

COMUNE DI NAPOLI

DIREZIONE CENTRALE VI
RIQUALIFICAZIONE URBANA EDILIZIA PERIFERIE
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

DISPOSIZIONE

n. 48 del 28/09/2004

Oggetto: Attivazione del Testo unico dell'edilizia.
Allegato: Modalità per il calcolo dei contributi di
urbanizzazione e dei costi di costruzione

Registrata all'Indice Generale

in data prot. n.....

II DIRIGENTE

Premesso che

il nuovo ordinamento degli uffici e dei servizi del Comune di Napoli è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n.426 del 22 febbraio 2003 e n.2000 del 20 giugno 2003;

che con decreto sindacale n.164 del 25 agosto 2003 è stato assegnato allo scrivente la dirigenza del Servizio edilizia privata e sportello unico dell'edilizia con funzioni, tra l'altro, di: sovrintendere all'attività istruttoria dei servizi tecnici circoscrizionali in merito alle procedure delle denunce di inizio attività e di gestione delle procedure dello sportello unico dell'edilizia;

che con disposizione dirigenziale n.15 del 22 settembre 2003 la Direzione centrale VI ha assegnato provvisoriamente al Servizio, nelle more del definitivo assetto degli organici, il personale;

che nel corso della riunione del Comitato operativo presso la Direzione centrale VI il 24 settembre 2003, sono stati attribuiti ai singoli servizi gli obiettivi per l'anno 2003;

che l'obiettivo pluriennale indicato come attivazione del Testo unico per l'edilizia deve prevedere anche il necessario coordinamento e omogeneizzazione delle attività dei servizi tecnici circoscrizionali in merito al controllo dell'attività edilizia eseguibile con denuncia di inizio attività;

visti

la legge regionale n.19 del 28 novembre 2001, inerente le procedure per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie e l'individuazione degli interventi subordinati a denuncia di inizio attività, e il relativo Regolamento di attuazione approvato con deliberazione n.5261 della Giunta regionale della Campania;

il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia, DPR 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni, pubblicato sulla GU n.132 del 25 giugno 2003, nonché la Circolare di chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia n.4174 del 7 agosto 2003, pubblicata sulla GU n.274 del 25 novembre 2003;

la delibera di GC n.2987 del 4 agosto 2003, inerente la razionalizzazione dei procedimenti relativi agli accertamenti di conformità urbanistica ed edilizia ai sensi degli articoli 36 e 37 del TU approvato con Dpr 380/01 e successive modifiche e integrazioni (già art. 13 L 47/85); all'esecuzione spontanea delle demolizioni delle opere abusive da parte degli intimati e all'esecuzione d'ufficio ai sensi dell'art. 27, comma 2 del TU citato (già art. 4, comma 2 L 47/85);

DISPONE

per tutto quanto esposto in narrativa

A) La documentazione necessaria per la presentazione delle istanze relative ai permessi di costruire di competenza del Servizio edilizia privata è la seguente:

1. Domanda di Permesso di costruire o Accertamento di conformità in duplice copia di cui una in bollo, indirizzata e sottoscritta dall'avente titolo.

2. Attestazione del versamento delle spese istruttorie pari a € 154,94 (centocinquantaquattro/94), sul conto corrente n. 23006802 intestato al Comune di Napoli, Servizio di Tesoreria.
3. Elenco dei documenti allegati alla domanda debitamente firmato dal proprietario e dal progettista. Nel caso in cui uno o più documenti richiesti siano già in possesso dell'Amministrazione Comunale, dovrà darsi indicazione degli estremi necessari per la loro ricerca.
4. Titolo di proprietà (copia dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento.
5. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria, visura.
6. Documentazione fotografica a colori dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto d'intervento e delle zone adiacenti con individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto.
7. Relazione tecnica asseverata contenente:
 - le categorie d'intervento previste con l'indicazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare;
 - la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigente, al Regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e igienico sanitarie e della normativa generale in materia urbanistico-edilizia;
 - la legittimità dello stato attuale (citare gli estremi degli eventuali titoli abilitativi).
 Nel caso di interventi di ristrutturazione o sostituzione e di nuova edificazione:
 - il prospetto del calcolo dei volumi esistenti;
 - il prospetto del calcolo dei volumi di progetto nonché delle superfici utili e delle superfici non residenziali o accessorie;
 - computo degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione.
8. Progetto delle opere a farsi organizzato in un unico elaborato fascicolato e/o piegato in formato A4, contenente:
 - planimetria generale d'inquadramento, in scala 1:10000 o superiore, orientata e sufficientemente ampia con l'indicazione esatta dell'area d'intervento;
 - planimetria generale, in scala 1:2000 o superiore, orientata e quotata con l'indicazione dei manufatti interessati dall'intervento, la larghezza e profondità degli spazi pubblici e privati circostanti, gli estremi catastali dell'immobile, l'andamento planimetrico e altimetrico del piano di campagna e le essenze arboree e/o arbustive presenti;
 - grafici redatti in scala idonea di rilievo e di progetto in modo da porre in immediata e diretta comparazione lo stato attuale dei luoghi e quello di progetto. Ciascun disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni e in particolare devono essere indicati i lati interni ed esterni del manufatto in pianta, le dimensioni e le superfici dei vani, le dimensioni delle aperture esterne, gli spessori dei muri e dei solai, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, comprese le quote di copertura (terrazzi o tetti). Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. Inoltre nei grafici devono essere indicate le destinazioni d'uso di tutti i locali e spazi interni e esterni. Relativamente alle zone interessate dall'intervento nei disegni devono essere rappresentati: le piante di ogni piano, delle zone soppalcate e della copertura (compresi i volumi tecnici), i prospetti, le sezioni significative, lo schema strutturale previsto e i particolari costruttivi; nel caso di interventi sulle facciate i materiali di costruzione e di finitura con riferimento anche ai colori.
9. Nel caso di immobili soggetti a vincoli, nulla osta e/operei degli enti competenti alla tutela del vincolo stesso.
10. Relazione tecnica relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 13/1989 e successive modificazioni, contenente la dimostrazione di conformità, corredata dai grafici, secondo le specifiche del DM 236/89 e dell'art.24 della legge 104/1992, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga.

