



# COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO

## Provincia di Brescia

Piazza Marconi, 3 – 25010 San Zeno Naviglio (BS)  
UFFICIO TECNICO COMUNALE - tel. 030 2160555 (selezione passante 3) - fax. 030 2160575  
e-mail: [ufficio.tecnico@comune.sanzenonaviglio.bs.it](mailto:ufficio.tecnico@comune.sanzenonaviglio.bs.it)  
[www.comune.sanzenonaviglio.bs.it](http://www.comune.sanzenonaviglio.bs.it)

### REGOLAMENTAZIONE DELLE MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

#### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I presenti criteri disciplinano le modalità per il calcolo del Contributo di Costruzione che, rispetto alla normativa edilizia vigente, è suddiviso in oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione (art. 16 DPR 380/2001) o smaltimento rifiuti nel caso di edifici produttivi/industriali (art. 19 DPR 380/2001).

Ai sensi dell'art. 43 comma 1 della L.R. 12/2005 gli interventi che comportano la corresponsione del contributo sono i seguenti:

- Nuova costruzione (art. 3 comma 1.e del DPR 380/2001);
- Ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1.d del DPR 380/2001);
- Ampliamento di edifici esistenti in termini di aggiunta di superficie/volume, compreso intervento di recupero del sottotetto;

Il contributo viene inoltre determinato con criteri diversi a seconda della diversa destinazione d'uso:

- 1) Residenziale;
- 2) Attività produttive industriali/artigianali;
- 3) Industria alberghiera;
- 4) Attività commerciali/direzionale;
- 5) Parcheggi/parcheggi coperti/silos autoveicoli;
- 6) Attrezzature sanitarie/culturali;
- 7) Attività sportive;
- 8) Attività per spettacolo.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportanti demolizione e ricostruzione, al fine di un'applicazione più ragionevole della normativa attuale, secondo la quale gli oneri di urbanizzazione da corrispondere siano riferiti alla volumetria o alla superficie reali interessate dall'intervento, il Comune intende procedere al calcolo degli oneri secondo i criteri di cui all'art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005, prima della modifica subentrata con l'art. 4, comma 1, lettera e), della legge reg. n. 18 del 2019, ovvero mediante il calcolo del volume o della superficie virtuali ottenute dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo di costruzione base vigente.

I progetti di cui alla presente fattispecie dovranno quindi essere corredati dal Computo Metrico Estimativo delle opere redatto sulla base dell'ultimo prezzario regionale disponibile o in alternativa, se non aggiornato, dell'ultimo prezzario della provincia di Brescia.

Si riassumono quindi nella tabella di seguito riportata le modalità per il calcolo del Contributo di costruzione da corrispondere secondo i criteri sopra esposti.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso invece, si fa presente che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno calcolati come differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e quelli riferiti alla precedente, determinati applicando le tariffe stabilite per la nuova costruzione. Se la differenza è negativa il cambio d'uso è esente dalla corresponsione degli oneri.

Per i cambi d'uso con opere, inoltre, possono essere dovuti anche i contributi per la ristrutturazione, in base alla nuova destinazione d'uso calcolati come da indicazioni dell'Ufficio nella tabella che segue.

Tipologia di intervento	Oneri urbanizzazione I	Oneri urbanizzazione II	Costo di costruzione	Smaltimento rifiuti
<b><u>RESIDENZIALE</u></b>				
<b>Nuova costruzione</b> (art. 3 comma 1.e del DPR 380/2001)	Volume totale x importo <i>nuova costruzione</i> in base a zona del PGT	Volume totale x importo <i>nuova costruzione</i> in base a zona del PGT	Costo di costruzione definito mediante compilazione della tabella allegata al DM 10 maggio 1977, n. 801 x % come nuova costruzione a seconda della classe definita con la tabella di cui sopra	/
<b>Ampliamento e Ristrutturazione edilizia CON demolizione e ricostruzione</b>	Come nuova costruzione	Come nuova costruzione	Come nuova costruzione	/
<b>Ristrutturazione edilizia</b>	Volume virtuale* x importo <i>ristrutturazione</i> in base a zona del PGT *(Volume Virtuale=CME/costo costruzione base)	Volume virtuale* x importo <i>ristrutturazione</i> in base a zona del PGT *(Volume Virtuale=CME/costo costruzione base)	CME x % ottenuta a seguito della compilazione della tabella allegata al DM 10 maggio 1977, n. 801	/
<b><u>ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI/ARTIGIANALI</u></b>				
<b>Nuova costruzione</b> (art. 3 comma 1.e del DPR 380/2001)	SLP reale x importo <i>nuova costruzione</i> in base a zona del PGT	SLP reale x importo <i>nuova costruzione</i> in base a zona del PGT	/	SLP reale x importo <i>nuova costruzione</i>
<b>Ampliamento e Ristrutturazione edilizia CON demolizione e ricostruzione</b>	Come nuova costruzione	Come nuova costruzione	/	Come nuova costruzione
<b>Ristrutturazione edilizia</b>	SLP virtuale* x importo <i>ristrutturazione</i> in base a zona del PGT *(SLP Virtuale=CME/costo costruzione base)	SLP virtuale* x importo <i>ristrutturazione</i> in base a zona del PGT *(SLP Virtuale=CME/costo costruzione base)	/	SLP virtuale* x importo <i>ristrutturazione</i> *(SLP Virtuale=CME/costo costruzione base)
<b><u>INDUSTRIA ALBERGHIERA - ATTIVITÀ COMMERCIALI/DIREZIONALE - ATTREZZATURE SANITARIE/CULTURALI – ATTIVITA' SPORTIVE – ATTIVITA' PER SPETTACOLO</u></b>				
<b>Nuova costruzione</b> (art. 3 comma 1.e del DPR 380/2001)	SLP reale x importo <i>nuova costruzione</i>	SLP reale x importo <i>nuova costruzione</i>	CME x 10% ai sensi dell'art. 48 commi 4, 5 della LR 12/2005	/
<b>Ampliamento e Ristrutturazione edilizia CON demolizione e ricostruzione</b>	Come nuova costruzione	Come nuova costruzione	Come nuova costruzione	/
<b>Ristrutturazione edilizia</b>	SLP virtuale* x importo <i>ristrutturazione</i> *(SLP Virtuale=CME/costo costruzione base)	SLP virtuale* x importo <i>ristrutturazione</i> *(SLP Virtuale=CME/costo costruzione base)	CME x 10% ai sensi dell'art. 48 commi 4, 5 della LR 12/2005	/

Tipologia di intervento	Oneri urbanizzazione I	Oneri urbanizzazione II	Costo di costruzione	Smaltimento rifiuti
<b><u>PARCHEGGI/PARCHEGGI COPERTI/SILOS AUTOVEICOLI</u></b>				
<b>Nuova costruzione (art. 3 comma 1.e del DPR 380/2001)</b>	N. parcheggi (caduno) x importo unitario <i>nuova costruzione</i> parcheggi	N. parcheggi (caduno) x importo unitario <i>nuova costruzione</i> parcheggi	/	/
<b>Ampliamento e Ristrutturazione edilizia CON demolizione e ricostruzione</b>	Come nuova costruzione	Come nuova costruzione	/	/
<b>Ristrutturazione edilizia</b>	SLP virtuale* x importo ristrutturazione parcheggi *(SLP Virtuale=CME/costo costruzione base)	SLP virtuale* x importo ristrutturazione parcheggi *(SLP Virtuale=CME/costo costruzione base)	/	/