e la differenza può essere versata in quattro rate successive con scadenza al 15/4, 15/7, 15/9 e 15/12/1995; pertanto, nel caso di mancato, incompleto o parziale pagamento degli importi sopracitati si devono applicare gli *interessi di mora in ragione del 10% annuo* fino alla data del 31/12/2015.

PARTE PRIMA

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICIE E DEI VOLUMI IMPONIBILI

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

Il D.M. 10/05/1977 n. 801 (*vedi allegato 1*) contiene le norme per la valutazione della *superficie complessiva* dei nuovi edifici residenziali nonché della *superficie totale* degli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

- 1) La superficie complessiva **Sc** degli edifici residenziali si calcola con la seguente formula:

$$\mathbf{Sc = Su + 60\% Snr}$$

dove **Su** è la superficie utile abitabile e **Snr** è la superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori, entrambe misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre;

ad integrazione di quanto indicato dall'art.2 del D.M. 10/05/1977 nella superficie non residenziale **Snr** non vanno computate le superfici relative a volumi tecnici o volumi contenenti impianti tecnologici a servizio della residenza (es. casse e torrioni scale, centrali termiche, cabine elettriche ed idriche, locali motore ed extracorsa ascensori, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi, vani di espansione, scale di sicurezza, ecc.);

- 2) La superficie totale **St** degli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali si può calcolare in maniera analoga con la seguente formula:

$$\mathbf{St = Sn + 60\% Sa}$$

dove **Sn** è la superficie utile netta ed **Sa** è la superficie destinata agli accessori, entrambe misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre; analogamente nella superficie accessoria **Sa** non vanno computate le superfici relative a volumi tecnici o volumi contenenti impianti tecnologici a servizio dell'attività;

- 3) Nel caso facciano parte degli edifici residenziali anche locali per attività turistiche, commerciali e direzionali, e se la loro superficie **St** è inferiore o uguale al 25% della superficie utile residenziale **Su**, la relativa quota di superficie andrà sommata a quella residenziale; pertanto la superficie complessiva **Sc** si otterrà dalla somma seguente:

$$\mathbf{Sc = Su + 60\% Snr + St \quad \text{se e solo se} \quad \mathbf{St \leq 25\% Su}$$

- 4) Nel caso, invece, che la superficie dei locali per attività turistiche, commerciali e direzionali risulti maggiore al detto limite (**St > 25% Su**), essa non deve essere computata nella formula, in quanto il costo di costruzione relativo sarà determinato secondo le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 10 della Legge n. 10/77, come specificato più avanti nella parte terza.
- 5) Nel caso di abusi di solo volume (ad es. innalzamento del soffitto) la superficie di riferimento si determina così come indicato alla nota 1 della tabella allegata alla Legge n. 47/85:

$$\mathbf{Sc = \frac{\text{Volume totale}}{5} \times 3}$$

- 6) Per quanto riguarda gli abusi nelle zone agricole, le residenze ed i locali utilizzati per lo svolgimento dell'attività produttiva in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze produttive, dei coltivatori diretti o degli imprenditori agricoli a titolo principale, sono da considerarsi destinati a servizi ed accessori, e pertanto, le relative superfici vanno calcolate nel modo seguente:

$$S_c = 60\% (S_u + S_{nr})$$

DETERMINAZIONE DEL VOLUME TOTALE

La corretta definizione di *volume totale* che si deve applicare per il calcolo del volume imponibile degli edifici residenziali e di quelli destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è la seguente:

Per volume totale si intende il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno; analogamente alla determinazione della superficie, nel volume totale non vanno computati i volumi tecnici e quelli contenenti impianti tecnologici a servizio della residenza o delle attività non residenziali (es. casse e torrioni scale, centrali termiche, cabine elettriche ed idriche, locali motore ed extracorsa ascensori, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi, vani di espansione, scale di sicurezza, ecc.).