11. Relazione geologica e relazione geotecnica nei casi di nuova edificazione.
12. Progetto degli impianti ai sensi della parte II, capo V del DPR 380/01 e ai sensi delle Norme d'attuazione del Piano di zonizzazione acustica (legge 447/95) approvato con delibera GC n. 204 del 21 dicembre 2001 o dichiarazione che l'intervento non è soggetto ad approvazione preventiva con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga.
13. Certificato di prevenzione incendi (CPI) se dovuto, rilasciato da parte del comando dei VF ai sensi della legge 818/94, oppure dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso. È possibile presentare inizialmente copia della richiesta del CPI inoltrata al Comando VF munita del relativo numero di pratica e, prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere presentato il definitivo parere preventivo.
14. Modello ISTAT debitamente compilato e firmato in caso di interventi di nuova edificazione.

La documentazione prevista ai punti 6, 7 e 8 deve essere presentata in triplice copia e firmata dal proprietario e dal progettista abilitato. Si dovranno presentare ulteriori due copie per ogni parere che deve essere direttamente richiesto dal Servizio.

Per gli interventi di particolare rilevanza o che riguardino contesti ambientali di pregio, dovranno essere allegati fotografie, disegni o simulazioni tridimensionali a colori, nonché i particolari costruttivi e decorativi di maggiore dettaglio che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Una documentazione fotografica ad illustrazione dei caratteri ambientali è indispensabile nei casi di demolizione, di modifiche esterne e di edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesistico.

B) La documentazione necessaria per le denunce di inizio attività da presentare presso i Servizi tecnici circoscrizionali competenti per territorio è la seguente:

1. Domanda in duplice copia indirizzata e sottoscritta dall'avente titolo.
2. Attestazione del versamento delle spese istruttorie pari a € 154,94 (centocinquantaquattro/94), sul conto corrente n. 23006802 intestato al Comune di Napoli, Servizio di Tesoreria.
3. Elenco dei documenti allegati alla domanda debitamente firmato dal proprietario e dal progettista. Nel caso in cui uno o più documenti richiesti siano già in possesso dell'Amministrazione Comunale, dovrà darsi indicazione degli estremi necessari per la loro ricerca.
4. Titolo di proprietà (copia dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento.
5. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria, visura.
6. Documentazione fotografica a colori dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto d'intervento e delle zone adiacenti con individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto.
7. Relazione tecnica asseverata contenente:
 - le categorie d'intervento previste con l'indicazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare;
 - la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigente, al Regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e igienico sanitarie e della normativa generale in materia urbanistico-edilizia;
 - la legittimità dello stato attuale (citare gli estremi degli eventuali titoli abilitativi).

Nel caso di interventi di ristrutturazione o sostituzione e di nuova edificazione:

- il prospetto del calcolo dei volumi esistenti;
 - il prospetto del calcolo dei volumi di progetto nonché delle superfici utili e delle superfici non residenziali o accessorie;
 - computo degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione.
8. Progetto delle opere a farsi organizzato in un unico elaborato fascicolato e/o piegato in formato A4, contenente:

- planimetria generale d'inquadramento, in scala 1:10000 o superiore, orientata e sufficientemente ampia con l'indicazione esatta dell'area d'intervento;
 - planimetria generale, in scala 1:2000 o superiore, orientata e quotata con l'indicazione dei manufatti interessati dall'intervento, la larghezza e profondità degli spazi pubblici e privati circostanti, gli estremi catastali dell'immobile, l'andamento planimetrico e altimetrico del piano di campagna e le essenze arboree e/o arbustive presenti;
 - grafici redatti in scala idonea di rilievo e di progetto in modo da porre in immediata e diretta comparazione lo stato attuale dei luoghi e quello di progetto. Ciascun disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni e in particolare devono essere indicati i lati interni ed esterni del manufatto in pianta, le dimensioni e le superfici dei vani, le dimensioni delle aperture esterne, gli spessori dei muri e dei solai, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, comprese le quote di copertura (terrazzi o tetti). Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. Inoltre nei grafici devono essere indicate le destinazioni d'uso di tutti i locali e spazi interni e esterni. Relativamente alle zone interessate dall'intervento nei disegni devono essere rappresentati: le piante di ogni piano, delle zone soppalcate e della copertura (compresi i volumi tecnici), i prospetti, le sezioni significative, lo schema strutturale previsto e i particolari costruttivi; nel caso di interventi sulle facciate i materiali di costruzione e di finitura con riferimento anche ai colori.
9. Nulla osta e/o pareri degli enti competenti alla tutela del vincolo (es. Autorità di bacino, soprintendenza archeologica, soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio, autostrade, ecc.).
 10. Relazione tecnica relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 13/1989 e successive modificazioni, contenente la dimostrazione di conformità, corredata dai grafici, secondo le specifiche del DM 236/89 e dell'art.24 della legge 104/1992, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga.
 11. Relazione geologica e relazione geotecnica nei casi di nuova edificazione.
 12. Progetto degli impianti ai sensi della parte II, capo V del DPR 380/01 e ai sensi delle Norme d'attuazione del Piano di zonizzazione acustica (legge 447/95) approvato con delibera GC n. 204 del 21 dicembre 2001 o dichiarazione che l'intervento non è soggetto ad approvazione preventiva con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga.
 13. Certificato di prevenzione incendi (CPI) se dovuto, rilasciato da parte del comando dei VF ai sensi della legge 818/94, oppure dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso. È possibile presentare inizialmente copia della richiesta del CPI inoltrata al Comando VF munita del relativo numero di pratica e prima del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere presentato il definitivo parere preventivo.
 14. Modello ISTAT debitamente compilato e firmato in caso di interventi di nuova edificazione.
 15. Attestazione del versamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione effettuato presso la tesoreria del Comune di Napoli.

