

Fondazione Geometri della Provincia di Ferrara

# Contributo di Costruzione e Calcolatore regionale del CdC

## **Parleremo di:**

- **concetti di base (mutamento di destinazione d'uso e aumento di CU)**
- **mutamenti di destinazione d'uso di edifici ex rurali**
- **casi di ristrutturazione edilizia con aumento di CU**
- **approfondimento sul Contributo Straordinario**
- **norme transitorie**
- **autonomia dei Comuni rispetto alla DAL 186/2018**
- **uso del Calcolatore regionale del CdC**

## Mutamento di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso (MDU) è «**urbanisticamente rilevante**» quando:

1. vi è il **passaggio da una all'altra delle categorie funzionali** individuate dall'art. 28, comma 3, della LR 15/2013  
residenziale/turistico-ricettiva/produttiva/direzionale/commerciale/rurale
2. il mutamento d'uso avviene all'interno della **stessa categoria funzionale**, ma tra usi per i quali la legge regionale o i relativi provvedimenti attuativi hanno stabilito un diverso carico urbanistico, in termini di **diverse dotazioni territoriali e pertinenziali**, ovvero abbiano individuato differenti criteri localizzativi o diversi standard di accessibilità (art. 28, comma 4, L.R. n. 15 del 2013);
3. nel caso in cui il piano urbanistico, ai sensi dell'art. 28, comma 2, della LR 15/2013, abbia regolamentato gli usi ammissibili rendendo in tal modo urbanisticamente rilevante il passaggio ad altro uso dell'immobile

## Aumento del carico urbanistico (§ 1.3.2)

L'incremento di CU si ha nelle seguenti ipotesi:

- è previsto un **aumento di superficie utile (SU)**<sup>1</sup>
- quando, per la funzione che si intende attuare, sono richieste dalla legge o dal piano urbanistico **maggiori dotazioni** territoriali e pertinenziali rispetto alla funzione in essere, ovvero la DAL 186/2018 (come eventualmente modificata dalla delibera comunale di recepimento) preveda per la funzione che si intende attuare **maggiori oneri** di urbanizzazione rispetto a quelli della funzione in essere
- vi è un **aumento delle unità immobiliari**<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Per interventi di MS, RC e RRC solo se l'aumento di SU è accompagnato da aumento di superficie calpestabile

<sup>2</sup> Ad esclusione di quanto determinato all'art. 32, comma 1, lettera g), LR 15/2013

# Mutamento destinazione d'uso senza opere di fabbricati ex rurali

- **Fabbricato ad uso abitativo**

**Attività edilizia libera** ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera p), LR 15/2013. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità **è gratuito**. [NB per variazione intervenuta **dopo 10 anni** dall'agibilità (art. 34, comma 3, LR15/2013)].

L'imprenditore agricolo (IAP) provvede a presentare apposita **comunicazione** di mutamento di destinazione d'uso senza opere (ai sensi dell'art. 7, comma 4, LR 15/2013) e alla variazione catastale dell'immobile, con attribuzione allo stesso della classificazione a residenza civile.

Il cambio d'uso è sottoposto al **controllo** di cui all'art. 16 bis, comma 3, LR 23/2004

- **Fabbricato ad uso produttivo agricola** (stalla, fienile, magazzino, ecc.)

Trasformazioni degli edifici esistenti non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola solo se ammessi dal piano urbanistico comunale

➔ onerosità in base alla nuova categoria funzionale (MDU §1.3.4 e 5.3.5); D ed S non sono dovuti

## Il mutamento di destinazione d'uso, **SENZA opere**:

- se NON è urbanisticamente rilevante, costituisce attività edilizia libera
- se è urbanisticamente rilevante, SENZA aumento di CU, è soggetto a CILA (art. 7, c. 5, lettera d, LR 15/2013)
- se è urbanisticamente rilevante, CON aumento di CU, è soggetto a SCIA (art. 13, c. 1, lettera e, LR 15/2013)

## Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, **CON opere**, segue la disciplina delle opere, e pertanto:

- **MS**, senza aumento di CU, è soggetto a CILA (art. 7, c. 5, lettera a) se non è rilevante ai fini sismici, altrimenti a SCIA (art. 13, c. 1, lettera a, LR 15/2013)
- **RS e RRC**, con o senza aumento di CU, è soggetto a CILA (art. 7, c. 5, lettera b) se non è rilevante ai fini sismici, altrimenti a SCIA (art. 13, c. 1, lettera c, LR 15/2013)
- **RE**, con o senza aumento di CU, è soggetto a SCIA (art. 13, c. 1, lettera d) LR 15/2013



# Casi di ristrutturazione edilizia (RE) con aumento di CU Tab. D della DAL 186

Principio della **somma di ciascun intervento oneroso** (RE, MDU; aumento di u.i.; aumento di SU)

