

Adempimenti comunali di cui all'art. 141, comma 2, del

R.R. 18/02/2015, n. 2 in materia di contributo di costruzione

1. Premessa

Ai sensi dell'art.141, comma 2, del R.R. 2/2015 i Comuni sono tenuti ad adottare, entro il 31 ottobre 2015, i provvedimenti di cui al Titolo I, Capo II del medesimo regolamento regionale in materia di Contributo di Costruzione di cui al Titolo IV, Capo IV, della L.R. 1/2015 (T.U.).

In considerazione delle difficoltà manifestate dai Comuni nell'applicazione dei nuovi criteri stabiliti dalla Regione ai sensi dell'art.245, comma 1, lettera b), del T.U. (*in quanto per la prima volta la determinazione degli importi di base degli oneri è stata interamente attribuita alla competenza comunale*), l'Anci Umbria si è attivata per affrontare la questione in maniera congiunta tra Regione e Comuni, anche per rendere il più possibile omogenei in ambito regionale i criteri applicativi.

In particolare, nell'incontro del 10 novembre 2015 organizzato da Anci Umbria, con la presenza di tutti i Comuni dell'Umbria e dei rappresentanti regionali del Servizio Urbanistica, dopo aver preso atto che alla data del 31/10/2015 (*termine comunque solo ordinatorio*) la quasi totalità dei comuni non aveva ancora proceduto, per le ragioni sopra indicate, all'adozione dei provvedimenti previsti al Titolo I, Capo II del RR 2/2015, si è stabilito di istituire un Tavolo Tecnico di lavoro, anche alla luce di quanto previsto dall'art.141, comma 7, del RR 2/2015, cui affidare il compito di elaborare indicazioni per facilitare l'adozione dei provvedimenti suddetti entro il termine perentorio del 31 dicembre 2015.

I Comuni che sono stati selezionati quali campioni rappresentativi di tutti i comuni della regione per ubicazione, dimensione e caratteristiche (Acquasparta, Assisi, Città di Castello, Foligno, Giano dell'Umbria, Perugia, Spello, Spoleto e Terni) a far parte del Tavolo Tecnico di cui sopra, composto da un rappresentante della Regione Umbria – Servizio Urbanistica – e da un incaricato per ciascuno dei Comuni selezionati.

Visto il documento contenente le indicazioni ai Comuni per l'adozione dei provvedimenti in oggetto, trasmesso dall'ANCI il provvedimento elaborato dal suddetto Tavolo Tecnico riunitosi in quattro sedute di lavoro nei giorni 19/11/2015, 26/11/2015, 02/12/2015 e 09/12/2015.

Il presente documento istruttorio, è stato redatto tenendo conto delle risultanze del documento proposta dall'ANCI.

2. Criteri e determinazione degli oneri di urbanizzazione per insediamenti RESIDENZIALI e per SERVIZI

2.1 Incidenza economica opere di urbanizzazione primaria

Ai sensi dell'art.38, comma 1, del R.R. 2/2015, *l'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta di edifici residenziali e per servizi, riferita alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3, comma 1 è determinata dal comune considerando i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di uno o più insediamenti residenziali e per servizi tipo, aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, insediative e ambientali ricorrenti nel territorio comunale, applicando il prezzario regionale in vigore.*

Considerato che il documento elaborato dal gruppo di lavoro descritto in premessa, propone un valore (mediato) in euro per ogni mq superficie utile coperta (Suc da determinare ai sensi dell'art. 17 del RR 2/2015) compreso tra:

minimo € 38,00 / mq di Suc - massimo € 80,00 / mq di Suc

Questo Settore, propone al Consiglio Comunale di adottare per l'incidenza del parametro di urbanizzazione primaria il valore compreso tra il minimo ed il massimo come indicato dal documento trasmesso dall'ANCI e comunque non dovrà essere inferiore al valore di € 38,00 per mq di Suc.

Si ritiene opportuno proporre di la percentuale aggiuntiva per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi, già stabili nella tabella "A" al D.P.G.R. n. 373, **pari al 13%**.

2.2 Incidenza economica opere di urbanizzazione secondaria

Ai sensi dell'art.38, comma 3, del R.R. 2/2015, *l'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta di edifici residenziali e per servizi, riferita alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 4, comma 1 è determinata dal comune considerando i costi medi di ogni categoria di opera di cui il comune è dotato o intende dotarsi, in rapporto alla popolazione ed agli utenti effettivamente serviti, tenendo conto dei vari ambiti del territorio comunale ovvero dei bacini di utenza di cui all'art.81.*

Il comma 4, dell'art.38 del R.R. 2/2015 precisa inoltre che *l'incidenza economica, di cui al comma 3, è calcolata rapportando ad ogni abitante o utente servito una superficie utile coperta dell'opera considerata, assumendo un rapporto di metri quadrati 50 per abitante/utente, ai sensi dell'art.80, comma 1, lettera b).*

