

TEMA 1

Alm Sidi *M. Kacem Gharib*

Il candidato predisponga graficamente anche a mano libera lo schema grafico di un piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata evidenziandone e definendone le parti costituenti e descriva gli oneri e gli obblighi a carico del soggetto proponente e il procedimento per fasi di approvazione del piano attuativo stesso;

Si ipotizzino i seguenti dati:

- a. Superficie territoriale: 10.000 mq
- b. Indice territoriale: 1,6 mc/mq
- c. Superficie fondiaria: da proporre
- d. Indice fondiario: 2,0 mc/mq
- e. Indice popolazione teorica insediabile: 150 mc / abitante
- f. Fabbisogno standard urbanistici = 25 mq / abitante

Oneri di urbanizzazione:

Zona Omogenea	Oneri urbanizzazione primaria	Oneri urbanizzazione secondaria
A, B	7,00 € / mc	3,00 € / mc
C	32,00 € / mc	6,00 € / mc
Monetizzazione aree standard	45,00 € / mq	

Il candidato, sulla base dei suddetti dati, ed assumendo ragionevolmente gli ulteriori eventualmente non presenti, provveda a:

1. Determinazione delle aree a standard da cedere/monetizzare per l'attuazione del comparto;
2. Individuazione di proposta per la cessione / monetizzazione degli standard
3. Determinazione del valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che dovranno essere realizzate/versate per l'attuazione del comparto e in caso di realizzazione indicare le modalità per l'affidamento dei lavori;
4. Predisposizione di schema di delibera di approvazione definitiva del piano

TEMA 2

Viene presentato in Comune un esposto per abuso edilizio consistente nella ristrutturazione di un edificio residenziale ubicato in zona omogenea B, con altezza maggiore di m 1,80 rispetto all'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici. Il candidato relazioni in merito alla tipologia/classificazione dell'abuso e descriva gli accertamenti che devono essere effettuati e il relativo procedimento che deve essere attivato nonché predisponga bozza degli atti conseguenti;

TEMA 3

Viene presentata la richiesta di rilascio di un permesso di costruire convenzionato, ai fini del soddisfacimento di esigenze di urbanizzazione con una modalità semplificata in zona omogenea B, per la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare con i seguenti dati:

Volume da realizzare: 396 mc

Superficie utile abitabile: mq 90

Superficie non residenziale: mq 20

Costo base di costruzione: €/mq 412,00

Zona Omogenea	Oneri urbanizzazione primaria	Oneri urbanizzazione secondaria
A, B	7,00 € / mc	3,00 € / mc
C	32,00 € / mc	6,00 € / mc

Il candidato, sulla base dei suddetti dati, ed assumendo ragionevolmente gli ulteriori eventualmente non presenti, provveda a:

1. Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare al Comune di Codogno (abitanti 15.962);
2. Determinazione del costo di costruzione mediante utilizzo dell'allegata tabella di cui alla L. 10/1977
3. Elencazione degli elementi che deve contenere la convenzione
4. Predisposizione dell'atto di rilascio del permesso di costruire convenzionato.

DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE

(da compilare ai sensi del D.M. 10/05/1977)

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

CLASSI DI SUPERFICIE (mq)	ALLOGGI (nr)	SUPERFICI UTILI ABITABILI (mq)	RAPPORTO RISPETTO AL TOTALE - SU (mq)	% INCREMENTO Art. 5	% INCREMENTO PER CLASSI DI SUPERFICIE
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
≤ 95			#DIV/0!	0	#DIV/0!
> 95 → 110			#DIV/0!	5	#DIV/0!
> 110 → 130			#DIV/0!	15	#DIV/0!
> 130 → 160			#DIV/0!	30	#DIV/0!
> 160				50	
Su		0,00	somma ⇒ #DIV/0! i_1		

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI (7)	SUPERFICIE NETTA DI SERVIZI E ACCESSORI (mq) (8)
Cantinole, soffitte, locali motore, ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	0,00
Autorimesse singole <input type="checkbox"/> collettive <input type="checkbox"/>	0,00
Androni d'ingresso e porticati	0,00
Logge e Balconi	0,00
Snr	0,00

(Snr / Su) x 100
#DIV/0!

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

INTERVALLI SI VARIABILITA' DEL RAPP. PERCENTUALE (Snr/Su)x100 (9)	IPOTESI CHE RICORRE (10)	% INCREMENTO (11)
≤ 50	<input checked="" type="checkbox"/>	0
> 50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
> 75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30
somma ⇒		0,00 i_2

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

SIGLA (17)	DENOMINAZIONE (18)	SUPERFICIE (mq) (19)
1 - Su	Sup. utile abitabile	0,00
2 - Snr	Sup. netta non residenziale	0,00
3 - 60 % Snr	Sup. ragguagliata	0,00
4 = 1+3 - Sc	Sup. complessiva	0,00

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

NR. DI CARATTERISTICHE (12)	IPOTESI CHE RICORRE (13)	% INCREMENTO
0	<input checked="" 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
somma ⇒		0,00 i_3

Superfici per attività turistiche commerciali e direzionali e relativi accessori

SIGLA (17)	DENOMINAZIONE (18)	SUPERFICIE (mq) (19)
1 - Sn	Sup. netta non residenziale	0,00
2 - Sa	Sup. accessori	0,00
3 - 60 % Sa	Sup. ragguagliata	0,00
4 = 1+3 - St	Sup. complessiva non residenziale	0,00

TOTALE INCREMENTI (%)

#DIV/0!

