

ISTRUZIONI E NOTE PER "MODULO ONERI"

specifiche istruzioni alla compilazione del Quadro G della Scheda Tecnica

APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA Deliberazione della Giunta Comunale n.64 del 20.07.2000

APPLICAZIONE DELL'ONERE		
FUNZIONI	UNITÀ DI SUPERFICIE (SU)	
1.5.1	Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc), studi professionali.	L'unità di superficie (Su) è il mq utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art.3 del D.M. 10 maggio 1977, n.801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.
1.5.2	Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.	L'unità di superficie (Su) è il mq utile di superficie complessiva risultante dalla 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 (Su) 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.
1.5.3	Insediamenti per le attività turistiche temporanee per gli esercizi pubblici di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi	L'unità di superficie (Ai) è il mq dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

CRITERI GENERALI	ABBREVIAZIONI E SIGNIFICATI
<p>Sono gratuite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai fini abitativi, di demolizione, di occupazione del suolo mediante deposito dei materiali, di eliminazione delle barriere architettoniche, le recinzioni, le opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, la revisione, l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per nuove disposizioni, i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo, le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie.</p> <p>Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di C.U., la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente capoverso. Nel caso di suddivisione di un'unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare (U.I) minore di nuova formazione, fermo restando che se l'intervento avviene anche nella restante parte questa è computata senza aumento di CU. E' tuttavia gratuita tale tipologia di intervento quando ricorrono i casi di seguito indicati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si è in presenza di opere minime (quali, ad esempio, la chiusura di una porta, opere di manutenzione ordinaria) che non comportino mutamenti di destinazione d'uso o aumento della SU. - Si è nell'ambito di capannoni artigianali, in presenza di opere edilizie costituite dalla costruzione di pareti che suddividono gli stessi senza aumento della SU e senza la nuova costruzione di bagni, spogliatoi, uffici ed altri servizi. <p>Nell'onere U= U1+U2 non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. In caso di monetizzazione degli standards, tale costo verrà stabilito sulla base dei valori determinati dalle deliberazioni del competente Organo dell'Amministrazione comunale.</p>	<p>CU = CARICO URBANISTICO</p> <p>AUMENTO DI C.U.: aumento della superficie utile (SU) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art.16 della L.R.6/95, o tra i sottogruppi individuati dalle NtA, che comporti una maggiore quantità di standards urbanistici e/o aumento del numero delle unità immobiliari.</p> <p>ZONE OMOGENEE A-B-C-D-E = corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui all'art.13 della L.R.47/78 e successive modifiche.</p> <p>D = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi</p>

Allegato - specifiche istruzioni alla compilazione del Punto E3b
DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI.

Modello ALLEGATO B :

Con questo modello si determina il costo di costruzione dovuto, relativo alla costruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso **RESIDENZIALE** (E RELATIVI ACCESSORI ALLA RESIDENZA : Es. Autorimesse, cantine, soffitte, ecc)

Lo stesso **modello B** va impiegato qualora, nella costruzione, siano presenti destinazioni anche commerciali, direzionali, quando queste ultime (compresi i relativi accessori) risultano inferiori al **25%** della superficie utile abitativa. Qualora la quota sia superiore al **25%**, si dovranno compilare due distinti modelli: **Modello B**, per la destinazione residenziale; **Modello B1**, per quella direzionale, commerciale.

La quota di costo di costruzione, complessivamente dovuta, si determina utilizzando la apposita **TABELLA D**.

La superficie complessiva (Sc) va determinata così come di seguito riportato.

La superficie complessiva è data da $Sc = Su + 60\% Snr$ 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 ml. 1,70.

Modello ALLEGATO B1 :

Con questo modello si determina il costo di costruzione, dovuto, relativo alla costruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici ad uso **TERZIARIO, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO-ALBERGHIERO** (E RELATIVI ACCESSORI di queste funzioni Es. magazzini, depositi, ecc).

La quota di costo di costruzione, complessivamente dovuta, è pari alle percentuali precedentemente indicate.

La superficie totale (St) va determinata così come di seguito riportato.

La superficie di riferimento è la superficie totale (St), che risulta dalla somma della superficie utile (Sn) e dal 60% della superficie accessoria (Sa), ovvero $St = Sn + 60\%Sa$ 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.

Modello ALLEGATO C :

Con questo modello si determina il costo di costruzione relativo agli **interventi su edifici residenziali esistenti** (Es: ristrutturazione edilizia).

La quota di costo di costruzione, complessivamente dovuta, si determina utilizzando la apposita **TABELLA D**

Modello ALLEGATO F :

Con questo modello si determina il costo di costruzione relativo agli interventi su edifici esistenti con attività turistico alberghiera, direzionale e commerciale.

La quota di costo di costruzione, complessivamente dovuta, è pari alle **percentuali precedentemente indicate nell'allegato B1.**

E' abolita la determinazione del costo di costruzione mediante la presentazione del computo metrico estimativo

NOTE PER LA COMPILAZIONE DEL MODULO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

¹ Per le modalità di calcolo delle superfici e degli importi occorre far riferimento agli importi di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.64 del 20.07.2000;

² Per le modalità di calcolo delle superfici e degli importi occorre far riferimento agli importi di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.93 del 21.12.1999

³ € 142,03 / mq per le zone classificate B1, B3 e B5