[Art.80, c.1, lett. b),RR 2/2015] 1. Ai fini della determinazione delle dotazioni territoriali e funzionali di cui agli articoli 83 e 84, il numero degli abitanti e degli utenti è determinato in rapporto a:

a) *omissis*;

b) *abitanti da insediare secondo le previsioni dello strumento urbanistico, anche in base alla distribuzione territoriale ed ai bacini di utenza valutati assumendo un rapporto di metri quadrati 50 di superficie utile coperta per abitante, in riferimento alle caratteristiche tipologiche degli immobili e delle destinazioni d'uso previste;*

c) *omissis*;

d)

Sulla scorta di quanto stabilito dalle norme regolamentari regionali, ai fini della determinazione dell'incidenza economica degli oneri di urbanizzazione secondaria per insediamenti residenziali e per servizi, è stato utilizzato lo schema di tabella *Allegato B)* al D.P.G.R. 14.07.1998 n. 373, aggiornando i dati secondo gli attuali parametri.

La tabella riportata nella successiva pagina n. 6, contraddistinta con la lettera "A", si basa sulle tipologie di opere di urbanizzazione secondaria di competenza comunale così come definite dall'art.4, comma 1 del RR 2/2015 che per comodità si riporta in seguito :

[Art.4, c.1, RR2/2015] **Opere di urbanizzazione secondaria** 1. Le opere di urbanizzazione secondaria, riguardano: asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi di livello urbano, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelle previste dalla legge 1° agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività simili e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale.

e tra queste, individua **n. 6 (sei) categorie principali** prese in considerazione.

L'analisi delle categorie prese in considerazione, ha consentito di determinare, per ciascuna di esse, le "Unità Funzionali" individuando a sua volta per ognuna la popolazione servita e l'incidenza di questa per utente servito.

Il costo totale di ogni singola categoria è stato comunicato allo scrivente dal Responsabile dell'Area LL.PP. di questo comune sulla scorta degli interventi relativi ad adeguamenti, manutenzioni e nuove opere che l'Amministrazione comunale intende dotarsi tendo conto del programma triennale delle opere pubbliche.

Per ogni categoria è stata determinata l'incidenza del costo totale dell'Unità Funzionale rispetto alla popolazione servita (*abitanti serviti*) ed applicata una percentuale di costo a carico di ogni abitante che tiene conto della specificità del servizio (*ad esempio i servizi scolastici sono stati considerati tra il 30% ed il 50% perché rivolti effettivamente ad una sola fascia di utenti mentre altri servizi al 100% in quanto rivolti all'intera popolazione*).

L'incidenza economica per ogni mq di Suc è stata rapportata ad abitante/utente servito assumendo un rapporto di mq 50 di Suc per abitante/utente, così come disposto dal comma 4, dell'art.38 del RR 2/2015, come sopra meglio riportato.

Quanto sopra esposto ha consentito quindi di determinare per gli **insediamenti residenziali e per servizi** l'incidenza economica in euro per ogni metro quadrato di superficie utile coperta (*Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015*), **riferita alle opere di urbanizzazione secondaria**, pari ad €. **28,87/mq SUC**.

Nell'occasione si rappresenta che nel corso dei lavori del succitato Tavolo Tecnico presso ANCI Umbria, utilizzando la stessa metodologia sopra descritta, basata sullo schema di tabella *Allegato B)* al D.P.G.R. 14.07.1998 n. 373, con dati aggiornati agli attuali parametri, è stato esaminato un campione rappresentativo di comuni aventi una popolazione complessiva di 181.666 abitanti di cui il 57% con popolazione fino a 30.000 ab. ed il restante 43% con popolazione da 30.000 a 100.000 abitanti (*al fine di non alterare i parametri, non sono stati inseriti nell'indagine i comuni capoluogo di provincia, in cui sono in genere presenti particolari opere di urbanizzazione secondaria non presenti ordinariamente nei comuni di piccole e medie dimensioni*).

Nella tabella Anci Umbria, sono state assunte a riferimento, in quanto preminenti tra i comuni esaminati, **n. 12 (dodici)** categorie principali, fra le tipologie di opere *di urbanizzazione secondaria di competenza comunale* che hanno consentito di determinare un valore in euro per ogni mq di superficie utile coperta, ritenuto rappresentativo della realtà regionale di : € 37,67 / mq SUC (*vedi allegato n. 1*).

Chiaramente il suddetto valore è connesso alle dodici categorie di opere di urbanizzazione secondaria esaminate, ma che, se riferito alle sei categorie prese in considerazione per il ns. comune, (scomputando dalla tabella Anci Umbria l'importo delle singole categorie di opere non attinenti - asili nido, delegazioni comunali, aree cimiteriali, mercati coperti, verde attrezzato e parchi -) l'incidenza in euro per ogni mq di Suc risulta pari ad € 26,04 / mq SUC (*vedi allegato n. 2*), di poco inferiore al valore di € 28,87 / mq SUC determinato, sulla scorta di dati reali in base alla Tabella A che segue.

