



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Provincia di Siena

*SERVIZIO URBANISTICA*

**“MODALITA’ DI RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE –  
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA’ E MODALITA’  
DI PAGAMENTO DEI RELATIVI ONERI” - “CRITERI PER IL  
CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI  
COSTRUZIONE”**

**(TESTO INTEGRALE)**

## **MODALITA' DI RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E MODALITA' DI PAGAMENTO DEI RELATIVI ONERI**

Nell'ottica di snellire le modalità di rilascio degli atti amministrativi, in linea con quelli che sono gli indirizzi legislativi, si prevede una diversa modalità di rilascio dei permessi di costruire al fine di contenere allo stretto necessario la presenza presso il Servizio Urbanistica dei titolari dell'atto amministrativo. Tali modalità sono di seguito riportate.

### **A) PERMESSI DI COSTRUIRE**

L'avvenuto rilascio dei permessi di costruire verrà effettuato mediante comunicazione al proprietario od avente titolo, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno od a mezzo di notifica, nella quale saranno indicate le modalità di pagamento degli oneri e le modalità per il ritiro dell'atto abilitativo. Dal ricevimento della comunicazione decorreranno i termini il pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relativamente alla prima o unica rata.

Il pagamento degli oneri potrà avvenire in unica soluzione presso la Tesoreria del Comune di Colle di Val d'Elsa e dovrà essere versato entro 30 giorni dalla data di ricevimento della raccomandata o notifica di avvenuto rilascio del permesso di costruire. Qualora il trentesimo giorno coincida con un giorno festivo il pagamento potrà essere effettuato il giorno successivo alla festività.

Nel caso in cui il titolare del permesso di costruire intenda avvalersi della rateizzazione prevista dal co. 4 dell'art. 25 della L.R. 52/99 modificato dalla L.R. 43/2003 ed infine ricontenuta nel testo unico della L.R. n. 1 del 3.01.2005 dovrà attenersi alle modalità indicate al successivo punto C).

Il ritiro della concessione dovrà essere effettuato presso il Servizio Urbanistica del Comune dopo aver assolto al pagamento degli oneri esibendo la relativa quietanza e l'eventuale polizza fidejussoria a garanzia del pagamento delle rate successive alla prima.

Qualora il titolare del permesso di costruire intenda rinunciare al rilascio del medesimo titolo abilitativo dovrà darne comunicazione scritta entro la data di scadenza prevista per il pagamento della prima rata degli oneri.

Per le modalità di pagamento degli oneri il titolare del permesso di costruire dovrà attenersi alle modalità indicate al successivo punto C).

## B) SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 126 comma 2 della L.R. n. 1 del 3.01.2005 il contributo dovuto in relazione alla denuncia di inizio attività (ora SCIA) deve essere calcolato da un progettista abilitato sulla base del modello predisposto dall'Ufficio (Allegati "A" e "C").

Il pagamento del contributo è corrisposto al Comune entro i venti giorni successivi alla data di presentazione della S.C.I.A..

Nel caso in cui la S.C.I.A. venga sospesa in fase di istruttoria, anche il termine per il pagamento potrà essere interrotto e decorrerà nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Per le modalità di pagamento del contributo il titolare della S.C.I.A. dovrà attenersi alle modalità indicate al successivo punto C).

## C) RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO

1 - Quando l'importo complessivo del contributo da pagare sia uguale o inferiore ad € 3.000,00 dovrà essere versato in unica soluzione.

2 - Per importi superiori ad € 3.000,00 è ammesso il pagamento rateale. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 126 co. 3 della L.R. n. 1 del 3.01.2005, tale pagamento potrà essere effettuato in quattro rate semestrali da versare secondo le modalità di seguito riportate:

1 <sup>a</sup> rata pari al 25% dell'importo totale degli oneri	-	all'atto del ritiro del permesso di costruire
2 <sup>a</sup> rata pari al 25%	" " " "	- entro 6 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire
3 <sup>a</sup> rata pari al 25%	" " " "	- entro 12 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire
4 <sup>a</sup> rata pari al 25%	" " " "	- entro 18 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire

3 - Per gli interventi che si avvalgono dei benefici previsti per l'edilizia sostenibile ai sensi dell'art. 146 della L.R. 1/2005 mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, tali oneri di urbanizzazione (II°) dovranno essere pagati in unica soluzione all'atto del ritiro del permesso di costruire o entro 20 gg. dalla presentazione della SCIA.

