

MODELLO A

Stresa, li _____.

Prot. N. _____.

Spett.le
Sportello Unico Edilizia Privata
Comune di Stresa

**OGGETTO: DICHIARAZIONE E CALCOLO PER LA PREDETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO
COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO A NUOVI EDIFICI
RESIDENZIALI (E SIMILI)**

Con riferimento alla domanda di permesso di costruire in data
rif. P.E. a nome di domiciliato in
.....Via per
l'esecuzione dipresso l'area ubicata sul territorio del comune di
Stresa loc./fraz in Via/p.zza/c.so
censito al N.C.T. al Foglio mapp. n°

Dati generali:

- Caratteristiche del fabbricato: (1)
- Tipologia della costruzione: (2)
- Destinazione:
- Ubicazione nella zona dello strumento urbanistico:

(1) *di lusso – medie - economiche.*

(2) *A blocco con più di due alloggi – a schiera con più di due alloggi – fino a due alloggi o singolo.*

(3) *Si riporta il valore su determinato all'ultima casella orizzontale della 3a colonna verticale della allegata TABELLA 1 del prospetto art. 11 D.M. 10-45-1977.*

(4) *Si riporta il valore Snr determinato all'ultima casella orizzontale della 8a colonna verticale della allegata TABELLA 2 del prospetto art. 11 D.M. 10-5-1977.*

(5) (6) (7) *si riportano gli incrementi i1, i2 ed i3 determinati all'ultima casella orizzontale a margine rispettivamente delle allegate TABELLA 1, 3 e 4 del prospetto art. 11 D.M. 10-5-1977.*

(8) *si riportano i valori determinati alle colonne 15 e 16 dell'allegato prospetto art. 11 D.M. 10-5-1977.*

(9) *si riporta il costo a mq. di costruzione determinato al punto C dell'allegato prospetto art. 11 D.M. 10-5-1977.*

Prospetto D.M. 801 del 10.05.1977

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 SOMMA ----> i 1

+

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

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)		(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b	Autorimesse singole collettive	
c	Androni di ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
Snr		

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots \%$

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

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50		0
> 50 → 75		10
> 75 → 100		20
> 100		30

i 2

+

Tab. 5 - SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SER VIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1	Su (art. 3) <i>Superficie utile abitabile</i>	
2	Snr (art.2) <i>Superficie netta non residenziale</i>	
3	60 % Snr <i>Superficie ragguagliata</i>	
4 = 1+3	Sc (art. 2) <i>Superficie complessiva</i>	

Tabella 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50

i 3

↓

=

Classe edificio	% Maggiorazione
(15)	(16)
M	

Totale incrementi: $i = i1 + i2 + i3$

Tab. 6 - SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1	Sn (art. 9) <i>Superficie netta non residenziale</i>	
2	Sa (art.9) <i>Superficie accessori</i>	
3	60 % Sa <i>Superficie ragguagliata</i>	
4 = 1+3	St (art. 9) <i>Superficie totale non residenziale</i>	

Classe I:	percentuale di incremento	fino a 5	inclusa:	nessuna maggiorazione
Classe II:	"	da 6 a 10	inclusa:	maggiorazione del 5 %
Classe III:	"	da 11 a 15	inclusa:	maggiorazione del 10 %
Classe IV:	"	da 16 a 20	inclusa:	maggiorazione del 15 %
Classe V:	"	da 21 a 25	inclusa:	maggiorazione del 20 %
Classe VI:	"	da 26 a 30	inclusa:	maggiorazione del 25 %
Classe VII:	"	da 31 a 35	inclusa:	maggiorazione del 30 %
Classe VIII:	"	da 36 a 40	inclusa:	maggiorazione del 35 %
Classe IX:	"	da 41 a 45	inclusa:	maggiorazione del 40 %
Classe X:	"	da 46 a 50	inclusa:	maggiorazione del 45 %
Classe XI:	"	oltre il 51	:	maggiorazione del 50 %

Determinazione del Costo di Costruzione:

Costo al mq per l'anno in corso (A) €/mq 393,65*

Maggiorazione del costo: $A \times [1 + (M/100)] = \dots \times (1 + \text{---} / 100)$ (B) €/mq

Superficie complessiva: (n. 4 tabelle 5 e 6 D.M. 801) (C) mq

Costo di Costruzione: B x C (D) €

*Importo Anno 2013 (Del. C.C. n. 49 del 07/05/2013)