TABELLA “A”

INCIDENZA ECONOMICA ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PER SERVIZI
Costi di urbanizzazione secondaria (art.38, commi 3 e 4, R.R. 2/2015)

Categorie art.4 R.R	Categoria di opere prese in considerazione	Unità funzionali (Uf) ¹	Utenti serviti ²	Popolazione ³ al 31-12-2014	Suc Uf ⁴	Costo totale Uf ⁵	Costo per popolazione servita ⁶	% ⁷	Incidenza per mq Suc ⁸
		n.	n.	abitanti	mq.	€	€/ab.		€/mq.
Asili nido e scuole d'infanzia,	Asili nido	-	-	-	-	-	-	-	-
	Scuole d'infanzia	1	25 (17)	2.218	400,00	274.000,00	123,53	30%	0,74
	Scuole primarie	1	50 (43)	2.218	911,00	344.000,00	155,09	50%	1,55
	Scuole secondarie 1°	1	50 (41)	2.218	322,00	450.00,00	202,88	50%	2,03
Delegazioni c.d.	Attrezzature culturali	Ex serra Museo e Centro Acc.		2.218	400,00 193,00	141.509,96 155.611,05 77.439,35	168,87	100%	3,38
Centri sociali, attrezzature	Centri di vita associativa e strutture sociali	-	-	-	-	-	-	-	
Chiese ed altri	Aree cimiteriali	-	-	2.218	12.142,0	189.118,72	85,26	100	1,70
quartiere, piazze e spazi liberi	Mercati di quartiere	-	-	-	-	-	-	-	
	Spazi aperti e piazze di livello urbano		-	2.218	5.260,00	485.936,98	219,09	100%	4,38
Verde in parchi urbani, corridoi ecologici	Verde attrezzato e parchi	ParcoVulc.co Villa Faina Villa Valen.		800	4.450,00 6.860,00	194.844,37 70.000,00 85.259,20	437,63	100%	8,75
	Impianti sportivi di quartiere all'aperto	Piscina Campo Pol. Campo. Pol. Rinal		3.600	350,00 512,00 1.200,00 6825,00	224.414,34 58.004,16 88.702,96 770.000,00	316,98	100%	6,34
						TOTALE €			
									€ 28,87

La presente tabella è stata redatta ai fini della terminazione dell'incidenza economica a mq di Suc di edifici residenziali e per servizi riferita alle opere di urbanizzazione secondaria di competenza comunale, secondo quanto previsto dall'art. 38, comma 3 e 4, del RR 2/2015. Fa riferimento alla categoria di opere di cui all'art. 4, c. 1, del RR 2/2015 e sui dati rilevati dalla programmazione comunale.

Nota alla tabella:

1. Unità funzionali (per la categoria assunta a riferimento) presenti nel Comune;
2. Numero di utenti serviti per ciascuna unità funzionale;
3. Popolazione servita da ciascuna unità funzionale;
4. Suc dell'unità funzionale;
5. Costo totale dell'unità funzionale desunto dagli atti di programmazione comunale;

6. Incidenza del costo totale dell'unità funzionale rispetto alla popolazione servita (abitanti serviti) (*colonna 5 diviso colonna 6*);
7. Percentuale di costo a carico di ogni abitante (tiene conto della specificità del servizio. 100% se rivolto a tutta la popolazione o 50/30% se rivolto ad una sola fascia);
8. Incidenza economica per mq di Suc (rapportata per abitante/utente servito assumendo un rapporto di mq 50 di Suc per abitante/utente ai sensi del comma 4, art. 38 RR 2/2015) (*colonna 6 moltiplicato colonna 7 diviso 50*);

6

2.3 Contributo di urbanizzazione: applicazione valori percentuali (aliquote)

Ai sensi dell'art.39 del R.R. 2/2015 la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per edifici residenziali e per servizi è determinata dal Comune applicando valori percentuali (*aliquote*) alla incidenza economica così come determinata ai precedenti paragrafi 2.1 e 2.2.

Nell'applicazione delle suddette aliquote è necessario però tenere conto dei seguenti criteri:

a) in relazione alla tipologia degli interventi

- a.1) l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato in misura maggiore per le “*nuove costruzioni*” graduando poi a seguire in riduzione, per la “*ristrutturazione urbanistica*” e per la “*ristrutturazione edilizia*”;
- a.2) a parità di categoria di intervento (*di cui sopra*) l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria rimane invariato indipendentemente dalla tipologia di insediamento (*zonizzazione*) in cui ricade l'intervento stesso (*fatta salva l'eccezione di cui alla successiva lettera b.5 e di cui alla nota sottostante*);