PARTE SECONDA

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE (ART. 16 COMMA 9) DOVUTO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE E LE ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI FACENTI PARTE DI EDIFICI RESIDENZIALI

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO PER GLI ABUSI ULTIMATI NEL PERIODO DAL 30 GENNAIO 1977 AL 1° OTTOBRE 1983 E SOGGETTI AL CONDONO EDILIZIO LEGGE N. 47/85

La formula per il calcolo del costo di costruzione è la seguente:

$$\text{Costo} = \text{€ } 82,97 \times S \times Q\% \times R\%$$

Si specificano di seguito i parametri utilizzati:

£. 160.650 pari a **€ 82,97** – Costo base pari all'85% del costo di costruzione dell'edilizia agevolata determinato con D.M. 09/05/83, riferito a metro quadrato di superficie.

S - Superficie complessiva dell'abuso riferita a metro quadrato e determinata come specificato nella parte prima.

Q% – Quota percentuale del costo di costruzione da applicare in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione con la tabella parametrica determinata dalla CIRCOLARE REGIONE CAMPANIA 02/02/80 n. 554 (*vedi pag.8*).

R% – Riduzione percentuale del contributo da applicare in base alla LEGGE REGIONE CAMPANIA 06/05/85 n. 38:

Assegnatari alloggi	R = 50%
Prima casa di abitazione	R = 33%
Ristrutturazione senza aumento di superficie	R = 50%

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO PER GLI ABUSI ULTIMATI NEL PERIODO DAL 2 OTTOBRE 1983 AL 31 DICEMBRE 1993 E SOGGETTI AL CONDONO EDILIZIO LEGGE N. 724/94 ART.39

La formula per il calcolo del costo di costruzione è la seguente:

$$\text{Costo} = \text{€ } 155,46 \times S_c \times Q\%$$

Si specificano di seguito i parametri utilizzati:

£. 301.000 pari a **€ 155,46** – Costo base pari al costo di costruzione dell'edilizia agevolata determinato con D.M. 20/06/90 ed aggiornato al 01/01/1995 con le variazioni degli indici ISTAT ai sensi dell'art.7 Legge 24/12/93 n. 537, riferito a metro quadrato di superficie (*vedi pag.9*).

S - Superficie complessiva dell'abuso riferita a metro quadrato e determinata come specificato nella parte prima.

Q% – Quota percentuale del costo di costruzione da applicare in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione con la tabella parametrica determinata dalla CIRCOLARE REGIONE CAMPANIA 02/02/80 n. 554 (*vedi pag.8*).

NOTE: Al costo di costruzione così determinato non si applicano le maggiorazioni per classi di edifici con caratteristiche tipologiche superiori di cui agli articoli 4 e 8 del D.M. 10/05/77 n. 801, in quanto recepite nella tabella parametrica di cui alla Circolare Reg. Campania 02/02/80 n. 554.

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA PERCENTUALE Q%

In base alla Circolare della Regione Campania 02/02/1980 n. 554, la quota del costo di costruzione è stata determinata per classi di comuni a seconda la popolazione, facendo uso di tre parametri in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione. I tre parametri, sommati tra loro, forniscono i diversi valori possibili della quota percentuale da applicare nella formula: tali valori sono riassunti nella tabella di facile consultazione.

I° parametro I valori del primo parametro sono in funzione delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati o dei singoli alloggi e dei locali non residenziali:

- a) **abitazioni di lusso**: definite ai sensi del D.M. 02/08/1969 (*vedi allegato 2A*);
- b) **abitazioni e locali di tipo economico**: quelle le cui caratteristiche rientrano nelle norme di cui all'art.5 della L. 02/07/1949 n. 408 (*vedi allegato 2B*) a condizione che, ai sensi del D.M. 10/05/1977 n. 801, esse risultano incluse nella classe I e II di cui all'art.8 dello stesso decreto (*rivedi allegato 1*);
- c) **abitazioni e locali di tipo medio**: quelle non rientranti nei casi a) e b).

II° parametro I valori del secondo parametro sono in funzione delle destinazioni d'uso:

- a) **edifici residenziali**, comprese le parti destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali, purché la superficie rientri nei limiti stabiliti dall'art.9 del D.M. 10/05/1977 n. 801 (*rivedi allegato 1*);
- b) **locali non residenziali** destinati a: uffici, studi professionali, commerciali, negozi ed altre attività commerciali escluse le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, anche oltre i limiti di cui al punto a), ai quali devono applicarsi le norme del 2° comma dell'art.10 della L. 10/77.