4 - Per i cambi di destinazione d'uso senza opere, effettuati nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori (art. 24 co. 3 della L.R. 52/1999 modificato dall'art. 19 della L.R. 43/2003 ed infine ricontenuta nel testo unico della L.R. n. 1 del 3.01.2005) viene stabilito il versamento in unica soluzione per importi fino ad € 20.000,00.

Per la parte eccedente € 20.000,00 è ammesso il pagamento rateale mediante tre rate semestrali da versare come di seguito indicato:

1 <sup>a</sup> rata pari ad € 20.000	-	all'atto del ritiro del permesso di costruire o presentazione S.C.I.A.
2 <sup>a</sup> rata pari al 33,33% della parte eccedente € 20.000,00	entro	6 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o presentazione S.C.I.A.
3 <sup>a</sup> rata pari al 33,33% della parte eccedente € 20.000,00	entro	12 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o presentazione S.C.I.A.
4 <sup>a</sup> rata pari al 33,33% della parte eccedente € 20.000,00	entro	18 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o presentazione S.C.I.A.

## 1) PERMESSI DI COSTRUIRE

La prima rata del contributo dovrà essere versata entro 30 giorni dalla data di ricevimento della raccomandata o della notifica di avvenuto rilascio dell'atto abilitativo.

Le date di scadenza della 2<sup>a</sup> 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> e saranno comunicate con lettera al titolare del permesso di costruire all'atto del ritiro del medesimo permesso di costruire. Le scadenze semestrali decorreranno dalla data di rilascio del permesso.

## 2) SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

La prima rata del contributo dovrà essere versata come descritto al precedente punto B).

Per le rate successive le date di scadenza saranno comunicate al titolare della S.C.I.A. mediante comunicazione scritta da parte del Comune. Le scadenze semestrali decorreranno dalla data di presentazione della S.C.I.A.

In tutti i casi in cui il titolare del Permesso di Costruire o S.C.I.A. si avvalga della rateizzazione dovrà comunque versare il totale del contributo prima o contestualmente alla comunicazione di fine lavori ad esclusione di quanto previsto al precedente punto C) 4.

## 3) PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA AI SENSI DEL D.P.R. N. 380/2001 E PERMESSI POSTUMI

### COSTO DI COSTRUZIONE

In unica soluzione all'atto del ritiro del Permesso di Costruire, ovvero entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata o della notifica di avvenuto rilascio dell'atto abilitativo come sopra stabilito.

### **ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - ONERI VERDI**

Per importi uguali o inferiori ad € 3.000,00 il versamento deve essere effettuato in unica soluzione all'atto del ritiro del titolo abilitativo, ovvero entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata di avvenuto rilascio del permesso di costruire come stabilito al precedente punto A);

Per importi superiori ad € 3.000,00 può essere richiesto il pagamento rateizzato per come indicato al precedente punto C)

Agli importi rateizzati, in analogia a quanto stabilito dalla Legge Regionale per il condono edilizio, saranno applicate le maggiorazioni per interessi legali. Le date di scadenza delle rate saranno comunicate al titolare del permesso di costruire all'atto del ritiro del medesimo titolo abilitativo mediante comunicazione scritta.

Per garantire il puntuale pagamento delle rate sopra dette dovrà essere presentata apposita polizza fidejussoria.

#### 4) FIDEJUSSIONI

Qualora il concessionario intenda avvalersi della rateizzazione del contributo dovrà garantire l'importo totale delle rate successive alla prima, mediante presentazione di una polizza fidejussoria rilasciata da primario Istituto Bancario o Società di Assicurazioni, che contenga specifiche clausole che prevedano tra l'altro:

- "IL PAGAMENTO DEL RISARCIMENTO A PRIMA RICHIESTA E RINUNCIATA OGNI ECCEZIONE"
- "LA RINUNZIA ALLA PREVENTIVA ESCUSSIONE DEL DEBITORE PRINCIPALE"
- "LA POLIZZA SI INTENDE SVINCOLATA SOLO CON LA LIBERATORIA DA PARTE DEL COMUNE".

E' altresì richiesta la presentazione di una polizza fidejussoria nel caso in cui venga richiesta l'agevolazione sugli oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione di interventi di edilizia sostenibile disciplinata dall'apposito regolamento. L'importo della fidejussione deve essere pari all'agevolazione ottenuta ed una quota di tale garanzia pari al 30 per cento, sarà vincolata fino al monitoraggio della struttura, per un periodo non inferiore a dodici mesi dall'ultimazione dei lavori, al fine di verificare l'effettiva rispondenza alle previsioni di progetto in termini di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni in atmosfera.