b) in relazione alla destinazione d'uso

- b.1) l'entità del contributo di urbanizzazione **primaria** è stabilita in misura maggiore per gli interventi relativi al cambio d'uso degli edifici da residenza a servizi;
- b.2) l'entità del contributo di urbanizzazione **primaria** è stabilita in misura minore per gli interventi relativi al cambio d'uso degli edifici da servizi a residenza;
- b.3) l'entità del contributo di urbanizzazione **primaria e secondaria** è stabilita in misura maggiore per gli interventi relativi al cambio d'uso degli edifici da attività produttive ad attività residenziale o per servizi;
- b.4) l'entità del contributo di urbanizzazione **primaria e secondaria** per gli edifici a destinazione residenziale è stabilita in relazione all'utilizzo per residenza o servizi di superfici già destinate a pertinenze (*a titolo di esempio le superfici sino ad oggi definite di superficie non residenziale quali garage, fondi, cantine, balconi, portici, soffitte, opere pertinenziali, etc.*), equiparando il contributo stesso agli interventi di **ristrutturazione edilizia** e in misura inferiore se in assenza di opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia;
- b.5) l'entità del contributo di urbanizzazione **secondaria** è stabilito in misura maggiore per le attività residenziali rispetto a quelle per servizi;
- b.6) l'alloggio di custodia di attività produttive e servizi è equiparato all'attività residenziale ai fini del contributo di urbanizzazione.

Nota: Ai sensi dell'art.39, comma 4, RR 2/2015, i valori percentuali (aliquote) stabiliti in base a quanto sopra, sono fissati in misura ridotta nel caso di interventi realizzati negli insediamenti già urbanizzati (anche parzialmente) o negli insediamenti di valore storico e culturale di cui all'art.93.

[Art.93 RR 2/2015. **Insedimenti sparsi nel territorio agricolo costituenti beni di interesse storico, architettonico e culturale** 1. Gli insediamenti non compresi all'articolo 92 sparsi nel territorio agricolo costituenti beni di interesse storico, architettonico e culturale sono gli insediamenti storici dello spazio rurale disciplinati dagli articoli 21, comma 1, lettera d), 89, comma 4 e 96 del TU, costituiti dalle strutture o da edifici puntuali e dagli spazi inedificati di carattere pertinenziale, da sottoporre a riqualificazione e rivitalizzazione nei limiti previsti dalla normativa e dalla DGR 420/2007.]

In caso di più interventi che interessano parti dell'edificio, i valori percentuali come sopra stabiliti sono applicati alle singole parti di superficie utile coperta interessate dalle specifiche tipologie di intervento.

Tenendo conto e nel rispetto dei criteri e parametri sopra riportati, sono state elaborate le Tabelle "1" e "2", che si evidenziano nel paragrafo 10. *Conclusioni finali* (pagina n. 23) quale proposta per il Consiglio Comunale che ha facoltà di stabilire le varie "aliquote".

3. Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione per INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

3.1 Incidenza economica opere di urbanizzazione primaria (produttivo)

Ai sensi dell'art.40, comma 1, del R.R. 2/2015, l'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta di **edifici per attività produttive***, riferita alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3, comma 1 è determinata dal comune considerando i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di uno o più insediamenti produttivi tipo, aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, insediative e ambientali ricorrenti nel territorio comunale, applicando il prezziario regionale in vigore.

***Ai sensi dell'art. 40, comma 3, del RR 2/2015, per edifici per attività produttive si intendono quelli destinati ad attività industriali, artigianali, agricole ed estrattive, comprensive delle superfici per servizi strettamente connessi alle attività ed alla vendita dei prodotti aziendali.**

Si rappresenta che nel corso dei lavori del Tavolo Tecnico effettuati presso ANCI Umbria, dall'esame di un campione rappresentativo di Comuni aventi una popolazione complessiva di 420.767 abitanti (di cui il 50% con popolazione fino a 30.000 ab. oltre ai due capoluoghi di provincia), per i quali sono stati analizzati insediamenti recentemente urbanizzati aventi diversa dimensione (superficie territoriale) e indici di utilizzazione (territoriali e fondiari) considerando i costi al netto di IVA, spese tecniche e costo delle aree, è stato determinato un valore (mediato) rappresentativo della realtà regionale, pari ad €. 35,00 /mq SUC.

Considerato che il documento elaborato dal gruppo di lavoro descritto in premessa, propone un valore (mediato) in euro per ogni mq superficie utile coperta (SUC da determinare ai sensi dell'art. 17 del RR 2/2015) di:

€ 35,00 / mq di SUC

Questo Settore, propone al Consiglio Comunale di adottare per l'incidenza del parametro di urbanizzazione primaria il valore compreso tra il minimo ed il massimo come indicato dal documento trasmesso dall'ANCI e comunque non dovrà essere inferiore al valore di € 35,00 per mq di SUC.

Si ritiene opportuno proporre una percentuale aggiuntiva per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi, anche per la sosta di mezzi pesanti o per la necessità prevista dal PRG dal piano attuativo o da piani di settore, **pari al 5%** (comma 2, art 40, RR 2/2015).

