

CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

e MONETIZZAZIONE AREE PER STANDARD

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

Pratica edilizia n° _____ Anno _____ Richiedente _____

Intervento: _____ in via _____

Oneri di Urbanizzazione:

EDILIZIA RESIDENZIALE COMMERCIALE DIREZIONALE	Coeff. tab. A per intervento e zona omogenea		Costo base €/mc		Volume virtuale mc	IMPORTO €
	I°		I°	24,86		
	Urb. I°+II° al mc	II°	II°	22,51		

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI ARTIGIANALI AGRICOLI Urb. I° al mq	Coeff. Tab. B per tipo intervento	Costo base €/mq	Superficie lorda complessiva mq	IMPORTO €
			24,96	

Contributo costo di costruzione:**RESIDENZIALE**

	COSTO BASE Vedi Tab. costi base	Sc Superficie utile complessiva	i = 1+ M/100	Percentuale At	IMPORTO €
Nuova costruzione	278,32				
Recupero dell'esistente, compresi ampliamenti fino al 20%	222,66				

TERZIARIO

	COSTO DI COSTRUZIONE Vedi Tab. costi*	Sc Superficie utile complessiva	Percentuale fissa	IMPORTO €
Nuova costruzione	962,67		8%	
Recupero dell'esistente, compresi ampliamenti fino al 20%	770,14		8%	

RIEPILOGO:

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

Data _____

Il tecnico _____

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

Costi base vigenti (Determina Dirigenziale n. 192 del 12/02/2024), soggetti ad adeguamenti annuali:

- urbanizzazione primaria: €/mc 24,86
- urbanizzazione secondaria €/mc 22,51

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

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

Tabella B: Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e on-line, sportiva, espositiva e agricola IN ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (TE2.2 di PRG) e in ZONA AGRICOLA

Costo base vigente (Determina Dirigenziale n. 192 del 12/02/2024): €/mq 24,96 soggetto ad adeguamento annuale

ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER TIPI DI INTERVENTO

DESTINAZIONE PRODUTTIVA (industriale e artigianale)

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

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

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

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

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE - RESIDENZIALE

PROSPETTO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DELL'INTERVENTO

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

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

I₁

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

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

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

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

(Snr/Su)x100 =%

relativi

I₂

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

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

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

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

I₃

TOTALE INCREMENTI

I=

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

Classe edificio	Maggiorazione %
	M*

Costo complessivo dell'intervento:

(Sup. compl. in mq) x (costo unit. €/mq) x (1+M/100)

_____ x _____ x _____ = € _____

Segue contributo costo di costruzione:

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

Elenco delle caratteristiche superiori della costruzione:

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

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

Classi di edifici e relative maggiorazioni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROSPETTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DOVUTO:

Tabella A

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

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

$A_1 = (n^\circ \text{ appart.} \times \text{ aliquota riferita alla zona}) : (n^\circ \text{ appart.}) = \dots\dots\dots\%$

Tabella B

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

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

$\frac{S_{nr}}{S_u} \times 100 = \dots\dots\dots\%$

Tabella C

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

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

Determinazione della percentuale:

aliquota derivante da tab. A: A₁ = %

aliquota derivante da tab. B: A₂ = %

aliquota derivante da tab. C: A₃ = %

media: $1/3 \times (A_1 + A_2 + A_3)$ A_t = %

+ coefficiente fisso i = 0,5 %

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

Importo dovuto per contributo sul costo di costruzione:

(costo dell'intervento) x (percentuale Q)

MONETIZZAZIONE AREE PER STANDARD

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

TABELLA UNICA

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

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

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

CALCOLO CONTRIBUTO PER MONETIZZAZIONE AREE:

