

## **NOTA RIEPILOGATIVA: Contributo relativo al costo di costruzione per gli interventi edilizi**

Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto per:

- interventi edilizi eseguiti con il permesso di costruire;
- interventi edilizi eseguiti mediante SCIA nei casi :
  - interventi di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari;
  - interventi di cui all'articolo 135, comma 2, lettere d) ed e);
  - interventi di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 ter.

Il contributo di costruzione, sia relativo agli oneri di urbanizzazione che al costo di costruzione, non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi della vigente normativa;
- b) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, previa in questo caso, la stipula di convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;
- c) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
- d) per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati.
- e) per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, come individuate dall'articolo 7 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), per le esigenze dei disabili.

Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, di efficientamento energetico, di messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto del 20%.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:

- a) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
- b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento della superficie utile preesistente, di edifici unifamiliari (Art.18 del Regolamento Edilizio vigente comma 5- *“Si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 188, comma 2, legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi Superficie Complessiva (SCom) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla Superficie Complessiva (SCom) dell'edificio. È ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.”*).
- c) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- d) per gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione. Il

comune disciplina i casi di esonero motivato dal contributo non condizionato alla sottoscrizione della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo.

e) per realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi.

## Calcolo del contributo sul costo di costruzione

Il contributo del costo di costruzione è determinato in una quota variabile per il Comune di Rosignano Marittimo dal 6% al 10%, del costo dell'intervento.

La determinazione di tale contributo è calcolato in maniera diversa a seconda che si tratti di:

- edilizia a destinazione residenziale,
- edilizia a destinazione commerciale, direzionale e turistica.

### Edilizia a destinazione commerciale, direzionale e turistica.

Il contributo sul costo di costruzione per le destinazioni commerciale, direzionale e turistica, per tutti gli interventi si applica **nella percentuale del 10%** del costo dell'intervento, da documentare mediante computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato, sulla base dei prezzi unitari riportati nel prezzario regionale per i lavori pubblici vigente al momento della predisposizione della perizia stessa oppure da analisi prezzi o indagini di mercato. Nel computo metrico dovranno essere comprese le sistemazioni esterne come da progetto.

### Edilizia a destinazione residenziale

*Il contributo sul costo di costruzione per le destinazioni residenziali, è una quota, variabile dal 6 al 10%, del costo di costruzione dell'intervento così calcolato:*

*- per gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e si applica nella percentuale del 6% commisurato al costo dell'intervento, da documentare mediante computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato, sulla base dei prezzi unitari riportati nel prezzario regionale per i lavori pubblici vigente al momento della predisposizione della perizia stessa e per eventuali prezzi non presenti sulla base dell'analisi dei prezzi,*

*- per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia **il contributo è una quota, variabile dal 7 al 10%**, del costo dell'intervento calcolato con riferimento al costo unitario aggiornato annualmente dal comune di Rosignano, pari per l'annualità 2022 a € 256,36, moltiplicato per il coefficiente di maggiorazione stabilito dal D.M. 801/1977 per la superficie complessiva.*

La suddetta percentuale variabile dal 7 al 10% è determinata seconda le caratteristiche del fabbricato, come riportata nella sottostante tabella:

<b>Caratteristiche tipologiche</b>	<b>aliquota</b>	<b>Note</b>
Abitazione aventi superficie utile	9%	Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore
a) superiore a mq 160 e accessori ≥ mq 60	8%	
b) compresa tra mq 160 e mq 130 e accessori ≤ mq 55	8%	
c) compresa tra mq 130 e mq 110 e accessori ≤ mq 50	7%	
d) compresa tra mq 110 e mq 95 e accessori ≤ mq 45	7%	
e) inferiore a mq 95 e accessori ≤ mq 40	7%	
Abitazione avente caratteristiche di lusso (D.M.2.8.1969)	10%	

Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di 1 punto nei seguenti casi:

- a) per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi e di impianti che utilizzino l'energia solare;
- b) per gli edifici da realizzare con struttura portante di pietrame e/o laterizio;
- c) per gli interventi di bioedilizia.

Gli interventi per l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilati a manutenzione straordinaria

Il coefficiente di maggiorazione può arrivare al 50%, è in funzione:

- 1- della superficie utile degli alloggi;
- 2- del rapporto fra la superficie accessoria e quella utile;
- 3- della presenza di caratteristiche di lusso negli edifici.

Ad esempio, a parità di superficie complessiva di un edificio, il contributo sul costo di costruzione sarà più alto nei seguenti casi:

- in presenza di alloggi di grande superficie rispetto ad alloggi di piccola pezzatura;
- quanto più alto è il rapporto fra superficie accessoria e quella utile degli alloggi (quando cioè ci sono molti balconi, molte soffitte ecc...);
- quando l'edificio ha caratteristiche "lussuose" (notevole altezza, piscina, ascensori).

In allegato si riporta il testo e la tabella parametrica del D.M. n. 801/77 (Allegato A)

#### SI RICORDA CHE

- Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti, sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione d'uso, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.
- Il pagamento del contributo sul costo di costruzione può essere rateizzato, La prima rata degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovrà essere versata al ritiro del Permesso di Costruire oppure, nel caso di SCIA, entro la data di presentazione della stessa. Le rate del contributo del costo di costruzione dovranno essere saldate entro sessanta (60) giorni dalla fine dei lavori.