Si rappresenta che nel corso dei lavori del Tavolo Tecnico effettuati presso ANCI Umbria, dall'esame di un campione rappresentativo di Comuni aventi una popolazione complessiva di 420.767 abitanti (*di cui il 50% con popolazione fino a 30.000 ab. oltre ai due capoluoghi di provincia*), per i quali sono stati analizzati insediamenti recentemente urbanizzati aventi diversa dimensione (*superficie territoriale*) e indici di utilizzazione (*territoriali e fondiari*) considerando i costi al netto di IVA, spese tecniche e costo delle aree, è stato determinato un valore (*mediato*) rappresentativo della realtà regionale, pari ad €. 35,00 /mq SUC.

Tutte le considerazioni sopra esposte consentono quindi di determinare per gli **insediamenti ed edifici per attività produttive**, l'incidenza economica in euro per ogni metro quadrato di superficie utile coperta (*Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015*), **referita alle opere di urbanizzazione primaria, pari ad €. 36,75 /mq SUC** (€. 35,00 + 5%).

3.2 Incidenza economica opere di urbanizzazione secondaria (produttivo)

Ai sensi dell'art.40, comma 4, del R.R. 2/2015, *l'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta di edifici per attività produttive, riferita alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 4, comma 1 è determinata dal comune considerando il costo medio delle opere e dei servizi ritenuti funzionali alle attività produttive, rapportato alle caratteristiche e dimensioni dell'insediamento produttivo di cui al comma 1.*

Viene confermato il valore determinato nel corso dei lavori del Tavolo Tecnico presso ANCI Umbria, con riferimento agli insediamenti valutati per lo stesso campione rappresentativo di comuni evidenziato al paragrafo precedente, in base all'esame ed alle valutazioni dei costi riferiti alle attrezzature civiche e per servizi, ivi comprese le opere di mitigazione ambientale e corridoi ecologici.

Le considerazioni suddette hanno consentito di determinare per gli **insediamenti ed edifici per attività produttive**, l'incidenza economica in euro per ogni metro quadrato di superficie utile coperta (*Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015*), **referita alle opere di urbanizzazione secondaria**, pari ad €. **3,40 /mq SUC**.

Nota: [Art.40, c.5, let.b),RR2/2015] *Gli oneri relative alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e a quelli necessari alla sistemazione ambientale dei luoghi, nonché al contenimento della rumorosità, sono a totale carico del soggetto richiedente, in base alle vigenti normative.*

3.3 Contributo di urbanizzazione per edifici per attività produttive: applicazione valori percentuali (aliquote)

Ai sensi dell'art.41 del R.R. 2/2015 la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per edifici per attività produttive è determinata dal Comune applicando valori percentuali (*aliquote*) alla incidenza economica così come determinata ai precedenti paragrafi 3.1 e 3.2.

Nell'applicazione delle suddette aliquote è necessario però tenere conto dei seguenti criteri:

a) in relazione alla tipologia degli interventi

a.1) l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato in misura maggiore per le "nuove costruzioni" graduando poi a seguire in riduzione, per la "ristrutturazione urbanistica" e per la "ristrutturazione edilizia";

a.2) a parità di categoria di intervento (*di cui sopra*) l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria rimane invariato indipendentemente dalla tipologia di insediamento (*zonizzazione*) in cui ricade l'intervento;

b) in relazione alla destinazione d'uso

b.1) a parità di categoria di intervento (*di cui al punto a.1 sopra riportato*) l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria rimane invariato indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'edificio;

N.B. : Ai sensi dell'art.41, comma 3, del RR 2/2015 i valori percentuali (aliquote) stabiliti in base a quanto sopra, sono fissati in misura ridotta nel caso di interventi realizzati negli insediamenti già urbanizzati (anche parzialmente).

In caso di più interventi che interessano parti dell'edificio, i valori percentuali come sopra stabiliti sono applicati alle singole parti di superficie utile coperta interessate dalle specifiche tipologie di intervento.

Tenendo conto e nel rispetto dei criteri e parametri sopra riportati, è stata elaborata l'allegata Tabelle "3", che si evidenzia nel paragrafo 10. *Conclusioni finali* (pagina n. 24) quale proposta per il Consiglio Comunale che ha facoltà di stabilire le varie "aliquote".

4. Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione mediante piano attuativo o con intervento edilizio diretto

4.1 Opere di urbanizzazione con piano attuativo

Ai sensi dell'art.42 del R.R. 2/2015, l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio mediante piano attuativo convenzionato ai sensi del Titolo III, Capo I della L.R. n. 1/2015, ovvero mediante attuazione diretta con titolo abilitativo condizionato a convenzione o atto d'obbligo, comporta, in base alle indicazioni del comune, l'assunzione a carico del proprietario della effettiva realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e delle dotazioni territoriali e funzionali relative all'intervento, nonché di quelle opere ritenute necessarie dal comune per l'allaccio a pubblici servizi ed infrastrutture esterne all'insediamento.

Nel caso il proprietario si accoli la spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria, dalla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria dovrà essere scomputata totalmente o parzialmente la spesa stessa.