# **CRITERI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE E S.C.I.A.**

## ***ONERI DI URBANIZZAZIONE***

### **A- NUOVA EDIFICAZIONE**

#### **Destinazione d'uso:**

**civile abitazione/commerciale/turistico/direzionale**

In questi casi il calcolo delle spese di urbanizzazione verrà eseguito moltiplicando i valori relativi al tipo di intervento, desunto dalle tabelle approvate, per il volume urbanistico, escludendo quindi eventuali volumi interrati non conteggiati ai fini della verifica dell'indice di edificabilità. Saranno altresì escluse dal volume urbanistico le autorimesse interrate realizzate entro i limiti minimi previsti dalle norme vigenti.

#### **Destinazione d'uso:**

**artigianale/industriale/commerciale all'ingrosso**

Il calcolo delle spese di urbanizzazione verrà eseguito moltiplicando i valori relativi al tipo di intervento, desunti dalle tabelle approvate, per la superficie di calpestio escludendo eventuali superfici destinate a parcheggi interrati entro i limiti minimi previsti dalla norme urbanistiche vigenti.

### **B - INTERVENTI DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE**

Nel caso di interventi di restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dalla L.R. 59/80, le spese di urbanizzazione sono dovute quando si determina un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- a) aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) mutamento della destinazione d'uso degli immobili;
- c) aumento del numero di unità immobiliari.

Per gli interventi su edifici da destinare a residenza, attività commerciali, turistiche e direzionali il calcolo degli oneri di urbanizzazione verrà eseguito moltiplicando i valori relativi al tipo di intervento, desunti dalle tabelle, per il relativo volume.

Il parametro del volume urbanistico è sostituito da quello della superficie di calpestio quando si tratta di interventi su edifici con destinazione d'uso artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso.

Ai fini della determinazione del volume e della superficie utile si possono tuttavia verificare casi particolari che appare opportuno disciplinare e che di seguito si esplicitano.

### ***AUMENTO DELLE SUPERFICI UTILI SENZA AUMENTO DEL VOLUME***

Il volume da prendere in considerazione è quello virtuale percentualizzato sulla base dell'incremento di superficie utile.

A titolo esemplificativo:

#### *Esempio n. 1*

S.U. attuale 100 mq.	S.U. di progetto 120 mq.
-------------------------	-----------------------------

$$\frac{(120 - 100)}{100} = 20\%$$

In tal caso gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sul 20% del volume dell'immobile oggetto di intervento

#### *Esempio n. 2*

S.U. 60 mq.	S.N.R. attuale 60mq. x 60% = mq. 36	totale sup. convenzionale mq. 96
----------------	--	----------------------------------

S.U. 80 mq.	S.N.R. di progetto 40 mq. x 60% = mq. 24	= totale sup. convenzionale mq. 104
----------------	---	-------------------------------------

La percentuale si calcola sull'incremento della sola superficie utile:

$$\frac{(80 - 60)}{60} = 33,3\%$$

In tal caso le spese di urbanizzazione vengono calcolate sul 33,3% del volume dell'immobile oggetto di intervento.

Non si considera l'incremento della superficie Snr (non residenziale) solo se le caratteristiche strutturali (es. altezza) non consentono un'utilizzazione diversa.

### ***AUMENTO DEL NUMERO DELLE UNITA' IMMOBILIARI***

Il volume da prendere in considerazione è quello virtuale determinato dividendo il volume complessivo dell'immobile per il numero delle unità immobiliari che si vengono a creare.

A titolo esemplificativo:

*Esempio n. 1 – Destinazioni: Residenziale – Turistico –Commerciale – Direzionale*

Stato attuale	Stato di progetto
1 U.I. = mq. 120 (mc. 360)	1 U.I. di mq. 40 (mc. 120)
	1 U.I. di mq. 50 (mc. 150)
	1 U.I. di mq. 30 (mc. 90)

Gli oneri di urbanizzazione vengono così calcolati:

Totale mc. di intervento 360                      Numero delle U.I. che si vengono a creare  
3

$mc. 360 : 3 \text{ u.i.} = mc. 120$  (volume medio di ogni unità immobiliare)

Costituendosi 2 nuove unità immobiliari gli oneri si calcolano sul loro volume virtuale corrispondente in questo caso a 240 mc.