Tipo di intervento	Onere da applicare
<b>RE con aumento di CU derivante da:</b>	
• aumento di superficie	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento
• aumento delle unità immobiliari	“RE con aumento di CU” sulla/e unità più piccola/e
• mutamento della destinazione d'uso	“NC” funzione di progetto – “NC” funzione esistente + “RE senza aumento di CU” sulla superficie interessata dalle opere <i>(NB.1 La somma non può superare “RE con aumento di CU”)</i>
<b>RS-RRC con aumento di CU derivante da:</b>	
• mutamento della destinazione d'uso	“NC” funzione di progetto – “NC” funzione esistente
• aumento di superficie*	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento
• aumento delle unità immobiliari <i>(SOLO SE accompagnata anche da mutamento destinazione d'uso con aumento CU o + SU)</i>	“NC” funzione di progetto – “NC” funzione esistente + “RE con aumento di CU” sulla/e unità più piccola/e + (eventuale) “RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento*
<b>MS con aumento di CU derivante da:</b>	
• aumento di superficie*	“RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento
• aumento delle unità immobiliari <i>SOLO SE accompagnata da aumento di sup. calpestabile</i>	“RE con aumento di CU” sulla/e unità più piccola/e + “RE con aumento di CU” sulla superficie in aumento

NB.2 La somma non può superare la NC



# Unità di superficie *(DTU - DGR n.922 del 28/06/2017), per U1, U2, D ed S*

## Superficie utile (SU)

- funzione residenziale;
- funzione direzionale;
- funzione produttiva, limitatamente all'artigianato di servizio alla casa e alla persona;
- funzione commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio

## Superficie lorda (SL)

- funzione turistico-ricettiva;
- funzione produttiva, con esclusione delle funzioni artigianali di servizio alla casa e alla persona;
- funzione commerciale, con esclusione del commercio al dettaglio;
- funzione rurale

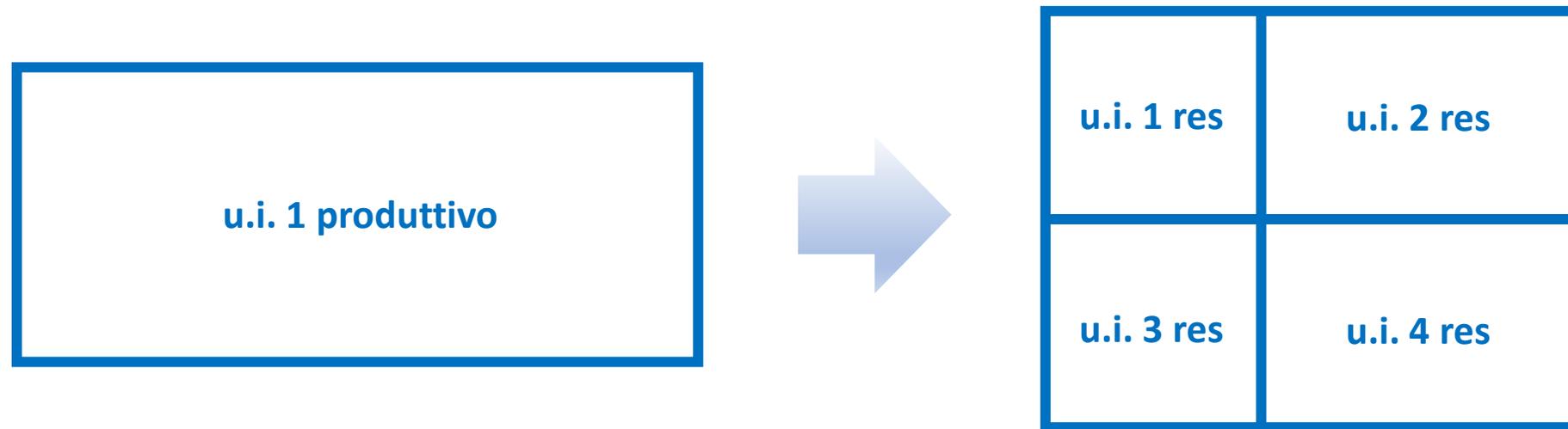
## Volume utile (VU)/6

- funzione produttiva e commerciale, limitatamente ai depositi in strutture a maggior sviluppo verticale (es. silos, magazzini verticali, ecc.) ovvero aventi intradosso > 6 m

## Area dell'insediamento all'aperto (Ai)

- funzione turistico-ricettiva svolta all'aperto, impianti sportivi e ricreativi all'aperto;
- funzione commerciale e pubblici esercizi svolti all'aperto;
- funzione produttiva svolta all'aperto;
- altre attività economiche svolte all'aperto

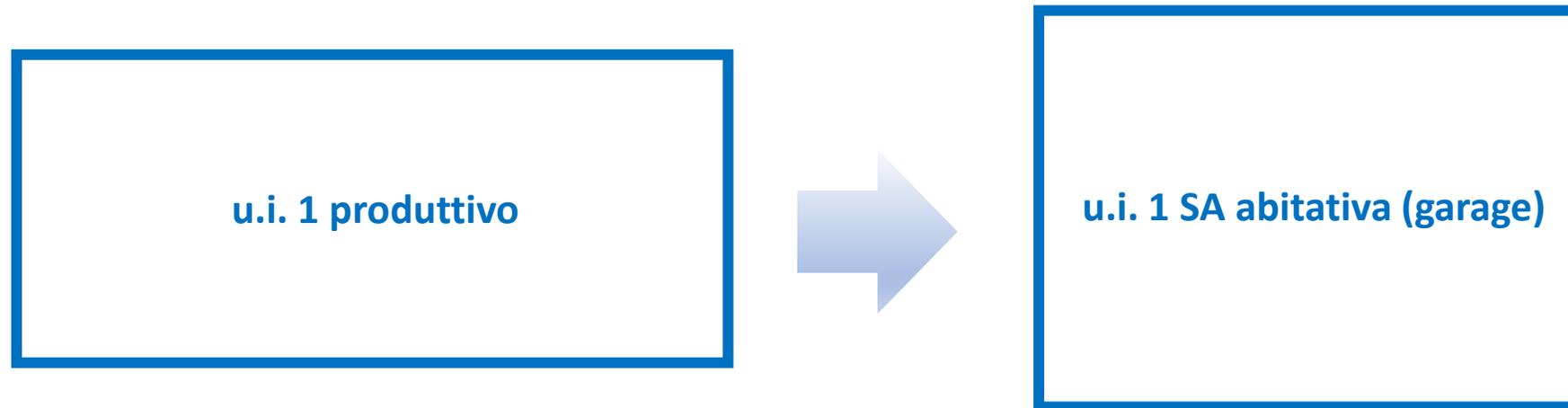
**Es. 1** - RE realizzata mediante demolizione e ricostruzione con **mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante** (dalla categoria funzionale produttiva alla categoria residenziale), con frazionamento comportante **aumento u.i.**