E' comunque dovuta all'amministrazione comunale, in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a totale scomputo dei relativi oneri tabellari, la corresponsione della quota di contributo riferita alle opere di urbanizzazione primaria per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi nella misura :

- del 13% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione, stabilita ai sensi dell'art. 38, comma 2, del R.R. n. 2/2015, per gli insediamenti residenziali e per servizi;

- del 5% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione, stabilita ai sensi dell'art. 40, comma 2, del R.R. n. 2/2015, per gli insediamenti produttivi;

Il comune, in sede di piano attuativo o titolo abilitativo condizionato alla stipula di una apposita convenzione o atto d'obbligo, può applicare le disposizioni di cui all'articolo 130, comma 6 del TU destinando gli importi scomputati per la realizzazione, da parte del soggetto proponente, anche in eventuale compartecipazione con il comune, di opere e servizi, anche infrastrutturali a rete o puntuali, rientranti nell'elenco delle urbanizzazioni primarie e secondarie di cui agli articoli 3, comma 1 e 4, comma 1 del RR n. 2/2015.

La destinazione degli importi scomputati di cui sopra potrà comprendere inoltre il reperimento di aree pubbliche e la realizzazione di dotazioni territoriali e funzionali e servizi eccedenti le quantità rese obbligatorie dalla normativa di settore, anche in riferimento ai bacini di utenza di cui all'art.81 RR 2/2015.

4.2 Opere di urbanizzazione con intervento diretto

*Ai sensi dell'art.43 del R.R. 2/2015 a scomputo totale o parziale della quota di contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per il costo di costruzione, il comune può autorizzare l'intestatario del titolo abilitativo, mediante convenzione o atto d'obbligo, a farsi carico della realizzazione delle opere stesse, allegando alla convenzione o all'atto d'obbligo idonea progettazione, **secondo quantità, modalità e garanzia stabilite dal comune**, con conseguente cessione gratuita al comune delle aree o delle opere realizzate, salvo quanto previsto all'articolo 131, comma 2 del TU.*

Anche in tale fattispecie - intervento diretto -, come al paragrafo presedente 4.1, nel caso l'intestatario del titolo abilitativo si accolli la spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria :

1. la quota di contributo relativa agli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria non sarà dovuta (scomputo totale) o dovuta parzialmente (scomputo parziale);
2. è sempre dovuta all'amministrazione comunale, in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a totale scomputo dei relativi oneri tabellari, la corresponsione della quota di contributo riferita alle opere di urbanizzazione primaria per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi nella misura :
 - del 13% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione, stabilita ai sensi dell'art. 38, comma 2, del R.R. n. 2/2015, per gli insediamenti residenziali e per servizi;
 - del 5% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione, stabilita ai sensi dell'art. 40, comma 2, del R.R. n. 2/2015, per gli insediamenti produttivi;

N.B. : In sede di intervento edilizio diretto per edifici diversi dalla residenza il progetto deve prevedere, fatti salvi i casi di monetizzazione o di esclusione, la realizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali dimensionate in base all'attività insediata, ai sensi del Titolo II, Capo I del RR n. 2/2015.

Modalità per lo scomputo del contributo di costruzione con intervento diretto

In caso di intervento diretto e qualora l'intestatario del titolo abilitativo (permesso di costruire o SCIA) si impegni, ai sensi dell'art. 43 del R.R. 2/2015, a farsi carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale del contributo dovuto, sono stabilite le seguenti procedure in merito alle modalità esecutive, caratteristiche, costi, termini e garanzie :

1. Contestualmente alla presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo edilizio e, comunque, prima del suo rilascio o della sua efficacia normativa, l'interessato è tenuto a presentare :
 - a) Schema del tipo frazionamento, (da approvare dall'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni), delle eventuali aree di sua proprietà interessate dalla opere di urbanizzazione;
 - b) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - c) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione redatto in base al vigente prezzario regionale;
 - d) Atto d'obbligo (da registrare e trascrivere a cura e spese dell'interessato), con il quale lo stesso si impegna a realizzare e completare le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo allegato al titolo abilitativo,

nei tempi stabiliti e concordati con il Comune e comunque prima della presentazione dell'agibilità inerente l'intervento previsto nel titolo abilitativo ai fini edilizi ai quali sono funzionali, nonché a cedere gratuitamente al comune le opere stesse e le eventuali aree di sua proprietà sulle quali le medesime insistono;

e) Fidejussione bancaria o assicurativa da parte di imprese o società autorizzate a costituire cauzioni con polizze fidejussorie, a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. La fidejussione, a garanzia delle obbligazioni assunte, deve essere del tipo "a prima richiesta".

2. Ultimati i lavori l'interessato è tenuto a richiedere al competente ufficio comunale il collaudo (anche parziale) delle opere di urbanizzazione. Nel caso che l'importo complessivo delle stesse sia inferiore ad €. 50.000,00 è sufficiente produrre un certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori. L'esito positivo del collaudo o l'acquisizione del certificato di regolare esecuzione comporta la possibilità di presentare l'agibilità (anche parziale) mentre per lo svincolo della fideiussione dovranno essere adempiuti tutti gli obblighi assunti con l'atto d'obbligo.