TABELLE PARAMETRICHE A e B DELLA REGIONE PIEMONTE PER LA DETRMINAZIONE DELL'ALiquOTA

(Deliberazione C.R. n° 817-8294 del 21 giugno 1994)

Tabella A - ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMTERI FUNZIONALI

Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della concessione (1)		
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I ÷ V	A1	5 %	Unifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n° 865)	C1	0,90	if < 1 mc/mq	D1	1,10
VI ÷ VIII	A2	6 %	Bifamiliare						1 ≤ if ≤ 2 mc/mq	D2	1,00
IX ÷ X	A3	8 %	Condominiale	B2	1,10	All'esterno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n° 865)	C2	1,00	if > 2 mc/mq	D3	1,10
XI	A4	12 %									

(1) Ai fini della classificazione della destinazione si assume l'indice fondiario come indicatore delle differenti caratteristiche di zona

(2) Classi di edifici stabilite dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977

Tabella B - SVILUPPO APPLICATIVO (*)

Tipologia	Ubicazione		Caratteristiche %	Indice fondiario		%	Indice fondiario		%					
1	2		3	4		5=1x2x3x4	6		7=1x2x3x4					
Uni-Bifamiliare	B1 = 1,00	Entro perimetro	C1=0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq 0 if > 2 mc/mq	1,10	1 mc/mq ≤ if ≤ 2 mc/mq	1,00	5,00					
				A2 = 6					5,94					
		A3 = 8	7,92											
		A4 = 12	11,88											
Fuori perimetro	C2=1,00	Fuori perimetro	C2=1,00	A1 = 5	if < 1 mc/mq 0 if > 2 mc/mq	1,10	1 mc/mq ≤ if ≤ 2 mc/mq	1,00	5,00					
				A2 = 6					6,60					
				A3 = 8					8,80					
				A4 = 12					12,00					
Condominiale	B2 = 1,10	Entro perimetro	C1=0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq 0 if > 2 mc/mq	1,10	1 mc/mq ≤ if ≤ 2 mc/mq	1,00	5,00					
				A2 = 6					5,94					
		A3 = 8	7,92											
		A4 = 12	11,88											
	Fuori perimetro	C2=1,00	Fuori perimetro	C2=1,00					A1 = 5	if < 1 mc/mq 0 if > 2 mc/mq	1,10	1 mc/mq ≤ if ≤ 2 mc/mq	1,00	5,50
									A2 = 6					6,60
									A3 = 8					8,80
									A4 = 12					12,00

(*) Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono stati riportati rispettivamente a 5 e a 12

Note per la compilazione

Prospetto ex art. 11 D.M. 10 maggio 1977 n° 801

TABELLA 1: Si trascrivono nella corrispondente casella orizzontale delle colonne (2) e (3) il numero degli alloggi e la relativa superficie abitabile (Su) calcolata a norma dell'art. 3 del D.M. ossia al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. Si riporta nella colonna (4) il rapporto tra la superficie utile abitabile dei singoli alloggi e la Su totale, determinata all'ultima casella orizzontale della colonna (3). Tale rapporto, moltiplicato per il corrispondente incremento percentuale ricavato dalla colonna 5, determina nelle singole caselle orizzontali della colonna (6), i valori la cui somma costituisce l'incremento (i1) relativo alla superficie utile.

TABELLE 2 e 3: Si elencano nelle apposite caselle orizzontali della colonna (8) le superfici dei servizi e degli accessori relativi alla residenza (ex art. 2 del D.M.), misurate come descritto per le Su della Tabella 1, la cui somma (Snr) serve per stabilire la loro incidenza percentuale rispetto alla superficie utile totale (Su) della Tabella 1 mediante la formula: $Snr / Su \times 100$, che permette di identificare, nella Tabella 3, la corrispondente casella di colonna (10) ai fini dell'applicazione del corrispondente incremento della colonna 11 che si riporta a margine della stessa tabella 3 (i2).