In caso di intervento in zona sottoposta a vincolo ai sensi del titolo II, Dlgs 490/99, il termine di 30 giorni decorre dalla conclusione del subprocedimento previsto dall'art. 151 del citato decreto;

C) Ai sensi dell'art. 22, comma 1 del DPR 380/01, non sono eseguibili con denuncia di inizio attività gli interventi realizzabili in applicazione di leggi regionali che operano in deroga degli strumenti urbanistici generali. In questi casi è necessario il permesso di costruire;

D) Le denunce di inizio attività relative a varianti a permessi di costruire, ai sensi dell'art. 22, comma 2 del DPR 380/01, devono essere presentate al Servizio edilizia privata;

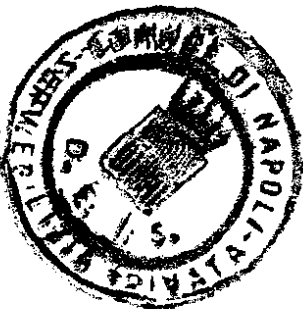
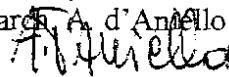
E) In applicazione dell'art. 17 della variante di salvaguardia vigente e dell'art. 58 della variante generale al Prg adottata con delibera di CC n. 35 del 19 febbraio 2001, nel caso in cui le opere da

eseguirsi con denuncia di inizio attività ricadano in aree di interesse archeologico, dovrà essere acquisito preventivamente il parere della soprintendenza archeologica;

F) Gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione, se dovuti, saranno calcolati con le modalità contenute nell'allegato al presente atto.

il dirigente

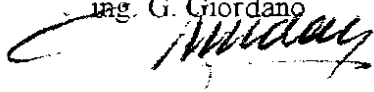
arch. A. d'Anello



Visto

il Direttore centrale

ing. G. Giordano



COMUNE DI NAPOLI

DIREZIONE CENTRALE VI RIQUALIFICAZIONE URBANA EDILIZIA PERIFERIE SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

MODALITA' PER IL CALCOLO DEI CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE E DEI COSTI DI COSTRUZIONE DA CORRISPONDERE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O IN CASO DI PRESENTAZIONE DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER PARTICOLARI CATEGORIE DI INTERVENTI

Il DPR 6 giugno 2001 n.380, nel testo successivamente integrato e modificato, agli articoli 16, 17, 19 e 22, stabilisce che il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di denuncia di inizio attività per particolari categorie di interventi, comporta la corresponsione del contributo di costruzione articolato in due aliquote, l'una commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione e l'altra al costo di costruzione.

La aliquota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire. Essa, su richiesta dell'interessato e previa presentazione di polizza fidejussoria pari all'importo da corrispondere, può essere rateizzata in non più di quattro rate semestrali.

A scomputo totale o parziale della aliquota dovuta il concessionario, con le modalità e le garanzie stabilite dall'amministrazione comunale, può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e successivamente a cederle, al fine della loro acquisizione al patrimonio indisponibile del comune. Tale ipotesi comporta la sottoscrizione di apposita convenzione.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere. Anche in questo caso occorre garantire il pagamento con idonea polizza fidejussoria.

Normativa di riferimento

- L 28 gennaio 1977 n. 10 articoli 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, oggi DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, articoli 16,17,18,19 e 22.
- DM 10 maggio 1977 n.801;
- L 5 agosto 1978 n.457, art. 4, 47;
- L 24 dicembre 1993 n. 537, art. 7, comma 1;

Atti amministrativi della regione

- delibera di Consiglio n.119/1 del 28 luglio 1977 di approvazione delle tabelle parametriche per il calcolo della quota per oneri di urbanizzazione;
- delibera di Consiglio del 28 luglio 1977 n. 120/2 di approvazione convenzione tipo di cui all'art.8 della Legge 10/77;
- circolare illustrativa n.831 del 2 febbraio 1978 relativa all'applicazione delle tabelle e alle relative modalità di calcolo della quota degli oneri di urbanizzazione;
- delibera di Consiglio n. 95/15 del 5 luglio 1979 relativa alla tabella per il calcolo della quota percentuale del costo di costruzione per gli edifici residenziali;

- circolare illustrativa prot. n.554 del 2 febbraio 1980 relativa all'applicazione della tabella per il calcolo della quota percentuale del costo di costruzione sugli edifici residenziali;
- delibera di Consiglio n.181/38 del 23 aprile 1980 di modifica della precedente delibera n. 119/1 del 28 luglio 1977;
- delibera di Consiglio n. 208/5 del 26 maggio 1985 di revisione e aggiornamento delle tabelle parametriche.

