

COMUNE DI MODENA

Settore Ambiente, Edilizia Privata e Attività Produttive
Servizio Trasformazioni Edilizie e Attività Produttive



Modulistica e allegati **OBBLIGATORI** per la determinazione del Contributo di Costruzione Dal 186/2018 e Delibera di C.C. n. 69/2019

– **Scheda di parametrizzazione oneri di urbanizzazione- MODULO A**

Il modulo A, da compilare obbligatoriamente, fornisce l'inquadramento della tipologia dell'onere e i dati impiegati per il corretto conteggio;

Gli allegati 1-2-3-4 sono obbligatori, di seguito vengono riportati in modo esemplificativo :

- Tabella parametrica per le U1 e U2 – ALLEGATO 1
<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/edilizia/temi/contributo-di-costruzione/strumenti-per-il-calcolo-del-contributo-di-costruzione>
- Scheda di calcolo del QCC – ALLEGATO 2
<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/edilizia/temi/contributo-di-costruzione/strumenti-per-il-calcolo-del-contributo-di-costruzione>
- Scheda Omi con definizione del valore
(https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) – ALLEGATO 3
- Schema grafico con evidenziate le superfici di applicazione del tipo di onere ;- ALLEGATO 4

**Scheda di Applicazione del Contributo di Costruzione
PARAMETRAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Tipo onere	Funzione di Progetto	Funzione Attuale	Intervento*	Zona*	SU/appl. oneri	Tariffa unitaria al mq Indicare la tariffa unitaria come da DAL 186/18	Riduzioni %	Riduzione mq AL = 50%	Totale
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€

***Intervento :**

- =NC nuova costruzione
- =R1 ristrutturazione con aumento di C.U.
- =R2 ristrutturazione SENZA aumento di C.U..

*** Zona :**

- =(X)= Aree esterne al Tu
- =(P)= Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione
- =(I)= Aree interne al TU

Mutamento della destinazione d'uso

Tipo onere	Funzione di Progetto	Funzione Attuale	Intervento*	Zona*	SU/appl. oneri	Tariffa unitaria al mq Indicare la tariffa unitaria come da DAL 186/18	Riduzioni %	Riduzione mq AL = 50%	Totale
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€
					Mq	€	%	<input type="checkbox"/>	€

***Intervento :**

- = MC cambio della destinazione d'uso senza opere – differenze delle tariffe riferite alla NC tra la funzione attuale e quella di progetto;
- = R1 cambio della destinazione d'uso con opere e con aumento del carico urbanistico, differenza delle tariffe riferite alla NC tra la funzione attuale e di progetto + R2 sulla funzione di progetto ;
- R1 sulla funzione di progetto se inferiore a MD+R2;
- = R2 cambio della destinazione d'uso con opere e senza aumento del carico urbanistico;
- = MZ cambio della destinazione d'uso senza opere e senza aumento del carico urbanistico;

Riduzioni U1 U2 QCC e DS- Si richiede di indicare (x) le riduzioni applicate				Funzioni definite ai fini dell'applicazione dell'onere	
MQIAA	1.3.1 - ATTIVITA' SPORTIVA ALL'APERTO CONVENZIONATA	50%	<input type="checkbox"/>	Elenco Funzioni definite ai fini dell'applicazione Elenco	
QE2A	RIGENERAZIONE: RESTAURO/RISTRUTTURAZ. INTERA UNITA'-	5%	<input type="checkbox"/>	A1	RESIDENZIALI
QX1	RIGENERAZIONE: SOSTITUZIONE EDILIZIA/ADDENSAMENTO	5%	<input type="checkbox"/>	B7	DIREZIONALI
QX2B	RIGENERAZIONE: PIANI DI RECUPERO/PdC CONVENZIONATI	10%	<input type="checkbox"/>	B5	COMMERCIALI AL DETTAGLIO
UXFAL	1.4.2 - FRAZIONE ALBARETO	- su U1 e U2	5%	B6	ESERCIZI DI VICINATO
IUXFGA	1.4.2 - FRAZIONE GANACETO	- su U1 e U2	5%	R2	COMMERCIALI INGROSSO
UXFLE	1.4.2 - FRAZIONE LESIGNANA	- su U1 e U2	5%	B3	IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO
UXFMA	1.4.2 - FRAZIONE MARZAGLIA	- su U1 e U2	5%	B4	ARTIGIANALI SERVIZIO
UXFVI	1.4.2 - FRAZIONE VILLANOVA	- su U1 e U2	5%	C1	PRODUTTIVE
UXF30	1.4.2 - FRAZIONE TRE OLMI	- su U1 e U2	5%	D1	AGRICOLE
UXNFF	1.4.2 - FASCIA FERROVIARIA NORD	- su U1 e U2	10%	E0	TURISTICHE-RICETTIVE
UXPM	1.4.2 - POC-MO.W (QUADRANTE MODENA OVEST)	- su U1 e U2	10%		
IUX15	1.2.11 - RIDUZIONE 15% DEI VALORI UNITARI	- su U1 E U2	15%		
XX35	RISTR./ADDENS./SOST./RECUP./RIUSO IN TERRIT.URBAN.		35%		
U2ANZ	1.4.3 - STRUTT.ANZIANI SOCIOASS. SANITARIE EDUCAT.	- su U2	20%		