TABELLA 4: qualora l'edificio presenti una o più delle caratteristiche di seguito elencate, come individuate dall'art. 7 del D.M., si dovrà determinare il numero di tali caratteristiche presenti per identificare il corrispondente valore nelle colonne (12) e (13) ed il relativo incremento percentuale alla colonna (14) che viene riportato nella casella a margine (i3). Le caratteristiche particolari sono:

- 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani;
- 2) scala di servizio se non prescritta da leggi o regolamenti;
- 3) altezza netta di piano superiore alla minima prescritta;
- 4) piscina coperta o scoperta a servizio di meno di 15 unità immobiliari;
- 5) alloggi di custodia se a servizio di meno di 15 unità immobiliari.

Si sommano quindi i vari incrementi (i1+ i2 + i3) per ottenere l'incremento complessivo (i) che permette, mediante la tabella riportata a pagina 2, di identificare la classe dell'edificio (colonna 15) e la corrispondente percentuale di maggiorazione M (colonna 16).

TABELLE 5 e 6: per determinare il costo di costruzione dell'edificio occorre considerare la superficie dello stesso. Se si tratta di edificio avente esclusiva destinazione residenziale ci si deve riferire alla sola tabella 5. Nella colonna 19 si riportano: la superficie utile abitabile (casella 1), la superficie totale non residenziale (casella 2) e, nella casella 3, il 60 % di quella indicata alla casella 2. La superficie complessiva (Sc), riportata nella casella 4, si ricava dalla somma dei valori delle caselle 1 e 3. Se l'edificio contempla anche superfici destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali (art. 9 del D.M.) in misura non superiore al 25 % della Superficie utile abitabile (Su della tabella 1), si devono riportare: nella tabella 6, colonna 22, alla casella 1, la superficie netta adibita a tali usi, alla casella 2 la superficie dei suoi accessori, nella casella 3 il 60 % di queste ultime e, nella casella 4, la somma dei valori delle caselle 1 e 3. Infine se l'edificio contempla superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali in misura superiore al 25 % della Su, non si applica la tabella 6 ma, per tale porzione di edificio, deve essere valutato il costo documentato di costruzione a cui applicare i parametri specifici fissati con Deliberazione del C.C., mentre per la parte residenziale il contributo viene determinato come prescritto per la residenza.

In conclusione, il **COSTO DI COSTRUZIONE** dell'edificio (D), deriva dal seguente calcolo: si riporta al punto (A) il costo massimo a mq per l'edilizia agevolata, determinato con provvedimento regionale ovvero comunale e pari, per l'anno 2013, a € 393,65. Tale costo deve essere eventualmente incrementato della percentuale di maggiorazione M, riportata alla casella (16), al piede della tabella 4, ottenendo il costo per mq maggiorato (B) attraverso la seguente formula: $(B) = (A) \times [1 + (M/100)]$.

Pertanto il costo di costruzione (D) dell'edificio risulta così determinato:

- o per gli edifici a carattere esclusivamente residenziale, dalla formula $(D) = (B) \times (C)$ e cioè dal costo di costruzione al mq maggiorato (B) moltiplicato per la Superficie complessiva Sc (casella 4 della tabella 5);
- o per gli edifici con presenza di attività turistiche, commerciali e direzionali inferiori al 25 %, dalla formula $(D) = (B) \times (Sc + St)$ e cioè dal costo di costruzione al mq maggiorato (B) moltiplicato per la somma della Superficie complessiva (Sc) di cui sopra con la Superficie totale per altre attività (St) desunta dalla casella 4 della tabella 6.

Tablelle A e B regionali

Per la determinazione del contributo relativo al costo di costruzione, occorre individuare la percentuale da applicare al costo di costruzione per determinarne il relativo contributo. Innanzitutto occorre individuare, sulla tabella A, i parametri tipici dell'edificio. Le caratteristiche dell'edificio e le relative aliquote di riferimento si determinano in corrispondenza della classe risultante dalla casella (15) al piede della tabella 4 del prospetto del D.M. 801; successivamente vengono individuati i parametri riferiti a tipologie residenziali, ubicazione rispetto al centro edificato e indice fondiario del progetto.

Riutilizzando i parametri sopra individuati nella tabella B regionale, si determina l'aliquota per la quale moltiplicare il costo di costruzione (D) per ottenere il contributo relativo al costo di costruzione.

Determinazione del contributo unitario di costruzione

Costo di Costruzione Edificio : € _____.

Aliquota percentuale finale : _____ %

Costo di costruzione edificio x aliquota = contributo costo unitario di costruzione

€ _____ x _____ % = € _____

Lì,

IL RICHIEDENTE

IL TECNICO PROGETTISTA

MODELLO B

Stresa, li _____.