III° parametro I valori del terzo parametro sono in funzione dell'ubicazione a seconda delle zone:

- a) **zone omogenee A-B-C** del PdF vigente definite a norma del D.M. 02/04/1968 n. 1444 (nel PdF non esistono zone omogenee A centro storico);
- b) **zone diverse** dalle zone A-B-C del PdF vigente definite a norma del D.M. 02/04/1968 n. 1444 (nel PdF non esistono zone omogenee D aree industriali).

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE QUOTE PERCENTUALI DA APPLICARE
IN FUNZIONE DEI 3 PARAMETRI

I°	a) TIPO LUSO		c) TIPO MEDIO		b) TIPO ECONOMICO	
	a) Residenziale	b) Non Residenziale	a) Residenziale	b) Non Residenziale	a) Residenziale	b) Non Residenziale
III° a) Zone omogenee A-B-C	9,5%	11%	6%	7,5%	5%	6,5%
III° b) Zone diverse	10%	11,5%	6,5%	8%	5,5%	7%

ADEGUAMENTO AL 1° GENNAIO 1995 DEL COSTO BASE DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA LEGGE 24/12/93 N. 537

Per il calcolo del contributo di cui all'art.3 della Legge n.10/77, dovuto per le opere abusive ultimate nel periodo dal 2 ottobre 1983 al 31 dicembre 1993 e soggette al condono edilizio Legge n.724/94 art.39, occorre applicare il costo base di costruzione per l'edilizia residenziale vigente alla data del 1° gennaio 1995, così come previsto dal comma 13 ultimo periodo dell'art.39 della Legge n.724/94.

L'ultimo decreto che ha stabilito il valore del costo base pari a £. 250.000 è il D.M. 20/06/90; la Legge n.537/93 dispone che, in assenza di determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

L'ISTAT fornisce la formula da applicare per l'adeguamento, che è la seguente:

$$(Ia : Ii) \times Cr - 1 \times 100$$

dove:

Ia = Indice ISTAT attuale riferito al mese di gennaio 1995: pari a 121.3

Ii = Indice ISTAT iniziale riferito al mese di luglio 1990: pari a 263.1

Cr = Coefficiente di raccordo da base anno 1980 a base anno 1990: pari a 2.611

Si ottiene:

$$(121.3 : 263.1) \times 2.611 - 1 \times 100 = 20.4$$

La variazione verificatasi dal mese di luglio 1990 (data di entrata in vigore del D.M. 20/06/90) al mese di gennaio 1995 (data delle disposizioni vigenti per la determinazione del contributo) è pari al 20.4%, da cui:

$$20.4\% \text{ di } \text{£. } 250.000 = \text{£. } 51.000$$

Pertanto, il costo base di costruzione adeguato al mese di gennaio 1995 è pari a:

$$\text{£. } 250.000 + \text{£. } 51.000 = \text{£. } 301.000 \text{ pari a } \text{€ } 155,46$$

PARTE TERZA

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE (ART.19 COMMA 2) DOVUTO PER LE ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO PER GLI ABUSI ULTIMATI NEL PERIODO DAL 30 GENNAIO 1977 AL 1° OTTOBRE 1983 E SOGGETTI AL CONDONO EDILIZIO LEGGE N. 47/85

La formula per il calcolo del costo di costruzione è la seguente:

$$\text{Costo} = \text{Cd} \times \text{S} \times 10\%$$

Si specificano di seguito i parametri utilizzati:

Cd – Costo documentato di costruzione, riferito a metro quadrato di superficie, determinato con delibera di Giunta Comunale n. 25 del 13/05/2016:

Costo di costruzione per edifici realizzati con materiali e criteri tradizionali: € 151,10 al mq.;

Costo di costruzione per edifici realizzati con materiali e criteri prefabbricati: € 117,53 al mq.;

S - Superficie complessiva dell'abuso riferita a metro quadrato e determinata come specificato nella parte prima.

