

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2025/354550

DEL 08/04/2025

Spett.le
Comune di XXXX**OGGETTO: Parere sulla superficie di riferimento per il calcolo della QCC.**

È richiesto un chiarimento per il calcolo del costo di costruzione di un titolo in sanatoria (secondo la disciplina dell'art. 17 della L.R. n. 23/2004 vigente *pro tempore*¹), per conoscere se la superficie da prendere a riferimento nella quantificazione della 'Quota Costo di Costruzione' (QCC) debba essere la Superficie complessiva (SC):

- solo dei locali ove sono state eseguite le opere;
ovvero,
- dell'intera unità immobiliare di riferimento.

Il § 5.3.1 della DAL 186/2018 espressamente dispone che "l'unità di superficie per la determinazione del QCC è la Superficie complessiva (SC)²", da considerare ai fini del calcolo secondo le indicazioni precisate:

- dal § 5.3.4 della DAL, che per le ipotesi di **ampliamento** di edifici esistenti precisa che la QCC è dovuta per **la sola superficie dell'ampliamento**;
- dai § 5.4.1. e 5.5.3, che dispongono che per gli interventi di **nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** il valore della QCC è determinato con l'ausilio della 'Scheda A' (funzione residenziale) o 'C' (altre funzioni), considerando **la SC dell'intera unità immobiliare** interessata dall'intervento;
- dai § 5.4.2. e 5.5.4, per cui **per gli interventi "conservativi"³ su edifici residenziali esistenti** il valore della QCC è determinato con l'ausilio delle 'Schede B' (funzione residenziale)

¹ Si ricorda infatti che l'istituto dell'accertamento di conformità e il relativo trattamento sanzionatorio sono stati riformati dal D.L. n. 69/2024, conv. in L. 105/2024;

² V. pt.o 21. delle DTU, per cui Superficie complessiva (SC) = Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA);

³ Si ricorda per il § 5 della DAL 186/2018 la QCC è dovuta solo per gli interventi di NC, RE e RU, RS e RRC limitatamente ai casi di mutamento della destinazione d'uso comportante incremento di carico urbanistico e mutamento di destinazione d'uso senza opere comportante incremento di carico urbanistico. **La QCC è quindi esclusa per gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) o manutenzione straordinaria (MS);**

o 'D' (altre funzioni), con cui viene definita l'incidenza totale (i) dei lavori, strutturali e per opere di finitura, **da riportare sempre alla superficie complessiva dell'intera u.i.**

La componente 'Quota Costo di Costruzione' del Contributo è infatti strettamente connessa "*al costo dell'intervento stesso*" (art. 16, comma 10, del DPR n. 380/2001) e, in definitiva, alla "plusvalenza" **dell'unità immobiliare di riferimento nel suo complesso**, che consegue alla realizzazione delle opere.

La modalità di calcolo sopra descritta, con valorizzazione percentuale delle singole categorie di opere e dell'incidenza delle lavorazioni su ogni categoria, comunque garantisce che in ipotesi di interventi non estesi all'intera abitazione, ma limitati a una sua porzione (con l'indicazione di un'incidenza correlativamente ridotta) la QCC sia comunque proporzionata agli interventi di progetto.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo
firmato digitalmente

SaGa