Prot. N. _____.

Spett.le
Sportello Unico Edilizia Privata
Comune di Stresa

OGGETTO: DICHIARAZIONE E CALCOLO PER LA PREDETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE.

Con riferimento alla domanda di permesso di costruire in data
(rif. P.E.) a nome di
domiciliato inVia per l'esecuzione di
.....presso l'area ubicata sul territorio del comune di Stresa
loc./fraz in Via/p.zza/c.so
censito al N.C.T. al Foglio mapp. n°
- Tipo d'intervento :
- Tipologia della costruzione: ⁽¹⁾
- Ubicazione nella zona dello strumento urbanistico:
- Ricade all'interno del perimetro del

a) Distinta volumi per contributo oneri di urbanizzazione (*Delibera di Consiglio comunale n. 32 del 23/5/1995 e successive*)

1. Volume fuori terra: ⁽²⁾ MC.....

2. Volume Interrato: ⁽²⁾ MC

3. Volume Logge, Porticati, Balconi coperti ecc. : ⁽²⁾ MC x 1/2 = MC

VOLUME TOTALE: (1+2+3) : MC

Importo totale Contributo Oneri Di Urbanizzazione:⁽³⁾ €

b) Determinazione del costo di costruzione: (*Delibera di Consiglio comunale n. 41 del 23/10/1995 e successive*).

b1) Contributo calcolato sull'importo ricavato dal computo metrico estimativo con prezzi reali dimostrati (analisi prezzi) nell'ultimo trimestre del prezzario edito dalla Camera di Commercio di Milano, applicando le percentuali stabilite nella delibera di Consiglio Comunale di riferimento.

I sottoscritti dichiarano che il Computo metrico estimativo (allegato alla presente) per l'applicazione delle percentuali dovute per il contributo su l Costo Unitario di Costruzione, corrispondono alle reali opere previste nel progetto allegato alla concessione, ed i prezzi applicati sono quelli dell'ultimo prezzario edito dalla Camera di Commercio di Milano.

- Per edifici soggetti a ristrutturazione (senza aumento di carico urbanistico):

€ _____ x 1/3 x 5% = € _____.

- Per edifici soggetti a ristrutturazione (con aumento di carico urbanistico):

€ _____ x 5% = € _____.

- b2) Contributo calcolato sull'importo ricavato dal modello ministeriale previsto dal D.M. n. 801 del 10/5/1977 (MODELLO A) allegato alla presente, applicando il costo unitario di costruzione pari ad € 393,65.

Importo per il contributo del Costo Unitario di Costruzione: €.....

IMPORTO FINALE DA VERSARE : (a+b) ⁴⁾ €

⁵⁾ Versati in soluzione unica con rev./bonifico rilasciata da
n..... in data

⁵⁾ Versata prima rata pari ad €..... (1/3 importo totale) con rev./bonifico rilasciata da
..... n. in data..... ;

⁵⁾ Le restanti rate da pagare a scadenza annuale a decorrere dalla data di rilascio dell'atto autorizzativo sono state garantite da
emessa da in data

Si allegano al presente :

- MODELLO A firmato e compilato in tutte le sue parti ⁶⁾.
- Schemi e calcoli esplicativi per la definizione dei volumi per determinare l'importo per gli OO.UU.
- Computo Metrico Estimativo redatto come da indicazione di cui al punto b) del presente MODELLO B

Stresa, Lì

IL RICHIEDENTE

IL TECNICO PROGETTISTA

note

- (1) Residenziale – Commerciale – Turistico Alberghiero – Artigianale.
- (2) Si riporta il valore determinato come da Delibera di C.C. n. 32 del 23/6/1995 e meglio specificato dalle note esplicative allegato alla presente.
- (3) Si riporta il valore determinato dal Volume Totale per il valore degli oneri (primari e secondari) che si desume dalle tabelle approvate con del. C.C. n. 92 del 29/06/2011 – ultimo aggiornamento.
- (4) Se trattasi di intervento di nuova edificazione di edificio residenziale sommare al punto l'importo che si desume dal MODELLO A.
- (5) Da compilarsi a cura dell'Ufficio tecnico.
- (6) Solo in caso di interventi di nuova edificazione residenziale.