Atti amministrativi del comune

- delibera di Consiglio 163/78 di adozione delle tabelle parametriche;
- delibera di Giunta del 20 dicembre 1995 n. 5825 di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione;
- delibere di Giunta di aggiornamento ISTAT del costo di costruzione; l'ultima adottata è la delibera n.504 del 8 giugno 2003.

Di seguito si illustrano i criteri di calcolo relativamente alle varie tipologie di opere e si riportano i modelli esplicativi.

A. COSTRUZIONI ESCLUSIVAMENTE RESIDENZIALI OVVERO COSTRUZIONI RESIDENZIALI IN CUI LA PRESENZA DI SPAZI DESTINATI AD ATTIVITÀ TERZIARIE E DIREZIONALI NON SIA SUPERIORE AL 25% DELLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE OVVERO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SUI MEDESIMI IMMOBILI

A1. Oneri di urbanizzazione

Per la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione occorre moltiplicare il costo unitario delle opere di urbanizzazione per i coefficienti correttivi e per il volume misurato vuoto per pieno (**Vpp**) dentro e fuori terra con l'esclusione del solo spazio occupato dal sottotetto, sempre che questo, per dimensioni, modalità costruttive e strutturali e per mancanza di aperture, sia inadatto ad ogni utilizzazione.

I coefficienti da tenere a riferimento per la città di Napoli, desunti da quelli stabiliti e poi adeguati dal Consiglio regionale, sono i seguenti:

1. in relazione alla classe demografica / costo da applicare al mc **€ = 14,46**
2. in relazione all'andamento demografico **coeff. = 1,00**
3. in relazione alle caratteristiche geografiche del territorio **coeff. = 1,15**
4. in relazione alle destinazioni di zona (**Dest**) il coefficiente va dedotto dalla seguente tabella

destinazioni di zona (Dest)	zona omogenea di cui al DM 2 aprile 1968, n.1444 se in una di esse manca la previsione dell'intervento da realizzare, si applica il più alto coefficiente per il tipo di intervento.					
	A	B	C	D	E	F
Nuove costruzioni residenziali If ≤ 1.50 mc/mq.	0.80	0.85	0.65	0.80	1.00	0.80
Nuove costruzioni residenziali If da 1.50 a 3 mc/mq.	0.83	0.91	0.83	0.83	1.00	0.83
Nuove costruzioni residenziali If > a 3 mc/mq.	0.85	0.85	0.88	0.85	1.00	0.85
Nuova edilizia convenzionata o sovvenzionata	0.20	0.20	0.20	-	1.00	-
Edilizia "terziaria" direzionale o commerciale	0.92	0.85	0.77	0.77	1.00	0.77
Edilizia turistica residenziale	1.00	1.00	1.00	-	1.00	-
Attrezzature di tempo libero	0.40	0.50	0.60	0.70	1.00	0.70
Interventi di ristrutturazione con incremento di superficie	0.20	0.20	0.20	-	0.20	0.91
Interventi di ristrutturazione con variazioni della destina- zione d'uso	0.20	0.20	0.20	-	0.20	0.83
Interventi di ristrutturazione non convenzionata	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20

5. in relazione alla classe demografica **coeff. = 1,00**
 6. in relazione alle caratteristiche geofisiche del territorio **coeff. = 0,68**
 (valore modificato a seguito della riclassificazione sismica del comune di Napoli S = 9 – delibera Giunta regionale 5447 del 7.11.2002)
 7. in relazione alla riduzione pari al 10%+10% stabilita dal comune di Napoli con delibera di Consiglio comunale n. 163/1978 **coeff. = 0,81**

Il valore della quota degli oneri di urbanizzazione scaturirà dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Ourb} = \text{€/mc } 14,46 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,00 \times 0,68 \times 0,81 \times \text{Dest} \times \text{Vpp} \text{ ovvero}$$

Ourb = €/mc 9,16 x Dest x Vpp

A2. Contributo commisurato al costo di costruzione

Per determinare questo contributo occorre calcolare il costo di costruzione dell'edificio e definire la quota percentuale da applicare allo stesso.

Il costo di costruzione dell'edificio (**Ccost**) è pari al prodotto del costo di costruzione unitario percentualmente incrementato per la sommatoria della superficie complessiva e della superficie totale dell'edificio

Ccost = (S_c + S_t) x 183,34 x (1 + M) = €

Il procedimento per determinare le singole voci che definiscono il costo di costruzione **Ccost** è il seguente.

a. determinazione delle superfici residenziali e della superficie dei relativi servizi ed accessori

Su Sup. utile abitabile	Snr Sup. netta non residenziale	60% Snr Superficie ragguagliata	Sc = Su + 60% Snr Superficie complessiva
mq	mq	mq	mq

La superficie complessiva (**S_c**) è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (**Su**), corrispondente alla superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, e dal 60% delle superfici non residenziali nette (**Snr**) quali: a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore cabine idriche, lavatoi comuni, centraline termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso e porticati liberi se non di uso pubblico; d) logge e balconi.