Oneri :  $(NC_{res} - NC_{prod}) \times SU_{tot}$  +  $RE_{CU} \times SU_{3 \text{ u.i. minori}}$  +  $RE_{noCU} \times SU_{u.i. \text{ maggiore}}$

Sulla SU delle 3 u.i. minori, l'onere totale non può superare quello della NC

**Es. 2** - RE mediante demolizione e ricostruzione con **modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante** (dalla categoria funzionale produttiva alla categoria residenziale) si realizza **sola SA**



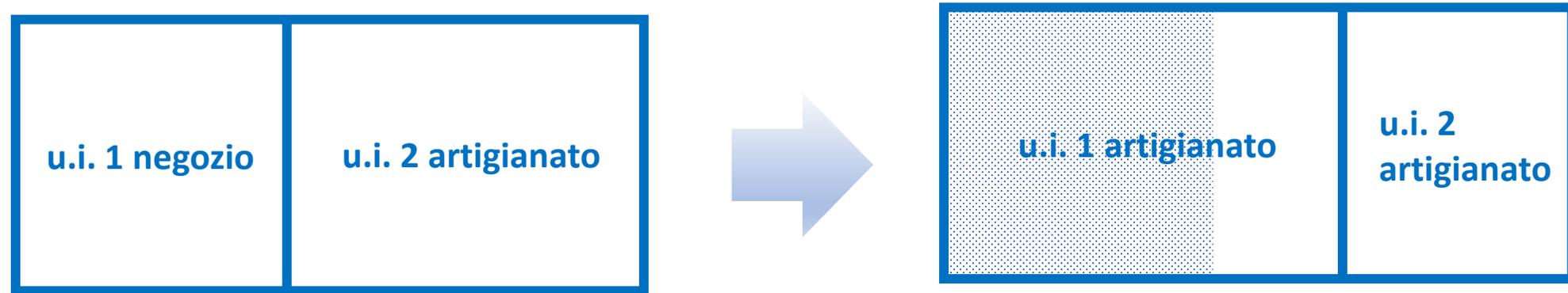
MDU\_CU: produttivo → residenziale

Oneri: **non dovuti**

QCC: scheda A solo su 60% SA

NB attenzione alle unità immobiliari di riferimento del garage per il calcolo delle maggiorazioni

**Es. 3** - RE con mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente **rilevante senza aumento di CU** e fusione di porzione di altra u.i, opere interne di MS



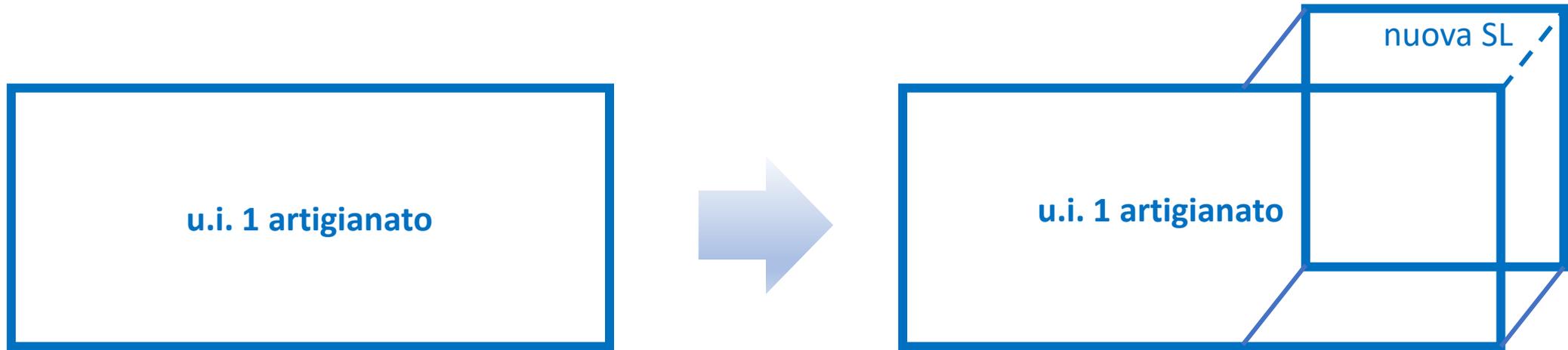
MDU\_noCU: da negozio: cat. commerciale → artigianato: cat. produttiva