3. Qualora l'interessato non inizi le opere di urbanizzazione nel termine di un anno dal rilascio del titolo, ovvero non le concluda nel termine di 4 anni dal loro inizio, l'esecuzione o il completamento delle stesse sono effettuate dal Comune previo incameramento della fideiussione.

4. Qualora il costo complessivo di intervento delle opere di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria, sia inferiore, all'importo dovuto a titolo di quota del contributo di costruzione per opere di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria, deve essere corrisposta al Comune la somma a conguaglio contestualmente al rilascio/esecutività del titolo abilitativo edilizio.

5. Proventi per organizzazioni religiose

Ai sensi dell'art.44 del R.R. 2/2015 il Comune, previa intesa con le organizzazioni religiose i cui rapporti sono regolati con lo Stato, destina una quota non inferiore all'8% dei proventi degli oneri di urbanizzazione secondaria, risultanti dalla relazione annuale consuntiva allegata al

bilancio, per chiese ed altri edifici per servizi religiosi. La parte di tale quota corrispondente al 50% dei proventi degli oneri di urbanizzazione secondaria è destinata agli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, adeguamento sismico e per la messa in sicurezza o per interventi di prevenzione sismica di edifici ed attrezzature religiose di carattere storico, artistico e culturale sul territorio comunale.

La restante parte di quota pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria è destinata, oltre che per gli interventi di cui sopra, anche alla acquisizione di aree previste dal PRG per chiese ed altri edifici per servizi religiosi da cedere gratuitamente in proprietà all'organizzazione religiosa, nonché per la costruzione di edifici per il culto e per le opere parrocchiali, di immobili destinati ad istituti religiosi - educativi ed assistenziali e di attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive di uso pubblico.

I rapporti tra il comune e le organizzazioni religiose istituzionalmente competenti, derivanti dalla destinazione della quota dei proventi, sono oggetto di apposita convenzione.

Il comune d'intesa con la Soprintendenza per i Beni Storici Artistici ed Etnoantropologici dell'Umbria può stabilire per i casi di assoluta emergenza, gli interventi sugli edifici ed attrezzature religiose di carattere storico, artistico e culturale sul territorio comunale che assumono carattere di priorità.

6. Criteri per la determinazione della quota del contributo sul costo di costruzione

6.1 Costo unitario di costruzione per edifici residenziali

Ai sensi dell'art.45 del R.R. 2/2015 il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici residenziali o ampliamento di quelli esistenti, riferito a metro quadrato di superficie di cui all'art.132, comma 1 del TU, è determinato in misura pari a:

euro/mq. 326,00

corrispondente al 30% del costo totale dell'intervento di nuova costruzione per l'edilizia residenziale pubblica stabilito in euro/mq. 1.554,00 (R.R. 2/2015), al quale è applicata una riduzione del 30% corrispondente all'incidenza del costo dell'area, delle spese generali e tecniche e del contributo di costruzione.

6.2 Superficie

Ai sensi dell'art.46 del R.R. 2/2015 la superficie alla quale si applica il costo unitario a metro quadrato di cui sopra ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, è costituita dalla superficie utile coperta dell'edificio (**SUC**) computata come previsto all'art.17 del RR 2/2015.

Qualora le opere pertinenziali di cui all'art.21 del RR 2/2015 eccedano i limiti dimensionali previsti, il contributo è dovuto in relazione all'intera superficie.

Il comune può ridurre, in tutto o in parte, la superficie di cui sopra relativamente alle superfici pertinenziali non esonerate ai sensi dell'art.133, comma 1 del TU o che eccedono la tipologia o i limiti dimensionali previsti all'art.21 del RR 2/2015.

Per superfici pertinenziali si intendono i locali e spazi coperti accessori e funzionali alla superficie adibita a residenza o servizi.

6.3 Criteri per edifici con caratteristiche superiori

Ai sensi dell'art.47 del R.R. 2/2015 il comune, ai fini della eventuale identificazione degli edifici con caratteristiche superiori di cui all'art.132, comma 2 del TU per i quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione dell'edificio, **può stabilire** le classi di edifici e le percentuali di incremento del costo stesso tenendo conto della superficie degli alloggi e delle superfici pertinenziali connesse all'edificio che eccedono le tipologie o i limiti di superficie previsti all'art.9 del RR 2/2005 per l'edilizia residenziale pubblica.

La maggiorazione del costo di costruzione conseguente agli incrementi determinati ai sensi di cui sopra non può risultare comunque superiore al 20%.

Tenendo presente i dettami del Regolamento regionale, è stata elaborata la Tabella "B" che segue quale proposta per il Consiglio Comunale che ha facoltà determinare il predetto incremento del costo di costruzione dell'edificio, nella quale sono state stabilite le classi di edifici e le relative maggiorazioni.