*Esempio n. 2 – Industriale - Artigianale – Commerciale all'ingrosso – Categorie Speciali ISTAT*

Stato attuale	Stato di progetto
1 U.I. = mq. 1000	1 U.I.= mq. 300
	1 U.I.= mq. 600
	1 U.I.= mq. 100

Gli oneri di urbanizzazione vengono così calcolati:

$Mq. 1000 : 3 \text{ U.I.} = mq. 333,3$  (superficie utile media di ogni unità immobiliare)

La superficie a cui vengono applicate le spese di urbanizzazione è pari alla superficie virtuale delle due nuove unità immobiliari che in questo caso corrisponde a mq. 666,66.

### ***CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI***

Per i casi previsti dall'art. 125 co. 3 della L.R. n. 1 del 3.01.2005, ovvero i cambi di destinazione d'uso di immobili industriali-artigianali-turistici-commerciali-direzionali nonché di quelli previsti nelle zone agricole, il contributo viene calcolato sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della intervenuta variazione detraendo il costo della precedente destinazione aggiornato alle tabelle in vigore.

In tutti i casi in cui il cambio di destinazione d'uso, effettuato dopo i 10 anni dalla ultimazione dei lavori comporti anche frazionamento od aumento di superfici utili tali che determini ristrutturazione complessiva dell'intero edificio si applicano le tabelle parametriche corrispondenti ad interventi di restauro e ristrutturazione ex L.R. 59/80 all'intera volumetria oggetto di intervento.



In tutti gli altri casi si applica la norma della differenza tra urbanizzazione primaria e secondaria desunta dalle tabelle parametriche corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e riferite ad interventi di restauro e ristrutturazione ex L.R. 59/80 tenendo conto dell'eventuale diversità dell'unità di misura.

Ai fini del calcolo del volume si deve tener presente quanto segue:

Utilizzo di un'altezza virtuale di 4,00 metri nel calcolo del volume relativo ai cambi d'uso da attività commerciale/direzionale, qualora non venga utilizzata l'intera volumetria. Tale altezza virtuale non potrà comunque essere applicata alle grandi strutture di vendita per le quali dovrà essere utilizzata la reale altezza interpiano dell'unità immobiliare.

A titolo esemplificativo:

*Esempio n. 1- Cambio di destinazione d'uso da commerciale a civile abitazione*

Destinazione attuale	Commerciale		Nuova destinaz.	Civile abitazione
Oneri Urb. Prim.	Urb. Sec.		Oneri Urb. Prim.	Urb. Sec.
€ 3,75	€ 1,89	= € 5,64	€ 2,72	€ 8,22 = € 10,94

Totale volume oggetto di cambio di destinazione d'uso mc. 300

Gli oneri vengono così determinati:

Urbanizzazione primaria: Non è corrisposto alcun onere poiché per la destinazione attuale si prevede un valore già superiore a quella di progetto.

Urbanizzazione secondaria:  $€ 8,22 - 1,89 = € 6,33 \times 300 \text{ mc.} = € 1.899,00$

*Esempio n. 1- Cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a commerciale*

Destinazione attuale	Civile abitazione		Nuova destinaz.	Commerciale
Oneri Urb. Prim.	Urb. Sec.		Oneri Urb. Prim.	Urb. Sec.
€ 2,72	€ 8,22	= € 10,94	€ 3,75	€ 1,89 = € 5,64

Totale volume oggetto di cambio di destinazione d'uso mc. 300

Gli oneri vengono così determinati:

Urbanizzazione primaria:  $€ 3,75 - 2,72 = € 1,03 \times 300 \text{ mc.} = € 309,00$

Urbanizzazione secondaria: Non è corrisposto alcun onere poiché per la destinazione attuale si prevede un valore già superiore a quella di progetto

## ***IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI – AUTOLAVAGGI - EDICOLE***

Le spese di urbanizzazione vengono calcolate applicando le tabelle relative ad attività commerciali sul volume urbanistico anche nel caso di strutture semplicemente appoggiate a terra quali edicole, chioschi, ecc..

Per quanto riguarda gli spazi per l'erogazione di carburante il contributo si applica sul volume virtuale corrispondente alla superficie della figura geometrica che ingloba gli impianti e gli spazi di sosta per il rifornimento moltiplicata per 4,5 m.