Snr destinazione	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 o porticati liberi	d logge e balconi	totale Snr
superficie netta di servizi e accessori	mq	mq	mq	mq	mq

b. determinazione delle superfici per attività terziarie e direzionali e relativi accessori

Sn Sup. netta non residenziale	Sa Superficie accessori	60% Sa Superficie ragguagliata	St = Sa + 60% Sa Sup. totale non residenziale
mq	mq	mq	mq

La superficie totale (S_t) è costituita dalla somma della superficie netta (S_n) degli ambienti per attività terziarie e direzionali e dei relativi accessori (S_a), questi ultimi valutati al 60%. La superficie totale S_t non deve superare il 25% della superficie complessiva S_c .

c. determinazione del costo di costruzione unitario

Il costo di costruzione unitario è pari a €/mq **183,34**, valore così definito a seguito dell'applicazione dell'adeguamento ISTAT di cui alla delibera di Giunta Comunale del 24 febbraio 2003 n. 504.

d. determinazione del coefficiente di maggiorazione del costo unitario al mq (M)

Per determinare il coefficiente di maggiorazione, occorre preliminarmente procedere alla individuazione di tre parametri di incremento percentuale i_1, i_2, i_3 .

tabella 1 - i_1 incremento relativo alla superficie utile abitabile

è dato dalla somma dei valori della colonna 6 i quali si ottengono moltiplicando il singolo incremento percentuale per il valore del rispettivo rapporto tra la superficie utile abitabile degli alloggi suddivisi in classi di superficie e la superficie utile abitabile dell'intero fabbricato

1 Classi di superficie mq	2 numero alloggi	3 Superficie utile abitabile Su mq	4 Rapporto rispetto al totale 3 / totale Su	5 Incremento %	6 Incremento % per classi di superficie 4 x 5
≤ 95				0	
> 95→110				5	
> 110→130				15	
> 130→160				30	
> 160				50	
		totale Su			i_1

tabella 2 - i_2 incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale
 per definire l'incremento percentuale (i_2) occorre calcolare la percentuale di incidenza della superficie non residenziale rispetto alla superficie utile abitabile totale (**Su**) secondo la formula riportata, individuare il corrispondente incremento riferito all'intervallo di rapporto percentuale

intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr / Su * 100	incremento %
≤ 50	0
> 50 → 75	10
> 75 → 100	20
> 100	30
	i_2

tabella 3 - i_3 incremento per particolari caratteristiche dell'intero edificio
 l'incremento percentuale (i_3) corrisponde al numero delle caratteristiche dell'edificio come elencate all'art. 7 del DM 801/77, ovvero:

1. più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
2. scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione infortuni o di incendi;
3. altezza libera netta di piano superiore a metri 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
4. piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
5. alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Per ogni caratteristica posseduta dall'edificio corrisponde un incremento del 10%. Se le caratteristiche possedute sono due, l'incremento è pari al 20%; se sono 3, al 30%; se non ne riscontra alcuna, è pari a zero.

numero di caratteristiche	incremento %
0	0
1	10
2	20
3	30
4	40
5	50
	i_3

I tre incrementi come innanzi ottenuti si sommano ai fini della determinazione della classe dell'edificio e della relativa maggiorazione di costo (**M**); le classi di edifici e le relative maggiorazioni sono quelle indicate al comma 2 dell'art. 8 del DM 801/77 e di seguito riportate.

$i = i_1 + i_2 + i_3$	classe edificio	M maggiorazione %
Per percentuale di incremento fino a 5 inclusa	I	nessuna
% incremento da 5 a 10	II	5
% incremento da 10 a 15	III	10
% incremento da 15 a 20	IV	15
% incremento da 20 a 25	V	20
% incremento da 25 a 30	VI	25
% incremento da 30 a 35	VII	30
% incremento da 35 a 40	VIII	35
% incremento da 40 a 45	IX	40
% incremento da 45 a 50	X	45
% incremento oltre 50 inclusa	XI	50

Stabilito il costo di costruzione dell'edificio (**Ccost**) occorre definire la quota percentuale (**q**) che va ricavata dalla tabella che segue.

parametri			%
a caratteristiche tipologiche	1	<i>lusso</i> definite tali ai sensi del D.M. 2 agosto 1969	8
	2	<i>medie</i> non rientranti nei casi di cui ai n. 1 e 3	3
	3	<i>economiche</i> art. 5 L 408/49 a condizione che risultino incluse nelle classi I e II dell'art.8 del DM 801/77	2
b destinazione	1	<i>non residenziale</i> locali per uffici pubblici o privati, studi professionali e commerciali, negozi ed altre attività commerciali escluse le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali	4
	2	<i>residenziale</i> edifici residenziali, comprese le parti destinate ad attività terziarie e direzionali, purché la loro superficie rientri nel limite del 25% della superficie utile abitabile	3
c ubicazione	1	<i>fascia costiera</i> compresa tra la costa marina e la linea che corre alla distanza di 1.000 metri dalla linea di battigia o dal ciglio dei terreni elevati sul mare	5
	2	<i>zone diverse</i> zone diverse dalle zone A, B, C di cui al DM 1444/68 e non comprese nella fascia costiera di cui al precedente punto 1	2,75
	3	zone A, B, C	2,25
q = quota percentuale = a + b + c			

Il contributo da corrispondere sarà pari al prodotto tra il costo di costruzione (Ccost) e la quota percentuale (q).

$$\text{Ocost} = \text{Ccost} \times q$$

Nel caso di recupero abitativo dei sottotetti il contributo di costruzione è assimilato a quello per la nuova costruzione. In questo caso, gli unici elementi dell'edificio che concorrono all'eventuale maggiorazione del costo unitario sono le eventuali caratteristiche particolari di cui alla tabella 3, mentre per il resto il sottotetto da recuperare va considerato come edificio composto da un unico piano.

nota: Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il contributo sarà pari al costo dell'intervento, determinato sulla base delle tariffe in vigore per le opere pubbliche, moltiplicato la quota percentuale q.

B. COSTRUZIONI DESTINATE AD ATTIVITÀ INDUSTRIALI O ARTIGIANALI DIRETTE ALLA TRASFORMAZIONE DI BENI ED ALLA PRESTAZIONE DI SERVIZI, NONCHÉ ALLE ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE, COMPRESI I MANUFATTI DIREZIONALI E LE RESIDENZE A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ ELENcate, OVVERO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SULLE MEDESIME COSTRUZIONI.