10% – Quota percentuale fissa del costo di costruzione determinata con delibera di Giunta Comunale n. 25 del 13/05/2016:

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO PER GLI ABUSI ULTIMATI NEL PERIODO DAL 2 OTTOBRE 1983 AL 31 DICEMBRE 1993 E SOGGETTI AL CONDONO EDILIZIO LEGGE N. 724/94 ART.39

La formula per il calcolo del costo di costruzione è la seguente:

$$\text{Costo} = \text{Cd} \times \text{S} \times 10\%$$

Si specificano di seguito i parametri utilizzati:

Cd – Costo documentato di costruzione, riferito a metro quadrato di superficie, determinato con delibera di Giunta Comunale n. 25 del 13/05/2016:

Costo di costruzione per edifici realizzati con materiali e criteri tradizionali: € 306,12 al mq.;

Costo di costruzione per edifici realizzati con materiali e criteri prefabbricati: € 238,09 al mq.;

S - Superficie complessiva dell'abuso riferita a metro quadrato e determinata come specificato nella parte prima.

10% – Quota percentuale fissa del costo di costruzione determinata con delibera di Giunta Comunale n. 25 del 13/05/2016.

PARTE QUARTA
DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (ART.16
COMMA 9) DOVUTI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE E LE ATTIVITA'
TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

CALCOLO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE DOVUTE PER GLI
ABUSI ULTIMATI NEL PERIODO DAL 1° SETTEMBRE 1967 AL 31
DICEMBRE 1993 E SOGGETTI AI CONDONI EDILIZI LEGGE N. 47/85 E
LEGGE N. 724/94

La formula per il calcolo delle spese di urbanizzazione è la seguente:

$$\text{Spese} = U \times V$$

Si specificano di seguito i parametri utilizzati:

U – Costo unitario di urbanizzazione vigente, riferito a metro cubo di volume, determinato con delibera di Consiglio comunale del 30/11/1998 n. 48 sulla base delle tabelle parametriche approvate con delibera di Consiglio della Regione Campania del 28/07/1977, n. 119/1;

il valore da applicare è riportato nella tabella riassuntiva seguente a seconda il tipo di attività edilizia e la destinazione di zona ed è stato aggiornato con i coefficienti correttivi seguenti:

Coefficiente per andamento demografico: 1.00

Coefficiente per caratteristiche geografiche: 0.50

Coefficiente per classe demografica: 0.79

Coefficiente per caratteristiche geofisiche: 0.68

V - Volume totale dell'abuso riferito a mc. e determinato come specificato nella parte prima.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL COSTO UNITARIO DI URBANIZZAZIONE U
 DA APPLICARE SECONDO LA DESTINAZIONE DI ZONA

N.	ATTIVITA' EDILIZIE	ZONA B urbana	ZONA C espansione	ZONA E agricola	ZONE da F a P
1	Nuove costruzioni residenziali If < 1.5 mc/mq	£. 4.727 € 2,45	£. 3.546 € 1,84	£. 5.614 € 2,90	£. 4.432 € 2,29
2	Nuove costruzioni residenziali If da 1.5 a 3 mc/mq	£. 5.082 € 2,63	£. 4.609 € 2,38	£. 5.614 € 2,90	£. 4.609 € 2,38
3	Nuove costruzioni residenziali If > 3 mc/mq	£. 4.727 € 2,45	£. 4.905 € 2,54	£. 5.614 € 2,90	£. 4.727 € 2,45
4	Nuova edilizia convenzionata o sovvenzionata	£. 886 € 0,46	£. 886 € 0,46	£. 5.614 € 2,90	—
5	Edilizia "terziaria" direzionale o commerciale	£. 4.727 € 2,45	£. 4.255 € 2,20	£. 5.614 € 2,90	£. 4.255 € 2,20
6	Edilizia turistica residenziale	£. 5.614 € 2,90	£. 5.614 € 2,90	£. 5.614 € 2,90	—
7	Attrezzature di tempo libero	£. 2.659 € 1,38	£. 3.250 € 1,68	£. 5.614 € 2,90	£. 3.841 € 1,99
8	Interventi di ristrutturazione con incremento di superficie	£. 886 € 0,46	£. 886 € 0,46	£. 886 € 0,46	£. 886 € 0,46
9	Interventi di ristrutturazione con variazione della destinazione d'uso	£. 886 € 0,46	£. 886 € 0,46	£. 886 € 0,46	£. 886 € 0,46
10	Interventi di ristrutturazione non convenzionata al di fuori delle ipotesi previste dall'art.9 lett. b) L.10/77	£. 886 € 0,46	£. 886 € 0,46	£. 886 € 0,46	£. 886 € 0,46