Contributi "D" e S"				SU/appl. oneri	Riduzioni %	Totale	
D	€ 4,00	Kd 1,5 <input type="checkbox"/> attività industriali ricomprese elenco parte I D.M. 05/09/94	Kd 1 <input type="checkbox"/> per tutte le altre attività	Mq <input type="text"/>	% <input type="text"/>	€ <input type="text"/>	
S	€ 3,00	Ks 1,5 <input type="checkbox"/> interventi con incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo	Ks 0,5 <input type="checkbox"/> sigillazione maggiore del 20% della SF	Ks 1 <input type="checkbox"/> nei restanti casi	Mq <input type="text"/>	% <input type="text"/>	€ <input type="text"/>

Monetizzazioni	Qu/tà	Tariffa	Totale
PP	n. <input type="text"/>	€ 4.000,00	€ <input type="text"/>
Area Permeabile	Mq <input type="text"/>	€ 107,00	€ <input type="text"/>
Alberi d'alto fusto	N. <input type="text"/>	€ 403,00	€ <input type="text"/>
Arbusti	N <input type="text"/>	€ 71,00	€ <input type="text"/>

Il Contributo di Costruzione così definito è da **conguagliare** con l'importo calcolato ed eventualmente già versato con i seguenti titoli edilizi: **Titoli edilizi :**

Data _____ Il progettista _____

RISERVATO ALL'UFFICIO						
Scheda A	=	(A) *	(M) *	P *	SC *	-%riduzione
	Tariffa riferimento	C.2	C.1%P	quota onere		-% riduzione automatico
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Scheda B		A *	P *	SC *	(i) *	-%riduzione
	Tariffa riferimento	C.1%P	quota onere	C.2		-% riduzione automatico
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Scheda C	=	A *	SC *	10% *	-%riduzione	
	Tariffa riferimento	quota onere	C.1%P	-% riduzione		
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	10%	automatico		
Scheda D	=	A *	SC *	(i) *	0,5 *	10 % * -%riduzione
	Tariffa riferimento	quota onere	C.2	%R	C.1%P	-% riduzione
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	50%	10%	automatico

Data _____ Il tecnico comunale _____

<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/edilizia/temi/contributo-di-costruzione/strumenti-per-il-calcolo-del-contributo-di-costruzione>

SCHEDA A - Calcolo QCC per interventi di nuova costruzione e per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Categoria funzionale: residenza

1) Calcolare gli incrementi i1 e i2 seguendo le Tabelle 1 e 2

Tabella 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE - i1

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile SU (mq)	Rapporto rispetto al totale di SU	% di incremento	% di incremento per classi di superfici
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : SU	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95			0,00	0	0,000
> 95 ≤ 110	2	210,58	0,29	5	1,448
> 110 ≤ 130	2	266,92	0,37	15	5,507
> 130 ≤ 160			0,00	30	0,000
> 160	1	249,51	0,34	50	17,160

24,115

Tabella 2 -

Tot. SU
Tot. SA
Tot. SC = SU

FAC SIMILE

R = (SA: SU) * 100 =	95,9532881253	≤ 50	0	0
		> 50 ≤ 75	0	10
		> 75 ≤ 100	1	20
		> 100	0	30

20,000

2) Calcolare l'incremento i e la maggiorazione M

Tabella 3 - CALCOLO INCREMENTO i E MAGGIORAZIONE M

i = i1 + i2 =	44,12	Classe edificio =	IX	Maggiorazione M =	40
---------------	-------	-------------------	----	-------------------	----

Intervalli %	Classe/maggiorazione	Intervalli %	Classe/maggiorazione
% di i fino a 5 inclusa:	Classe I - M= 0	% di i da 30 a 35 inclusa:	Classe VII - M=30
% di i da 5 a 10 inclusa:	Classe II - M= 5	% di i da 35 a 40 inclusa:	Classe VIII - M=35
% di i da 10 a 15 inclusa:	Classe III - M=10	% di i da 40 a 45 inclusa:	Classe IX - M=40
% di i da 15 a 20 inclusa:	Classe IV - M=15	% di i da 45 a 50 inclusa:	Classe X - M=45
% di i da 20 a 25 inclusa:	Classe V - M=20	% di i oltre 50%:	Classe XI - M=50
% di i da 25 a 30 inclusa:	Classe VI - M=25		