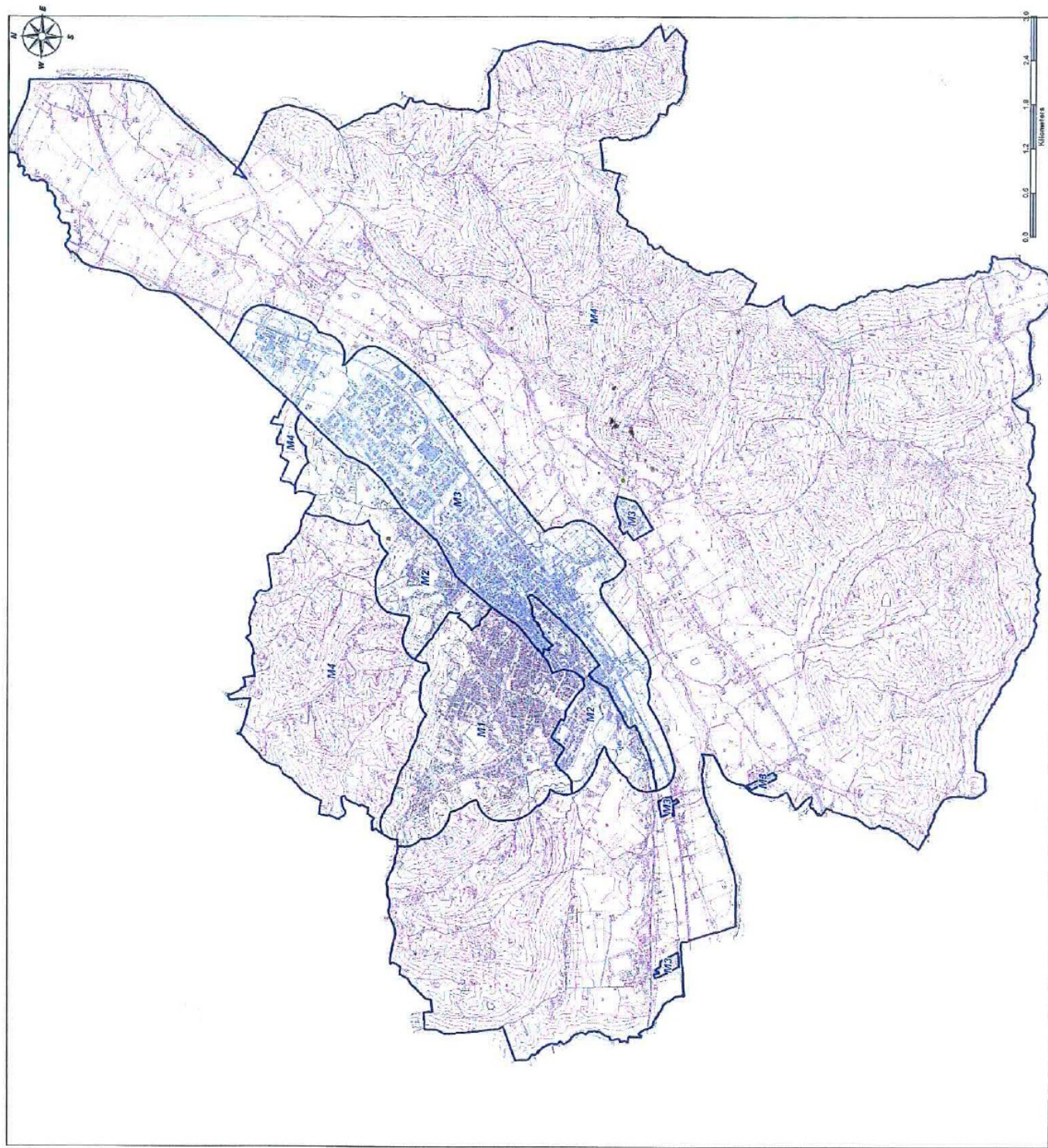
Data _____

Il tecnico

Allegato B

Monetizzazione aree per standard urbanistici negli interventi diretti

Mappa dei mercati omogenei



Legenda

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