Oneri: RE senza CU x SU negozio (oggetto di mutamento dest. uso)

D + S per la superficie oggetto di mutamento dest. uso

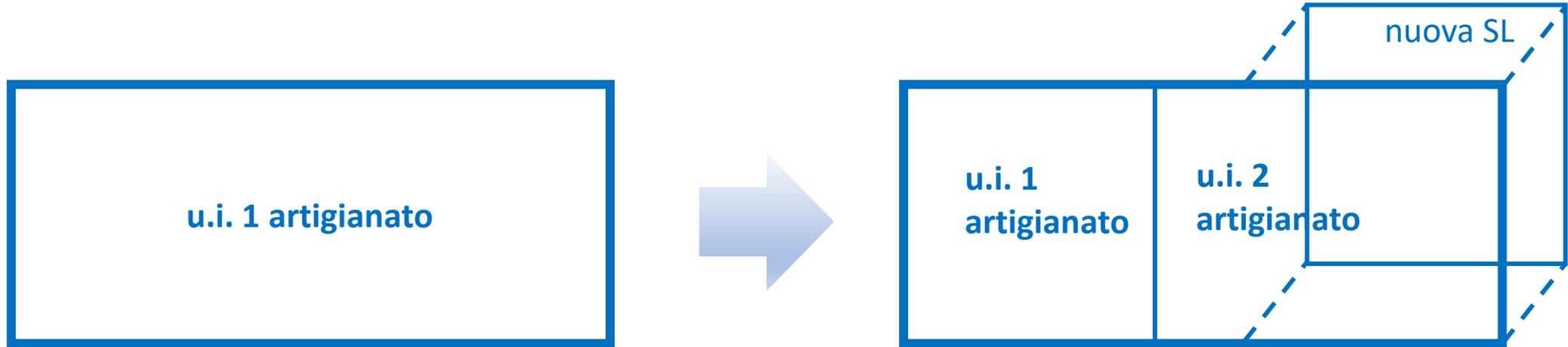
QCC: scheda B su tutta la SL

**Es. 4** - MS con **aumento SL** tramite realizzazione di soppalco interno (aumento sup. calpestabile)



Oneri: «RE con CU» x SL soppalco  
D ed S x SL soppalco  
QCC: non dovuta (§ 5.3.8)

**Es. 4** - MS con **aumento SL** tramite realizzazione di soppalco interno (aumento sup. calpestabile) e **frazionamento**



Oneri: «RE con CU» x SL soppalco  
QCC: non dovuta (§ 5.3.8)

Se, insieme con l'aumento della superficie calpestabile, si accresce il numero delle u.i., si somma «RE con CU» per la SL dell'unità più piccola (di partenza)

# Frazionamento elusivo della ristrutturazione edilizia

**in più interventi meno onerosi** (§ 6.6.2) si ha quando:

- più interventi sullo stesso immobile (non onerosi o meno onerosi: RRC, MS, o cambio d'uso senza opere)
- **nell'arco temporale di 3 anni** (dalla conclusione primo intervento)
- nel loro insieme si qualificano come RE

In tale caso il Comune, quando accerta il fatto, deve recuperare quanto dovuto per la RE, sia in sede di ultimo intervento, sia ex post in sede di accertamento.

Es.: **2 o 3 MS**

- MS
- cambio d'uso senza opere
- frazionamento con MS

Non trattandosi di sanzioni, si deve tener conto delle eventuali somme già versate

La DAL 186 individua **ulteriori casi di esonero** e forme di **riduzioni** del CdC aggiuntive rispetto a quanto già disciplinato dalla LR 15/2013:

- NON SONO DOVUTI ONERI per le sole modifiche dei prospetti, anche se accompagnate da opere di MS (§ 1.3.3)
- NON SONO DOVUTI ONERI qualora l'aumento delle unità immobiliari sia realizzato con opere di intervento di MS
- NON è considerato aumento di superficie utile la maggiore SU che derivi dalla eliminazione totale o parziale di pareti interne dell'edificio o dell'unità immobiliare
- NON è considerato cambio d'uso il mutamento d'uso nell'unità immobiliare entro le % fissata dall'art. 28, comma 7 (§ 1.3.10)

Inoltre:

- RIDUZIONI DI U1 e U2 § 1.4 (ma anche § 3.10, 5.3.12). Le riduzioni di cui ai punti § 1.4, 3.10, 5.3.12. che hanno natura di incentivo urbanistico riconosciuto per gli interventi di recupero, riuso e rigenerazione urbana, NON si applicano in caso di sanatoria (art. 49, DPR 380/2001)

# Contributo straordinario

**È dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del PTU definito dal PUG.**

Fino all'approvazione del PUG:

- a) **il CS, non si applica per i nuovi interventi in attuazione dello strumento urbanistico generale.**  
Dal 1° ottobre 2019 fino all'approvazione del PUG, il CS non si applica dunque agli interventi che comportano aumento di superficie o cambi d'uso ammessi dal piano;
- b) **dal 1° ottobre 2019 fino all'approvazione del PUG, il CS si applica, su tutto il territorio comunale, agli interventi (presentati dopo il 1° ottobre 2019) che prevedano varianti specifiche o di PdC in deroga e che comportano incrementi del valore dell'immobile;**
- c) in applicazione del punto 6.3.4., il CS (come l'intera disciplina della DAL 186/2018) non si applica ai piani attuativi comunque denominati approvati e convenzionati prima dell'operatività della DAL stessa, mentre trova applicazione in caso di convenzione stipulata dopo tale data in vigore della disciplina transitoria della L.R. n. 24/2017).