CLASSE EDIFICIO (15)	% MAGG. (16)
I	

M

A - COSTO BASE DI COSTRUZIONE = € / mq. 0,00 **400**

B - COSTO A MQ. DI COSTRUZIONE MAGGIORATO
 $A \times \left(1 + \frac{M}{100,00}\right)$ = € / mq. 0,00

C - COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO
 $(Sc + St) \times B$ = € 0,00

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

CLASSE TIPOLOGICA	PERCENTUALE COSTO COSTRUZIONE DETERMINATO CON DELIBERA CONSIGLIO REGIONALE	
	NUOVA COSTRUZIONE (%)	EDIFICIO ESISTENTE IN % (1)
I		\

(1) Interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento al di fuori dei casi di cui all'art. 9 della Legge 28/1/1977 n.10

COSTO DI COSTRUZIONE (LETTERA C o DERIVANTE DA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO) € 0,00

PERCENTUALE DI CONTRIBUTO COMMISURATA AL COSTO DI COSTRUZIONE 6,0%

CONTRIBUTO EDIFICIO RESIDENZIALE (D) € 0,00

EDIFICI DIVERSI DALLA RESIDENZE (art. 10 Legge 28/01/1977 n° 10) :

COSTO DOCUMENTATO DI COSTRUZIONE (computo metrico estimativo (2)) []

PERCENTUALE DI CONTRIBUTO x 10 %

IMPORTO CONTRIBUTO (E) []

CONTRIBUTO DOVUTO (D) + (E) (F) € 0,00

VARIANTI (3)

CONTRIBUTO PRECEDENTEMENTE DETERMINATO (F) []

CONTRIBUTO ACCERTATO PER VARIANTI IN CORSO D'OPERA SOGGETTE A CONTRIBUTO []

IMPORTO CONTRIBUTO A CONGUAGLIO []

ANNOTAZIONI:

(2) Il computo metrico estimativo si richiede quando: trattasi di edifici a predominante destinazione turistico-commerciale-direzionale o di edifici a destinazione mista nella quale quella diversa dalla residenza supera il 25% della sup. destinata alla residenza

(3) In caso di varianti in corso d'opera soggette a contributo

Data

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ISTRUZIONI CONFORMI AL D. M. 10.5.1977

Superficie utile abitabile (Su) (art. 3): riguarda 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 balconi.

Superficie per aerilzi ed accessori (Snr) (art. 2) misurate al netto di murature, pilastri tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, riguardano:

- cantinole, soffitte, locali motori ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza.
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non prescritti ad uso pubblico;
- logge e balconi.

Superficie complessiva (Sc) (art. 2) è costituita da: $Sc = Su + 60\% Snr$

INCREMENTO RELATIVO ALLA SUPERFICIE UTILE INCREMENTO RELATIVO ALLA SUPERFICIE ABITABILE (i_1) (art 5)

Alloggi inferiori a mq 95 inclusi = 0
 Alloggi da 95 a 110 mq inclusi = 5%
 Alloggi da 110 a 130 mq inclusi = 15%
 Alloggi da 130 a 160 mq inclusi = 30%
 Alloggi con oltre 160 mq = 50%

INCREMENTO RELATIVO ALLA SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (i_2) (art 6)

$Snr / Su \times 100 = \dots \% \leq 50 \% = 0$
 oltre il 50 e fino al 75 % = 10 %
 oltre il 75 e fino al 100 % = 20 %
 oltre il 100 % = 30 %

INCREMENTO RELATIVO A CARATTERISTICHE PARTICOLARI (i_3) (art. 7)

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

- più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno dei sei piani sopraelevati;
- scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di 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.

CLASSI E MAGGIORAZIONI (Art 8 D.M. 10.5.1977)

$\sum i_1 + i_2 + i_3 =$ classe di edifici:

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 45 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%.

SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI (S_t) - Art. 9

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8 qualora la superficie netta (S_a) di detti ambienti e dei relativi accessori (S_{ac}), valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile.

PERCENTUALI DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO AFFERENTE LA CONCESSIONE EDILIZIA (Artt. 3 e 6 della legge 28 genn. 1977, n. 10) DELIBERA GIUNTA REGIONALE n. 5/53844 del 31 maggio 1995

Classi tipologiche ex art. 8 D.M. 10 maggio 1977	Comuni con più di 50.000 abitanti		Comuni con meno di 50.000 abitanti	
	nuove costruzioni	edifici esistenti (*)	nuove costruzioni	edifici esistenti (*)
Classi I, II, III	7	5	6	5
Classi IV, V, VI, VII, VIII	10	6	8	6
Classi IX, X, XI	20	15	18	10

* Interventi di ristrutturazione e ampliamento al di fuori dei casi di cui all'art. 9 della Legge n. 10