B1. Oneri di urbanizzazione

Il contributo si determina applicando la seguente formula:

$$U = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times Rid \times C_j \times (Up_1 + Up_2 + Up_3 + Up_4)$$

Dove:

- K_1 = coefficiente relativo all'andamento demografico **1,00**
- K_2 = coeff. relativo alle caratteristiche geografiche del territorio **1,15**
- K_3 = coeff. relativo alla presenza di nuclei ASI **0,20**
- K_4 = coeff. relativo alle caratteristiche geofisiche del territorio **0,68**
- Rid = coeff. di riduzione pari al 10%+10% stabilito dal comune di Napoli con delibera consiliare n. 163/78 **0,81**
- C_j = coefficiente per classe di industria, suddivise in funzione della qualità del rifiuto e del grado di alterazione dei luoghi, dedotto dalla tabella che segue:

classe	C_j
I industrie insalubri che producono rifiuti non accettabili negli impianti di trattamento dei rifiuti urbani e che necessitano dei trattamenti speciali DM 23 dic 76	1.00
II industrie insalubri che producono rifiuti accettabili con riserva negli impianti di trattamento dei rifiuti urbani DM 23 dic 76	0.86
III industrie che producono rifiuti assimilabili ai rifiuti urbani ed accettabili nei normali impianti di trattamento. Ad es.: Industrie dei trasporti, delle comunicazioni, manifatturiere alimentari, agrarie e boschive, zootecniche, della pesca e della caccia. Attrezzature ricettive alberghiere	0.72
IV industrie che alterano lo stato dei luoghi quali: industrie estrattive di minerali metalliferi e non metalliferi: miniere e cave. aziende di utilizzazione del bosco: abbattimento e carbonizzazione.	maggiore di 0.72 in relazione al grado di alterazione dei luoghi

- Up_1 = $up_1 \times S_1$ // costo unitario in € per mq di superficie di insediamento industriale o artigianale o alberghiere (S_1)
- Up_2 = $up_2 \times S_2$ // costo unitario di urbanizzazione in € per mq di superficie lorda degli edifici direzionali, di servizio, residenze, ecc. (S_2)
- Up_3 = $up_3 \times S_3$ // costo unitario in € in funzione della superficie utile coperta dei manufatti industriali (capannoni, silos ed altre apparecchiature fisse anche se allo scoperto) (S_3)
- Up_4 = $up_4 \times S_4$ // costo unitario di urbanizzazione in € per mq di superficie utile (di pavimento coperta) delle attrezzature ricettive alberghiere (S_4)

I valori di up1, up2, up3 e up4, adeguati a seguito delle determinazioni del Consiglio regionale e convertiti in euro sono i seguenti:

	da 0 a 15 add.	da 16 a 50	da 51 a 200	da 201 a 1000	oltre 1000
Up 1	0.41 €/mq	0.52 €/mq	0.83 €/mq	0.93 €/mq	1.03 €/mq
Up 2	1.55 €/mq	2.07 €/mq	3.10 €/mq	3.62 €/mq	4.13 €/mq
Up 4	1.55 €/mq	2.07 €/mq	3.10 €/mq	3.62 €/mq	4.13 €/mq

	da 0 a 50 add.	da 51 a 200	oltre 200
Up3	6.20 €/mq.	7.75 €/mq.	12.39 €/mq.

Il valore della quota degli oneri di urbanizzazione sarà:

$$U = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times Rid \times C_j \times (Up_1 + Up_2 + Up_3 + Up_4) =$$

$$= 1,00 \times 1,15 \times 0,20 \times 0,68 \times 0,81 \times C_j \times [(up1 \times S_1) + (up2 \times S_2) + (up3 \times S_3) + (up4 \times S_4)] =$$

ovvero

$$U = 0,13 \times C_j \times [(up1 \times S_1) + (up2 \times S_2) + (up3 \times S_3) + (up4 \times S_4)]$$

nota 1: Per gli interventi di ristrutturazione che non comportano aumento del numero degli addetti non va considerato **(up1 x S1)**.

nota 2: Gli oneri dovuti per gli insediamenti industriali e artigianali corrispondono al solo contributo commisurato alle spese di urbanizzazione come innanzi calcolato, mentre quelli relativi alle attrezzature ricettive alberghiere comprendono anche il contributo commisurato al costo di costruzione come calcolato al successivo paragrafo.

B2. Contributo commisurato al costo di costruzione

Il contributo (**Ocost**) è commisurato ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione. Il costo di costruzione deve essere determinato dal progettista sulla base delle tariffe in vigore per le opere pubbliche.

$$Ocost = \text{Costo di costruzione come da computo metrico} \times 0,10$$

Nessun contributo commisurato al costo di costruzione è dovuto per insediamenti industriali e artigianali.

C. COSTRUZIONI O IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TERZIARIE E DIREZIONALI NONCHE' EDIFICI RESIDENZIALI IN CUI LA PRESENZA DI SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' TERZIARIE E DIREZIONALI E' SUPERIORE AL 25% DELLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE OVVERO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SUI MEDESIMI IMMOBILI

C1. Oneri di urbanizzazione

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione si applica la procedura illustrata al paragrafo A1.