3) Calcolare il costo di costruzione convenzionale unitario A (come definito al punto 5.1 della DAL 186/2018)

$$A = 950,00 \text{ €/mq}$$

4) Calcolare il costo di costruzione unitario maggiorato B

$$B = A * (1 + M/100) = 1.330,00 \text{ €/mq}$$

dove:

A è il costo di costruzione convenzionale unitario

M è la maggiorazione calcolata rispetto alla classe edificio

5) Calcolare il QCC relativo al costo di costruzione:

$$QCC = (B * P) * SC * \% \text{ riduzione} = 69.323,81 \text{ €}$$

Se B*P è minore di 25 €/mq allora B*P è da considerarsi pari a 25 €/mq → P*B è > 25€/mq, pertanto: B * P = 93,10

dove:

B è il costo di costruzione unitario maggiorato

P è la percentuale in relazione al costo di costruzione unitario maggiorato B (Tab. 4 della Scheda A)

(In riferimento alle unità immobiliari aventi le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal DM 2 agosto 1969, o agli edifici provvisti di eliporto, il valore percentuale P è pari al 20%)

$$\text{abitazioni di lusso (SI/NO)} = \text{no} \rightarrow P = 7$$

SC è la superficie complessiva

https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php

$$A = (V.min. + V. max) / 2 \times 0,475$$

agenzia entrate delle Finanze
Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre I

Provincia: MODENA

Comune: MODENA

Fascia/zona: Pertlerica/CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA

Codice zona: D30

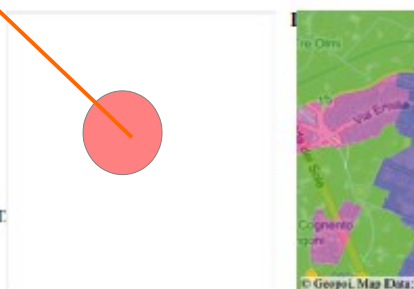
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2019 resta sospesa la rilevazione in alcune zone dei comuni di Bomporto, Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, Novi di Modena, Ravarino, San Felice sul Panaro, San Possidonio, San Prospero e Soliera, in cui il mercato immobiliare risulta ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1700	L	5,7	7,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1600	L	5,3	7,1	N
Box	Normale	700	1050	L	2,9	4,3	N
Ville e Villini	Normale	1300	1850	L	5,9	7,5	N



Legenda

i Valori vanno riparametrati con gli indici riportati tabella 1, punto 5.1.2 della Delibera di CC n. 69/2019

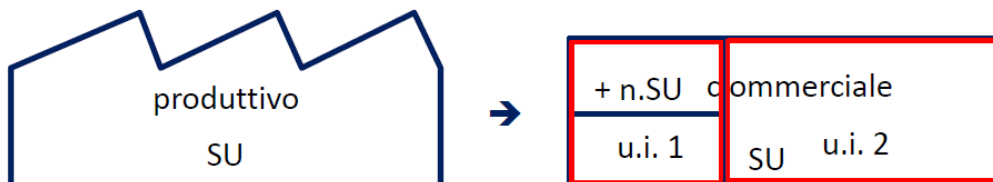
Parametro di conversione stato conservativo		OTTIMO
Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento	NORMALE	1,25
	SCADENTE	2

i Valori vanno riparametrati con gli indici riportati tabella 2, punto 5.1.3 della Delibera di CC n. 69/2019

Parametro di conversione tipologia edilizia	Tipologia intervento edilizio					
	Abitazioni civili	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni signorili	Abitazioni tipiche dei luoghi	Ville e Villini	
Abitazioni civili	1	0,96	1,50	0,89	1,03	
Tipologia presente nella zona OMI luogo dell'intervento	Abitazioni di tipo economico	1,04	1	1,57	0,92	1,19
	Abitazioni signorili	0,66	0,64	1	0,59	0,68
	Abitazioni tipiche dei luoghi	1,13	1,08	1,71	1	1,12
	Ville e Villini	0,97	0,84	1,47	0,89	1

Elaborazione di schema grafico (riportato schema a titolo esemplificativo) con evidenziate le superfici e la tipologia di onere applicata, è obbligatorio indicare :

4. mutamento della destinazione d'uso + aumento di SU + aumento u.i.



$U1 \text{ e } U2 = [NC \text{ (funz. di progetto)} - NC \text{ (funz. esistente)}] \times SU +$ **NB** *Il valore applicato alla SU u.i. 2 non può superare quello di "RE con aumento di CU"*
 "RE senza aumento di CU" \times **SU u.i.2** +
 "RE con aumento di CU" \times **SU u.i. 1 + n. Su in aumento**

NC su = mq
R1 su = mq
R2 su = mq
CD/MD su = mq
CZ/MZ su = mq
Sa = mq