Per il calcolo di tali contributi si prende a riferimento un indice medio corrispondente a quello compreso tra 1,5 e 3.

## ***DEPOSITI DI MERCI O MATERIALI CHE COMPORTI L'ESECUZIONE DI LAVORI CUI CONSEGUA LA TRASFORMAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO INEDIFICATO (ART. 78 – 1<sup>A</sup> COMMA LETT. e della LR 1/2005) E OCCUPAZIONI DI SUOLO PER ESPOSIZIONE O DEPOSITO DI MERCI O MATERIALI CHE NON COMPORTINO TRASFORMAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO STESSO (ART. 79 – 1<sup>A</sup> COMMA LETT. e della LR 1/2005)***

Per il calcolo del contributo inerente tali interventi si procederà nel modo seguente:

- per depositi di attività produttive si applicano le spese di urbanizzazione relative a tale tipo di attività considerando una superficie di calpestio convenzionale pari al 20% della superficie occupata per il deposito;
- per depositi di attività commerciali si applicano le spese di urbanizzazione relative a tale tipo di attività considerando un volume virtuale risultante dal prodotto della superficie occupata per l'altezza di 1 m.

## ***PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO IN CASO DI RINNOVO E MODALITA' DI PRESENTAZIONE***

Qualora i lavori relativi ad un permesso di costruire o S.C.I.A. non risultino ultimati alla data di scadenza dei tre anni, il titolare del permesso di costruire dovrà presentare istanza per il rilascio di un nuovo titolo abilitativo per la realizzazione dei lavori non ultimati o, nel caso di SCIA, nuova comunicazione asseverata. I termini di validità (UN anno per l'inizio dei lavori e TRE dal loro inizio per la fine) decorrono nuovamente dalla data di rilascio del nuovo permesso di costruire o dalla data di presentazione della nuova S.C.I.A.

Tali atti autorizzativi sono soggetti all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione qualora nello stesso periodo siano intervenute variazioni. L'adeguamento verrà calcolato prendendo a riferimento il volume percentualizzato dei lavori da ultimare al quale verranno applicati gli aumenti tariffari intervenuti alla data del rilascio del nuovo atto abilitativo.

## **CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

### **A - NUOVE COSTRUZIONI**

#### **DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

L'art. 121, comma 4<sup>a</sup> della L.R. n. 1 del 3.01.2005 prevede che il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota del costo di costruzione, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione. Tale incidenza viene determinata sulla base di quanto indicato nell'apposita tabella D allegata alla stessa legge regionale e che qui di seguito si riporta.

Abitazioni aventi superficie utile:

a)	Superiore a mq 160 e accessori $\geq$ mq 60	<b>9 %</b>
b)	Compreso tra mq 160 e mq 130 e accessori $\leq$ mq 55	<b>8 %</b>
c)	Compreso tra mq 130 e mq 110 e accessori $\leq$ mq 50	<b>8 %</b>
d)	Compreso tra mq 110 e mq 95 e accessori $\leq$ mq 45	<b>7 %</b>
e)	Inferiore a mq 95 e accessori $\leq$ mq 40	<b>7 %</b>
f)	Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (DM 02.08.69)	<b>10%</b>

Per il calcolo del costo di costruzione la legge prevede un nuovo prezzo base di riferimento che è quello dell'edilizia agevolata che deve determinare la Regione. In attesa di tale determinazione la normativa consente l'aggiornamento del prezzo in base alle variazioni ISTAT. Attualmente il prezzo è fissato dal D.M. 20/06/1990 in € 129,11/mq. che risulta ampiamente inferiore al costo reale. Si ritiene pertanto opportuno, in attesa dei nuovi valori che fisserà la Regione, aggiornare annualmente tale costo di € 129,11 in base alle variazioni ISTAT dei prezzi di costruzione di edifici residenziali.

#### **DESTINAZIONE TURISTICA, COMMERCIALE, DIREZIONALE**

L'art. 125, comma 2, della Legge Regionale n. 1 del 3.01.2005 prevede che gli interventi destinati ad attività turistiche commerciali e direzionali siano soggetti al pagamento di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Per tali interventi si ritiene opportuno confermare i valori attualmente applicati così come determinati con delibera della Giunta Municipale n° 533 del 22/9/1984 ratificata con delibera del Consiglio Comunale n° 337 del 27/09/1984 che di seguito si riportano.