## Contributo straordinario

Ha natura tributaria ed è dovuto in ragione del **maggior valore attribuito** all'immobile dalla pianificazione (art. 16, comma 4, lett. d-ter, del DPR n. 380 del 2000), per esempio in caso di:

- **attribuzione o ampliamento di potenzialità edificatorie**
- **ampliamento di aree pertinenziali residenziali o funzionali all'esercizio delle attività d'impresa**
- **mutamenti di destinazione d'uso**

Il CS è **dovuto** anche nel caso in cui si sia fatto ricorso al procedimento speciale per **accelerare i tempi e l'iter di attuazione dell'intervento** (es. variante specifica per rimuovere vincoli procedurali) e quindi conferire all'area una piena e diretta edificabilità, precedentemente riconosciuta solo in via potenziale.

Il **CS NON è dovuto** in caso di procedure speciali (es. art. 53 della LR 24/2017) in territorio rurale **a favore dello IAP**

# Contributo straordinario

**Metodo diretto** si applica nel caso di trasformazioni senza elementi di eccezionalità di progetto e di funzioni:

$$\text{MVGT} = V \text{ post} - V \text{ ante} \rightarrow \text{CS} = \text{MVGT} \times 0,5$$

**V post** è il **valore di mercato dell'area dopo la trasformazione** così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso.

**V ante** è il **valore di mercato dell'area prima della trasformazione** così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli; in caso di aree già edificate, da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista.

- L'utilizzo del metodo semplificato è condizionato alla **disponibilità di dati** ovvero allo svolgimento di apposite ricerche di mercato tali da garantire una congrua stima dei valori delle aree
- L'impiego dei valori IMU è ammissibile solo nel caso in cui non rappresentino solo valori "convenzionali", bensì siano parametrati agli **effettivi valori di mercato delle aree** nei diversi ambiti comunali e siano aggiornati con una frequenza ravvicinata, consentendo in tal modo una effettiva comparazione dei valori stimati prima e dopo la trasformazione.

# Contributo straordinario

**Metodo dei costi di trasformazione (indiretto)** nei casi in cui, per la **complessità della trasformazione proposta**, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria

$$\text{MVGT} = (\text{Vm\_post} - \text{K\_post}) - (\text{Vm\_ante} - \text{K\_ante}) \rightarrow \text{CS} = \text{MVGT} \times 0,5$$

**Vm\_post** è il **valore di mercato del prodotto edilizio** ottenibile dalla trasformazione ed è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica

**Vm\_ante** è il **valore di mercato di partenza dell'immobile** ed è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento. In caso di immobili in stato di abbandono che devono essere demoliti il **V\_ante** si può stimare con il metodo estimativo denominato «sito e cementi» (dato dal valore dell'area edificabile più il valore dei materiali di recupero, meno il costo della demolizione).

**K\_ante** e **K\_post** sono i **costi** sostenuti per la destinazione originaria e quelli che si devono sostenere per realizzare la trasformazione

## Norme transitorie del CdC

Per attenuare l'impatto della DAL sui procedimenti in corso (al 1° ottobre 2019, o alla data dell'atto di recepimento, se precedente), sono previsti tre regimi transitori:

1. alle **domande di PdC, SCIA (e varianti sostanziali)** presentate entro il **30 settembre 2019** (o prima dell'entrata in vigore del recepimento comunale se precedente) si applica la **disciplina previgente**, anche se il titolo è rilasciato o diviene efficace successivamente (§ 6.3.5.);
2. per i **lotti residui con convenzione urbanistica scaduta**, nel caso di presentazione del titolo edilizio dopo il 1° ottobre 2019, gli oneri sono quelli stabiliti dalla convenzione previo **aggiornamento degli importi ai valori vigenti alla data di rilascio del titolo** (§ 1.5.8). Nonostante che la norma transitoria della DAL n. 186 si riferisca ai soli oneri di urbanizzazione, la stessa deve applicarsi anche alle altre quote del contributo di costruzione i cui importi devono essere aggiornati in conformità ai valori vigenti alla data di rilascio del titolo.

**Permane il diritto allo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate**

## Norme transitorie del CdC

3. Nel caso dei **piani attuativi convenzionati prima della entrata in vigore della DAL** (avvenuta l'11 gennaio 2019), continua ad applicarsi la **precedente disciplina**, anche nel caso in cui il rilascio dei titoli edilizi avvenga dopo l'operatività della nuova disciplina (§ 6.3.4.). Pertanto, per i **nuovi piani attuativi** e per quelli **convenzionati dopo l'11 gennaio**, si applica:
- **la nuova disciplina**, se già recepita dal Comune
  - **la precedente disciplina** comunale, se il titolo edilizio è presentato prima del 1° ottobre (ovvero prima del recepimento comunale se precedente)

In caso di **proroga della convenzione**, necessaria per il completamento dell'attuazione degli interventi previsti dai medesimi strumenti attuativi, **trova applicazione la nuova disciplina sul contributo di costruzione** (limitatamente agli interventi ancora da realizzare per i quali si rende necessaria la medesima proroga).