Il valore della quota degli oneri di urbanizzazione scaturirà dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Ourb} = \text{€/mc } 9,16 \times \text{Dest} \times \text{Vpp}$$

C2. Contributo commisurato al costo di costruzione

Il contributo (**Ocost**) è commisurato ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione. Il costo di costruzione deve essere determinato dal progettista sulla base delle tariffe in vigore per le opere pubbliche.

$$\text{Ocost} = \text{Costo di costruzione come da computo metrico} \times 0,10$$

D. A TITOLO RIASSUNTIVO SI RIPORTANO LE TIPOLOGIE DI INTERVENTO E LE RELATIVE MODALITÀ DI CALCOLO, DA SVOLGERE NEI MODELLI ALLEGATI, DELLE DUE QUOTE DI CONTRIBUTO.

INTERVENTO	CONTRIBUTO SPESE DI URBANIZZAZIONE	CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE	MODELLI
Nuove costruzioni residenziali con non più del 25% della superficie utile abitabile destinata ad attività terziarie e direzionali; recupero abitativo dei sottotetti	paragrafo A1.	paragrafo A2.	modello A
Ristrutturazione edilizia delle costruzioni residenziali come sopra definite	paragrafo A1.	nota in calce al paragrafo A2.	modello A
Nuovi insediamenti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi	paragrafo B1.	non dovuto	modello B
Ristrutturazione edilizia degli insediamenti industriali o artigianali di cui innanzi	nota 1 del paragrafo B1.	non dovuto	modello B
Nuove attrezzature ricettive alberghiere	paragrafo B1.	paragrafo B2.	modello B
Ristrutturazione edilizia attrezzature ricettive alberghiere	nota 1 del paragrafo B1.	paragrafo B2.	modello B
Nuove costruzioni residenziali con più del 25% della superficie utile abitabile destinata ad attività terziarie e direzionali; ristrutturazione di quelle esistenti	paragrafo C1.	paragrafo C2.	modello C

Calcolo del contributo di costruzione relativo costruzioni esclusivamente residenziali ovvero costruzioni residenziali in cui la presenza di spazi destinati ad attività terziarie e direzionali non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile ovvero interventi di ristrutturazione edilizia sui medesimi immobili

Io sottoscritto.....

in qualità di progettista dell'intervento edilizio di

relativo all'immobile sito in.....

al fine della determinazione della quota commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione previa:

- individuazione della destinazione di zona

destinazioni di zona (Dest) inserire tipologia di intervento	zona omogenea di cui al DM 2 aprile 1968, n. 1444 se in una di esse manca la previsione dell'intervento da realizzare, si applica il più alto coefficiente per il tipo di intervento inserire valore corrispondente					
	A	B	C	D	E	F

- determinazione del volume (**Vpp**), misurato vuoto per pieno dentro e fuori terra, così come da schemi di calcolo allegati

- dal calcolo del volume è stato escluso il solo spazio occupato dal sottotetto, in quanto lo stesso, per dimensioni, modalità costruttive e strutturali e per mancanza di aperture, è inadatto ad ogni utilizzazione
- il calcolo include lo spazio del sottotetto

definisce il contributo degli oneri di urbanizzazione il cui ammontare scaturisce dall'applicazione della formula:

$$O_{urb} = \text{€/mc } 14,46 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,00 \times 0,68 \times 0,81 \times \text{Dest} \times V_{pp} \text{ ovvero}$$

$$\mathbf{O_{urb} = \text{€/mc } 9,16 \times \text{Dest} \times V_{pp}}$$

nel caso specifico

O_{urb} = €/mc 9,16 x	x	= €
--------------------------------------	----------	------------

al fine della determinazione della quota commisurata al costo di costruzione previa:

- determinazione delle superfici residenziali e relativi servizi ed accessori, come da schemi di calcolo allegati

Su Sup. utile abitabile	Snr Sup. netta non residenziale	60% Snr Superficie ragguagliata	Sc = Su + 60% Snr Superficie complessiva
mq	mq	mq	mq

- determinazione delle superfici per attività terziarie e direzionali e relativi accessori, come da schemi di calcolo allegati

Sn Sup. netta non residenziale	Sa Superficie accessori	60% Sa Superficie ragguagliata	St = Sa + 60% Sa Sup. totale non residenziale
mq	mq	mq	mq

- determinazione degli incrementi i_1 i_2 i_3 al fine della definizione della maggiorazione del costo unitario al mq (M)

incremento per superficie utile abitabile / tabella 1 / i_1

1 Classi di superficie mq	2 numero alloggi	3 Superficie utile abitabile mq	4 Rapporto rispetto al totale (3 / Su)	5 Incremento %	6 Incremento % per classi di superficie (4 x 5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		totale Su			i_1

incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale / tabella 2 / i_2

intervalli di variabilità del rapporto percentuale $Snr / Su \times 100$	incremento %
≤ 50	0
> 50 → 75	10
> 75 → 100	20
> 100	30
	i_2

incremento per particolari caratteristiche dell'intero edificio / tabella 3 / i_3

numero di caratteristiche	incremento %
	i_3

definizione della maggiorazione

$i = i_1 + i_2 + i_3$	classe edificio	maggiorazione % M
inserire percentuale di incremento		

- indicazione del costo di costruzione dell'edificio al mq = € 183,34
 definisce il costo di costruzione in

$$C_{cost} = (S_c + S_t) \times 183,34 \times (1 + M) = \text{€}$$

nel caso specifico

$C_{cost} = ($	$+$	$) \times 183,34 \times (1 +$	$) = \text{€}$
----------------	-----	-------------------------------	----------------

- determinazione della quota percentuale

parametri		%
A caratteristiche tipologiche	lusso/medie/economiche	
B destinazione	residenziale/non residenziale	
c Ubicazione	fascia costiera/ zone diverse/ zone A,B,C	
q = quota percentuale = a + b + c		q =