**La Responsabile dell'Unità Organizzativa  
Sportello Unico Edilizia Privata  
(Ing. Monica Ceccanti)**

*Si precisa che il contenuto del presente nota non ha valore normativo. E' una raccolta di informazioni e stralci di norme a carattere generale, ad uso interno dell'ufficio. Viene messo a disposizione dei professionisti e dell'utenza, quale strumento di lavoro, da utilizzare per il calcolo preventivo del contributo di costruzione, che andrà comunque verificato in relazione al caso specifico. Si ricorda che gli uffici sono a disposizione per eventuali chiarimenti, al tal fine è possibile richiedere un appuntamento tramite email dalle ore 9:00 alle ore 12:30 e dalle ore 15:00 alle 17:00 ed il venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:30. Gli uffici sono inoltre a disposizione per consulenze telefoniche dal lunedì al venerdì dalle ore 12:00 alle ore 13:00.*

**ALLEGATI**

***Allegato A - Testo e scheda parametrica D.M. 801/77***

DECRETO MINISTERO LAVORI PUBBLICI 10 MAGGIO 1977, N. 801  
DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI  
( G. U. N. 146 DEL 31.05.1977 )

Omissis

Art. 1

Costo unitario di costruzione

Il costo di costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito al metro quadrato di superficie è pari all'85% di quello stabilito con decreto ministeriale 3 ottobre 1975, numero 9816, emesso ai sensi dell'art. 8 della legge 1° novembre 1965, n. 1179.

Art. 2

Superficie complessiva ( Sc )

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori ( Snr ), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( Su = Su + 60% Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano :

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Art. 3

Superficie utile abitabile ( Su )

Per superficie utile abitabile si intende la 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.

Art. 4

Edifici con caratteristiche tipologiche superiori

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1° novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50%, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi art. 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi :

- superficie utile abitabile ( Su );
- superficie netta non residenziale di servizi e accessori ( Snr );
- caratteristiche specifiche.

Art. 5

Incremento relativo alla superficie utile abitabile ( I<sub>1</sub> )

L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile :

- oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi : 5%;
- oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi : 15%;
- oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi : 30%;
- oltre 160 metri quadrati : 50%.

Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

Art. 6

Incremento relativo alla superficie non residenziale ( I<sub>2</sub> )

L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi ed accessori ( Snr ) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio ( Su ) :

- oltre il 50 e fino al 75% compreso : 10%;
- tra il 75 e il 100% compreso : 20%;
- oltre il 100% : 30%.

Art. 7

Incremento relativo a caratteristiche particolari ( I<sub>3</sub> )

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10% :

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

Art. 8

Classi di edifici e relative maggiorazioni

Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Le classi degli edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 23 gennaio 1977, n. 10, sono così individuate :

- classe I : percentuale di incremento fino a 5 inclusa : nessuna maggiorazione;
- classe II : percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa : maggiorazione del 5%;
- classe III : percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa : maggiorazione del 10%;
- classe IV : percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa : maggiorazione del 15%;
- classe V : percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa : maggiorazione del 20%;
- classe VI : percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa : maggiorazione del 25%;
- classe VII : percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa : maggiorazione del 30%;
- classe VIII : percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa : maggiorazione del 35
- classe IX : percentuale di incremento da 40 a 55 inclusa : maggiorazione del 40%;
- classe X : percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa : maggiorazione del 45%;
- classe XI : oltre il 50% inclusa : maggiorazione del 50%.

Art. 9

Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali ( St )

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previste ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta ( Sn ) di detti ambienti e dei relativi accessori ( Sa ), valutati questi ultimi al 50%, non sia superiore al 15% della superficie utile abitabile.

Art. 10

Omissis

Art. 11  
Prospetto

Il procedimento per l'applicazione del presente decreto è riepilogato nell'allegato prospetto.

**DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

**TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)**

Classi di superfici (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		i1

**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 della residenza	
b	Autorimessa <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	
C	Androni d'ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
* $\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots \%$		Snr

**TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 5)**

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale : $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30
i 2		

**Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori**

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

**TABELLA 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)**

Numero di caratteristiche (12)	Ipotesi che ricorre (13)	% increm. (14)
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50
i 3		

**SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI (art. 9)**

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

i 3		CLASS E EDIFICIO	MAGGIORAZIONE
		(15)	(16)
TOTALE INCREMENTI $i = i1 + i2 + i3$			M
La classe dell'edificio e la relativa maggiorazione si individuano in base a quanto prescritto dall'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 riportato nella pagina seguente			

<b>A</b> COSTO DI COSTRUZIONE .....	=	€
<b>B</b> COSTO A mq. DI COSTRUZIONE MAGGIORATO $A \times (1 + \frac{M}{100})$ .....	=	€ ..... €/mq.
<b>C</b> COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO $(Sc + St) \times B$ .....	=	€ .....

Il sottoscritto dichiara sotto la propria responsabilità che i dati sopra riportati sono veritieri.