# L'autonomia dei Comuni rispetto la DAL 186/2018

## La DAL individua numerosi e rilevanti ambiti di autonomia dei Comuni (su 22 profili)

**DGR n. 624 del 29 aprile 2019** «Atto di coordinamento tecnico per il recepimento comunale della DAL 186/2018»

- **Allegato 1** «Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione»
- **Allegato 2** «Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento»

### *ALTRI ALLEGATI (eventuali)*

- **Allegato 3** «Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate dalla nuova disciplina del contributo di costruzione»
- **Allegato 4** «Adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato ai criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017»
- **Allegato 5** «Tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali»

# Allegato 1

## Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione

Rif. DAL 186/18	Ambito di autonomia comunale riconosciuto dalla DAL n.186/2018	Scelta comunale																																	
1.2.3.	Possibilità di collocare il Comune nella classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero nella I classe (per Comuni confinanti con i capoluoghi)	<input type="checkbox"/> Si conferma quanto stabilito dalla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si varia la classe del Comune attribuita dalla DAL n.186/2018, passando dalla classe ..... (classe di partenza) alla:  <p style="text-align: center;">..... classe</p>																																
1.2.3.	<p><u>(Solo per Comuni nati da processi di fusione che abbiano una classe diversa da quella dei Comuni precedenti la fusione)</u></p> Possibilità di posticipare per un massimo di 5 anni dalla data di avvio del nuovo comune il passaggio alla diversa classe prevista per il nuovo Comune stesso	<input type="checkbox"/> Si conferma l'immediata applicazione della classe attribuita dalla DAL n.186/2018 al Comune nato dal processo di fusione	Considerato che, in base alla legge regionale di istituzione del nuovo comune, la data di avvio della fusione è stata fissata al .....,  <input type="checkbox"/> si posticipa alla data del .../.../..... l'applicazione della nuova classe per il Comune nato dal processo di fusione (corrispondente a n. .... anni dalla data di avvio del nuovo Comune stabilita dalla legge di fusione)																																
1.2.11.	Possibilità di variare i valori unitari U1 e U2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, rispetto a quanto stabilito nella DAL n. 186/2018 e definizione delle conseguenti tabelle parametriche.  <i>L'incremento o la riduzione possono essere articolati per singole funzioni e/o per le componenti U1 e/o U2; la variazione comporta la modifica della Tabella B - Valori unitari U1 e U2 e della Tabella parametrica di U1 e U2</i>  Tabella B - Valori unitari U1 e U2 (approvata dalla DAL N.186/2018) <table border="1" data-bbox="275 1153 1103 1410"> <thead> <tr> <th>Funzioni</th> <th>U1 (€/mq)</th> <th>U2 (€/mq)</th> <th>U1+U2 (€/mq)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Funzione residenziale</td> <td>85,00</td> <td>110,00</td> <td>195,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)</td> <td>85,00</td> <td>110,00</td> <td>195,00</td> </tr> <tr> <td>Funzione turistico-ricettiva</td> <td>85,00</td> <td>110,00</td> <td>195,00</td> </tr> </tbody> </table>	Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)	Funzione residenziale	85,00	110,00	195,00	Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	85,00	110,00	195,00	Funzione turistico-ricettiva	85,00	110,00	195,00	<input type="checkbox"/> Non si apportano variazioni rispetto alla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si variano i valori unitari U1 e/o U2 della Tabella B di seguito riportata ( <u>riportare tutti i valori della Tabella B evidenziando quelli che sono stati modificati</u> )  Conseguentemente si ricalcolano i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 che è riportata al termine del presente Allegato 1  Tabella B - Valori unitari U1 e U2 modificati <table border="1" data-bbox="1442 1153 2328 1410"> <thead> <tr> <th>Funzioni</th> <th>U1 (€/mq)</th> <th>U2 (€/mq)</th> <th>U1+U2 (€/mq)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Funzione residenziale</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Funzione turistico-ricettiva</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)	Funzione residenziale				Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)				Funzione turistico-ricettiva			
Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)																																
Funzione residenziale	85,00	110,00	195,00																																
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	85,00	110,00	195,00																																
Funzione turistico-ricettiva	85,00	110,00	195,00																																
Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)																																
Funzione residenziale																																			
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)																																			
Funzione turistico-ricettiva																																			