Destinazione turistica	2%
Destinazione commerciale	6%
Destinazione direzionale	10%

Al fine di uniformare e rendere più equo il calcolo del costo di costruzione dei nuovi edifici per attività commerciali, turistici e direzionali realizzati sempre più con strutture prefabbricate i cui costi possono essere standardizzati con una buona approssimazione in relazione alle diverse tipologie di finitura si propone di calcolarne il costo secondo la tabella che segue in cui sono riportati i valori a mq. di superficie utile. Tali valori sono stati desunti dai costi medi di mercato di strutture realizzate o in corso di realizzazione sul territorio comunale.

Tali valori, che fino ad oggi vengono calcolati sulla base del computo metrico estimativo da parte di tecnici abilitati si prestano, purtroppo, a valutazioni difficilmente verificabili con il risultato che per edifici simili di giunge a determinare costi sensibilmente diversi. Inoltre la redazione del computo metrico richiede una prestazione professionale alquanto onerosa a carico del committente che non sempre è comunque richiesta.

Tipologia	Costo a mq. di s.u. – edificio ad 1 piano	Costo a mq. di s.u. – edificio a 2 piani
Struttura prefabbricata in c.a. e pennellatura sempre in c.a. con finitura in graniglia, pavimentazione industriale, pareti interne in laterizio forato intonacato, finestre a nastro	€ 359,00	€ 299,00
Maggiorazione per pennellatura in curtain Wall a mq. di parete	€ 180,00	€ 180,00
Maggiorazione per esecuzione di struttura in c.a. e tamponamento tradizionale	€ 155,00	€ 120,00
Finiture qualitativamente superiori a quelle sopra indicate	Da valutare singolarmente	Da valutare singolarmente
Maggiorazione per pavimento in piastrelle di ceramica o gres	€ 24,00	€ 24,00
Maggiorazione per pavimento sopraelevato	€ 48,00	€ 48,00

## IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

Relativamente alla realizzazione degli impianti sportivi privati quali campi da tennis, piscine, campi da bocce, ecc. si propone la conferma del pagamento della sola quota afferente al costo di costruzione pari al 10% così come previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 288 del 10/09/1985. Il costo di costruzione deve essere determinato con apposito computo metrico estimativo.

## **B - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Per quanto attiene agli interventi di ristrutturazione edilizia residenziale l'articolo 20, 5° comma della L.R. 52/99 modificato dalla L.R. 43/2003 ed infine ricontenuta nel testo unico della L.R. n. 1 del 3.01.2005 consente ai Comuni di determinare il costo di costruzione come quota percentuale di quello delle nuove costruzioni in relazione alla entità degli interventi stessi. Come accennato in precedenza, allo stato attuale l'applicazione della vigente normativa determina situazioni di disparità per cui molto spesso gli interventi di ristrutturazione edilizia comportano un pagamento della quota afferente al costo di costruzione superiore rispetto alle nuove costruzioni. Tale situazione è determinata dal fatto che per le nuove costruzioni la quota percentuale si applica al costo unitario come sopra determinato, mentre per le ristrutturazioni al costo reale determinato con computo metrico estimativo.

Appare pertanto opportuno eliminare tale disparità di trattamento che penalizza gli interventi sottoposti a ristrutturazione edilizia rispetto alle nuove costruzioni. A tal fine è stata effettuata una verifica sui costi di costruzione di un nuovo edificio di media consistenza per determinare l'incidenza delle varie tipologie di lavoro. Da tale analisi risultano le seguenti percentuali di incidenza sul costo complessivo dell'opera.

a) scavi e fondazioni	8 %
b) solai e copertura	17 %
c) murature portanti	17 %
d) murature di tamponamento	14 %
e) intonaci	9 %
f) pavimenti e rivestimenti	9 %
g) impianto elettrico	3 %
h) impianto idraulico e fognario	4 %
i) impianto di riscaldamento	5 %
j) tinteggiature	2 %
k) infissi esterni	8 %
l) infissi interni	4 %
totale	100%

Si ritiene pertanto opportuno determinare il costo dell'intervento applicando al costo base delle nuove costruzioni le percentuali come sopra stabilite afferenti agli interventi effettivamente eseguiti ulteriormente diversificati a seconda se le varie categorie di intervento interessano una quota inferiore al 30% dell'edificio, una quota compresa tra il 30 ed il 70% o una quota superiore al 70%. Il tutto come meglio indicato nella scheda di calcolo allegata.