PARTE QUINTA
DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO (ART.19 COMMA 1) DOVUTO
PER LE ATTIVITA' INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E DIREZIONALI

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DOVUTO PER GLI ABUSI ULTIMATI
NEL PERIODO DAL 30 GENNAIO 1977 AL AL 31 DICEMBRE 1993 E
SOGGETTI AI CONDONI EDILIZI LEGGE N. 47/85 E LEGGE N. 724/94

La formula per il calcolo del contributo dovuto per le attività industriali o artigianali è la seguente:

$$\text{Costo} = 0,07 \times C_j \times (\text{Up1} \times S1 + \text{Up2} \times S2 + \text{Up3} \times S3)$$

Si elencano i parametri utilizzati:

0,07 – Coefficiente ricavato dalla $K1 \times K2 \times K3 \times K4 = 1,00 \times 0,50 \times 0,20 \times 0,68 = 0,07$

C_j – Coefficiente correttivo da applicare in base alla classificazione delle industrie di seguito specificate:

CLASSE I – Industrie insalubri che producono rifiuti non accettabili negli impianti di rifiuti urbani e che necessitano di trattamento speciale: **C_j = 1,00**;

CLASSE II – Industrie insalubri che producono rifiuti accettabili con riserva negli impianti di rifiuti urbani: **C_j = 0.86**;

CLASSE III – Industrie che producono rifiuti assimilabili ai rifiuti urbani ed accettabili nei normali impianti di trattamento: **C_j = 0.72**;

CLASSE IV – Industrie che alterano lo stato dei luoghi: **C_j = 1,00**;

S1 – Superficie totale dell'insediamento industriale o artigianale riferita a metro quadrato, computata senza detrarre le superfici cui si applicano i costi unitari Up2 e Up3, ma escludendo soltanto le eventuali aree destinate a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi come individuate ai sensi dell'art.5 numero 1 del D.M. 02/04/1968 n.1444 (aree pubbliche che sono sottratte all'attività industriale);

Up1 – Costo unitario della superficie **S1** in funzione del numero di addetti, determinato con delibera di Consiglio comunale del 30/11/1998 n. 48 e riportato nella *tabella A* seguente.

S2 – Superficie lorda riferita a metro quadrato degli edifici direzionali, di servizio (es. mense, locali per assistenza sanitaria, sociale e simili) e di residenze a servizio, ottenuta computando la somma delle superfici lorde di ciascun piano utilizzabile per gli edifici a più piani;

Up2 – Costo unitario della superficie **S2** in funzione del numero di addetti, determinato con delibera di Consiglio comunale del 30/11/1998 n. 48 e riportato nella *tabella A* seguente.

S3 – Superficie utile coperta da manufatti industriali propriamente detti (es. capannoni, officine, silos ed altri locali per depositi) riferita a metro quadrato e ottenuta computando la somma delle superfici utili di ciascun piano utilizzabile per gli edifici a più piani e le superfici occupate da altre apparecchiature fisse anche se installate all'esterno;

Up3 – Costo unitario della superficie **S3** in funzione del numero di addetti, determinato con delibera di Consiglio comunale del 30/11/1998 n. 48 e riportato nella *tabella A* seguente.

TABELLA A
COSTO UNITARIO DI SUPERFICIE
DA APPLICARE SECONDO IL NUMERO DI ADDETTI

	da 0 a 15 addetti	da 16 a 50 addetti	da 51 a 200 addetti	da 201 a 1000 addetti	oltre 1000 addetti
Up1	€ 0,57	€ 0,72	€ 1,15	€ 1,29	€ 1,44
Up2	€ 2,16	€ 2,87	€ 4,31	€ 5,03	€ 5,75
Up3	€ 8,62		€ 10,78	€ 17,24	