	<table border="1"> <tr><td>Funzione direzionale</td><td>85,00</td><td>110,00</td><td>195,00</td></tr> <tr><td>Funzione produttiva</td><td>24,00</td><td>7,00</td><td>31,00</td></tr> <tr><td>Funzione commerciale all'ingrosso</td><td>24,00</td><td>7,00</td><td>31,00</td></tr> <tr><td>Funzione rurale</td><td>24,00</td><td>7,00</td><td>31,00</td></tr> </table>	Funzione direzionale	85,00	110,00	195,00	Funzione produttiva	24,00	7,00	31,00	Funzione commerciale all'ingrosso	24,00	7,00	31,00	Funzione rurale	24,00	7,00	31,00			<table border="1"> <tr><td>Funzione direzionale</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Funzione produttiva</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Funzione commerciale all'ingrosso</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Funzione rurale</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Funzione direzionale				Funzione produttiva				Funzione commerciale all'ingrosso				Funzione rurale					
Funzione direzionale	85,00	110,00	195,00																																			
Funzione produttiva	24,00	7,00	31,00																																			
Funzione commerciale all'ingrosso	24,00	7,00	31,00																																			
Funzione rurale	24,00	7,00	31,00																																			
Funzione direzionale																																						
Funzione produttiva																																						
Funzione commerciale all'ingrosso																																						
Funzione rurale																																						
	<p>La Regione Emilia-Romagna mette a disposizione nel sito <a href="http://territorio.regione.emilia-romagna.it/edilizia/temi/contributo-di-costruzione">http://territorio.regione.emilia-romagna.it/edilizia/temi/contributo-di-costruzione</a> in formato .xls (Excel) il file della "Tabella parametrica di U1 e U2" da cui è possibile calcolare automaticamente i nuovi valori a partire dai valori unitari rideterminati in base alle scelte comunali</p>																																					
1.3.1.	<p>Possibilità di <b>ridurre il parametro "Area dell'insediamento all'aperto"</b> (AI), fino ad un massimo del 50%, per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico.</p>	<input type="checkbox"/> Non si apportano riduzioni della AI	<input type="checkbox"/> Si elencano le attività sportive per le quale si stabilisce la riduzione della AI: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Attività sportiva</th> <th>Percentuale di riduzione di AI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>.....</td><td>... %</td></tr> <tr><td>.....</td><td>... %</td></tr> <tr><td>.....</td><td>... %</td></tr> </tbody> </table>	Attività sportiva	Percentuale di riduzione di AI	.....	... %	.....	... %	.....	... %																											
Attività sportiva	Percentuale di riduzione di AI																																					
.....	... %																																					
.....	... %																																					
.....	... %																																					
1.4.1. 3.10. 5.3.12.	<p>Possibilità, all'interno del territorio urbanizzato, di <b>ulteriori riduzioni del contributo di costruzione</b> (oltre al 35% fissato per legge), fino alla completa esenzione dallo stesso.</p> <p><i>La riduzione può essere eventualmente differenziata per tipologia di intervento, destinazione d'uso, ambiti del territorio urbanizzato e per le diverse componenti del contributo di costruzione: U1, U2, D, S e QCC.</i></p>	<input type="checkbox"/> Non si applicano riduzioni del contributo di costruzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Descrizione intervento</th> <th colspan="5">Percentuale di riduzione</th> </tr> <tr> <th>U1</th> <th>U2</th> <th>D</th> <th>S</th> <th>QCC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>.....</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>.....</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td></tr> <tr><td>.....</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td></tr> </tbody> </table>	Descrizione intervento	Percentuale di riduzione					U1	U2	D	S	QCC	.....	...	...	...	...	...	.....	...	...	...	...	...	.....	...	...	...	...	...						
Descrizione intervento	Percentuale di riduzione																																					
	U1	U2	D	S	QCC																																	
.....	...	...	...	...	...																																	
.....	...	...	...	...	...																																	
.....	...	...	...	...	...																																	
1.4.2.	<p>Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, per talune <b>Frazioni del territorio comunale</b>.</p> <p><i>La riduzione può essere condotta per una sola componente (U1 o U2) o per entrambe.</i></p>	<input type="checkbox"/> Non si apportano variazioni relative alle Frazioni	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti percentuali di riduzione di U1 e/o U2 per le Frazioni: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nome frazione</th> <th>% riduzione U1</th> <th>% riduzione U2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>.....</td><td>... %</td><td>... %</td></tr> <tr><td>.....</td><td>... %</td><td>... %</td></tr> <tr><td>.....</td><td>... %</td><td>... %</td></tr> </tbody> </table>	Nome frazione	% riduzione U1	% riduzione U2	.....	... %	... %	.....	... %	... %	.....	... %	... %																							
Nome frazione	% riduzione U1	% riduzione U2																																				
.....	... %	... %																																				
.....	... %	... %																																				
.....	... %	... %																																				

1.4.3.	Possibilità di ridurre U2, fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a <b>residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative.</b>	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabilisce la seguente riduzione di U2: U2 - ....%
1.4.4.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi di <b>edilizia residenziale sociale (ERS)</b> , di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU.	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 - ....% ..... ; U2 - ....%
1.4.5.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, per le <b>microaree familiari</b> di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 (Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti).	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 - ....% ..... U2 - ....%
1.4.6.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 20%, Per le attività industriali ed artigianali collocate in <b>aree ecologicamente attrezzate.</b>	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 - ....% ..... U2 - ....%
1.4.7.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, per le <b>tettoie destinate a depositi</b> di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive.	<input type="checkbox"/> Non si applica alcuna riduzione	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2: U1 - ....% ..... U2 - ....%
1.4.8.	Possibilità di ridurre U1 e/o U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di <b>più elevati standard di qualità</b> dei manufatti edilizi.	<input type="checkbox"/> Non si applicano ulteriori riduzioni	<input type="checkbox"/> Si stabiliscono le seguenti riduzioni di U1 e/o U2 definendo i rispettivi criteri e soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni: Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni      % riduzione U1      % riduzione U2 1.....      -... %      -... % ..... 2.....      -... %      -... % ..... 3.....      -... %      -... % .....
1.6.3. bis.	Possibilità di <b>umentare o ridurre la percentuale del 7%</b> destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose, per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze.	<input type="checkbox"/> Si conferma la quota del 7% fissata dalla DAL n.186/2018	<input type="checkbox"/> Si sostituisce la percentuale di cui al punto 1.6.1. della DAL n. 186/2018 con la seguente percentuale: ....%





# Aggiornamento del contributo di costruzione

1. La DAL prevede che la Regione debba aggiornare:
  - **ogni 5 anni la tabella parametrica di U1 e U2 e Td e Ts**
  - **ogni 3 anni** «i coefficienti di conversione» del QCC (§6.4.1.)
2. I Comuni, in caso di mancato aggiornamento regionale (ogni 5 anni) provvedono loro ad adeguare U1, U2, Td e Ts, con riferimento alla variazione dei costi di costruzione accertati dall'ISTAT (§6.4.2.)