Il contributo sarà pari a:

$$O_{cost} = C_{cost} \times q$$

nel caso specifico

$O_{cost} =$	\times	$= \text{€}$
--------------	----------	--------------

nel caso di intervento di **ristrutturazione edilizia su edifici residenziali** l'aliquota percentuale scaturisce dalla applicazione della seguente formula

$$O_{cost} = \text{Costo di costruzione come da computo metrico} \times q$$

nel caso specifico

$O_{cost} =$	\times	$= \text{€}$
--------------	----------	--------------

Il contributo complessivo **Cc** da corrispondere è quindi definito in

$$C_c = O_{urb} + C_{cost}$$

nel caso specifico

	Cc =		+		= €	
--	-------------	--	----------	--	------------	--

data

timbro e firma

MODELLO B

Calcolo del contributo di costruzione relativo a costruzioni destinate ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, nonché alle attrezzature ricettive alberghiere, compresi i manufatti direzionali e le residenze a servizio delle attività elencate, ovvero interventi di ristrutturazione edilizia sulle medesime costruzioni

Io sottoscritto.....

in qualità di progettista dell'intervento edilizio di.....

.....

relativo all'immobile sito in.....

al fine della determinazione della quota commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione previa:

- individuazione del coefficiente C_j per classe di industria, in funzione della qualità del rifiuto e del grado di alterazione dei luoghi

classe indicare la tipologia di impianto	Coefficiente C_j indicare il valore del coefficiente corrispondente

- individuazione dei parametri up_1 , up_2 , up_3 , up_4 , in funzione del numero di addetti

parametro	numero addetti da a
up_1	€/mq
up_2	€/mq
up_3	€/mq
up_4	€/mq

- determinazione delle superfici, così come da schemi di calcolo allegati inerenti la

- S_1 superficie di insediamento industriale o artigianale o alberghiero
- S_2 superficie lorda degli edifici direzionali, di servizio, residenze, ecc.
- S_3 superficie utile coperta dei manufatti industriali (capannoni, silos ed altre apparecchiature fisse anche se allo scoperto)
- S_4 superficie utile (di pavimento coperta) delle attrezzature ricettive alberghiere

Il valore della quota degli oneri di urbanizzazione sarà:

$$U = 0,13 \times C_j \times [(up1 \times S_1) + (up2 \times S_2) + (up3 \times S_3) + (up4 \times S_4)]$$

nel caso specifico

$$U = 0,13 \times \quad \times [(\quad) + (\quad) + (\quad) + (\quad)] = \text{€}$$

solo per le attrezzature ricettive alberghiere

al fine della determinazione della quota commisurata al costo di costruzione
procede alla definizione del costo di costruzione, come risultante dall'allegato computo metrico
redatto sulla base delle tariffe in vigore;

il valore del contributo è pari a

$$\text{Ocost} = \text{Costo di costruzione come da computo metrico} \times 0,10$$

nel caso specifico

$$\text{Ocost} = \quad \times 0,10 = \text{€}$$

per cui il contributo complessivo Cc dovuto è pari a

$$C_c = U + \text{Ocost} = \text{€} \quad + \text{€} \quad = \text{€}$$

data

timbro e firma

Calcolo del contributo di costruzione relativo costruzioni o impianti destinati ad attività terziarie e direzionali nonché edifici residenziali in cui la presenza di spazi destinati ad attività terziarie e direzionali è superiore al 25% della superficie utile abitabile ovvero interventi di ristrutturazione edilizia sui medesimi immobili

Io sottoscritto.....

in qualità di progettista dell'intervento edilizio di

relativo all'immobile sito in.....

al fine della determinazione della quota commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione previa:

- individuazione della destinazione di zona

destinazioni di zona (Dest) inserire tipologia di intervento	zona omogenea di cui al DM 2 aprile 1968, n. 1444 se in una di esse manca la previsione dell'intervento da realizzare, si applica il più alto coefficiente per il tipo di intervento inserire valore corrispondente					
	A	B	C	D	E	F

- determinazione del volume (**Vpp**), misurato vuoto per pieno dentro e fuori terra, così come da schemi di calcolo allegati

- dal calcolo del volume è stato escluso il solo spazio occupato dal sottotetto, in quanto lo stesso, per dimensioni, modalità costruttive e strutturali e per mancanza di aperture, è inadatto ad ogni utilizzazione
- il calcolo include lo spazio del sottotetto

definisce il contributo degli oneri di urbanizzazione il cui ammontare scaturisce dall'applicazione della formula:

$$\text{Ourb} = \text{€/mc } 14,46 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,00 \times 0,68 \times 0,81 \times \text{Dest} \times \text{Vpp} \quad \text{ovvero}$$

Ourb = €/mc 9,16 x Dest x Vpp

nel caso specifico

Ourb = €/mc 9,16 x x = €

al fine della determinazione della quota commisurata al costo di costruzione previa:

definizione del costo di costruzione, risultante dall'allegato computo metrico redatto sulla base delle tariffe in vigore,

il valore del contributo è pari a

$$\mathbf{Ocost = Costo di costruzione come da computo metrico \times 0,10}$$

nel caso specifico

$$\mathbf{Ocost = \quad \quad \quad \times \quad \quad = \text{€}}$$

Il contributo complessivo **Cc** da corrispondere è quindi definito in

$$\mathbf{Cc = Ourb + Ccost}$$

nel caso specifico

$$\mathbf{Cc = \quad \quad \quad + \quad \quad = \text{€}}$$

data

timbro e firma