Per il resto, si consideri che:

  - il CS essendo un calcolo di tipo estimativo non necessita di aggiornamento
  - il valore base A per il calcolo della QCC è aggiornato semestralmente dall'Agenzia per le entrate (§ 6.4.3.)
3. I Comuni ogni 3 anni sono chiamati ad aggiornare il costo medio delle camere alberghiere (unico parametro rimesso al loro accertamento), sempre che il dato non sia ricavabile da banche dati pubbliche

Regione Emilia-Romagna

 Territorio

Seguici su   

Cerca nel sito 

Aree tematiche ▾ Come fare per Leggi Atti Bandi Piani Programmi Progetti

 / Edilizia, opere statali e fonti rinnovabili / Temi



Edilizia, opere statali e fonti rinnovabili

Calcolo automatico del CDC 

Applicativo web a supporto del calcolo automatico del contributo di costruzione ai sensi della DAL 186/2018. L'applicativo assume le regole generali stabilite dalla DAL e recepisce i profili specifici dei Comuni che si sono avvalsi della flessibilità a loro concessa nell'adattare le singole voci alle specificità del territorio locale.

In questa sezione

Calcolo del CDC 

 Regole di calcolo degli oneri di

## NON si procede al calcolo →

Se non si rientra nei seguenti casi di esenzione ai sensi dell'**art. 32, comma 1, della LR 15/2013**:

- attività edilizia libera ed interventi soggetti a CILA
- interventi in territorio rurale svolti da imprenditore agricolo professionale
- interventi di MS senza aumento di carico urbanistico
- interventi di RS e RSC senza aumento di carico urbanistico
- interventi di eliminazione delle barriere architettoniche
- realizzazione di parcheggi pertinenziali nella quantità minima stabilita dalla Legge n.122 del 1989, ovvero, se superiore, dagli strumenti urbanistici comunali
- RE e ampliamento in misura non superiore al 20% della SC di edifici unifamiliari
- interventi di frazionamento realizzati con opere di MS, RS e RRC senza aumento di CU
- impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale realizzati da ONLUS; opere di urbanizzazione
- interventi realizzati in attuazione di norme emanate a seguito di pubbliche calamità
- nuovi impianti, lavori e opere relative alle fonti rinnovabili di energia

<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/edilizia/temi/calcolo-del-cdc/cdc>



## RER - Calcolo del Contributo di Costruzione



A partire dal **16/09/2022**, autenticandosi con le proprie credenziali **SPID**, è possibile salvare i calcoli effettuati (*il riepilogo finale in formato PDF*) e recuperarli successivamente mediante l'identificativo univoco assegnato dal sistema.

Inoltre, per i **Comuni** che hanno aderito ai servizi di pagamento offerti dal sistema, è possibile produrre l'avviso analogico (*cioè il bollettino PDF*) per effettuare il pagamento tramite i canali **PagoPA**.



## Pagina 1: Comune e data dell'intervento

Per iniziare inserisci i dati sottostanti:

Comune \* :

Ferrara (FE) - D548

Data della pratica \* :

08/11/2022

Oggi |

◀ Indietro

Avanti ▶▶

**Prima di avviare il calcolo del contributo di costruzione**, è necessario disporre dei seguenti dati relativi all'intervento edilizio:

- la **localizzazione** dell'intervento all'interno delle **Zone OMI**
- l'eventuale **convenzione** o accordo operativo in essere presenti nell'area oggetto dell'intervento
- il **tipo di intervento edilizio** che si intende attuare (NC, RE, MS, RU, ecc.) corredato dei principali **dati tecnici** (superfici e destinazione d'uso della trasformazione edilizia)

Come individuare la **Zona OMI** in cui ricade l'intervento edilizio

[agenziaentrategov.it](http://agenziaentrategov.it)

The screenshot displays the Geopoi web application interface. At the top left is the logo for 'agenzia entrate' (Agenzia delle Entrate). To the right is a search bar labeled 'Ricerca per toponimo' containing the text 'Ferrara (FE)', with 'Vai' and 'Cancella' buttons below it. Further right are language selection buttons for 'ITA' and 'ENG'. Below the search bar is a navigation menu with options: 'Visualizza zone OMI', 'Visualizza fasce OMI', 'Download perimetri', and 'Help'. The main area is a map of Ferrara, Italy, showing various colored zones: a central red zone, a surrounding yellow zone, a blue zone, and several pink zones. A tooltip over the map reads 'FERRARA (FE) Zona: R1 Semestre: 2022'. In the bottom left corner, there is a 'geopoi' logo, a scale bar for 1000m, and the text 'OPACITÀ' and 'ZOOM'. In the bottom right corner, there is a copyright notice: '© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors'.