TABELLA "B"

PARTE PRIMA

DETERMINAZIONE DEGLI INCREMENTI DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI CON CARATTERISTICHE SUPERIORI

(art. 47, comma 1 R.R. 2/2015) in riferimento al R.R. n. 2/2005)

T				
classi di superficie (mq)	alloggi (n)	superficie utile abitabile (mq)	rapporto rispetto al totale della superficie utile	incremento %

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
.095				0
.095.110				4
.110.130				6
.130.160				8
.160				10
(Su) Superficie utile totale □			Incremento I1 □	

NOTE: (1) classe di superficie degli alloggi; (2) indicare il numero degli alloggi oggetto del titolo abilitativo edilizio/variante edilizia; (3) superficie utile abitabile totale degli alloggi compresi nella classe relativa, misurata al netto di muri perimetrali e di quelli interni, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Le superfici vanno indicate in mq. con arrotondamento alla seconda cifra decimale; (4) rapporto tra la superficie utile abitabile della classe di che trattasi e la superficie utile Su; (5) incremento in percentuale; (6) incremento risultante dal prodotto del rapporto colonna (4) con incremento colonna (5), con arrotondamento alla terza cifra decimale.

Tabella 2a – Incremento per superfici non residenziali	
Superficie Non Residenziale (S.N.R.)* (7)	
a	cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche ed elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali e servizi della residenza
b	androni di ingresso e porticati liberi (i porticati sono esclusi se destinati ad uso pubblico dallo strumento urbanistico)
c	logge e balconi
totale S.N.R. □	

NOTA: (*) superfici totali relative alle varie destinazioni misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, con arrotondamento alla seconda cifra decimale.

Tabella 2b - Superficie per servizi e accessori relativi alla parte residenziale	
Superficie Parcheggi (S.P.) (9)	
a	superficie parcheggi, costituita dalla somma delle superfici da destinare ad autorimesse singole o collettive, posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di
totale S.P. □	

Tabella 2 - Superficie per servizi e accessori (Tab. 2a +	
Categoria superfici	Consistenza totale (mq) (11)
S.N.R.	

S.P.	
------	--

Tabella 3 - Incremento per servizi accessori	
Intervalli di variabilità	I
≤ 45%	12.a
45% ≤ 90%	0
90% ≤ 100%	5%
100% ≤ 110%	10%
	Ir

(*) NB. Alla percentuale del 45% si potrà derogare in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di S.U. inferiore a 60 mq.

Tabella 4 - Computo incremento totale
Incremento tabella 1 I1
Incremento tabella 3 I2
INCREMENTO TOTALE It

Tabella 5 - Determinazione			
Percentuale di incremento It tabella 5	classe	maggiorazione relativa	ipotesi che ricorre
≤ 5 inclusa	I	0	□
5 ≤ 15 inclusa	II	10	□
15 ≤ 20	III	20	□
Maggiorazione da computare M □			

Tabella 6 - Prospetto per la determinazione del costo di	
A	Costo di costruzione a metro quadrato di S.U.C. (art. 45 R.R. 2/2015)
B	Costo di costruzione a metro quadrato maggiorato ai sensi dell'art. 47 R.R. 2/2015: $A \times (1 + \frac{M}{100})$ € 326,00 x (1 + $\frac{M}{100}$)
C	Costo di costruzione dell'edificio: S.U.C. mq. _____ x B (€ _____) =

6.4 Criteri per la determinazione della quota del contributo di costruzione

Ai sensi dell'art.48 del R.R. 2/2015 il Comune determina la quota del contributo per gli edifici di **nuova costruzione residenziali** o **ampliamento di quelli esistenti**, commisurato al costo di costruzione. La quota di contributo è

determinata sulla base di apposita aliquota stabilita dal comune ai sensi dell'art.132, comma 4 del TU, non inferiore al 5% e non superiore al 20% del costo determinato.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art.7, comma 1, lettera f) del TU e per quelli di ristrutturazione edilizia *che prevedono totale demolizione di fabbricati con modifica della sagoma e dell'area di sedime e la conseguente ricostruzione* il contributo **non può risultare superiore al 60% di quello determinato per i nuovi edifici**, considerando a tale fine l'edificio oggetto di ricostruzione.

[Art.7, comma 1, lettera f), L.R. 1/2015 - "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati edilizi e della rete stradale.]

Per gli interventi su edifici residenziali esistenti concernenti **l'ampliamento di unità immobiliari o la realizzazione di nuove unità immobiliari**, il comune stabilisce l'aliquota da applicare al costo di costruzione relativo, indipendentemente dalle caratteristiche superiori di cui all'art.47 che si determinano con l'ampliamento. Pertanto in questi casi non trovano luogo le maggiorazioni di cui alla Tabella "B" del paragrafo 6.3 (pagg. 15, 16 e parte della presente).

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono anche il mutamento della destinazione d'uso, compreso quello previsto all'art.39, comma 2, lettera e) del RR 2/2015 e

all'art.156 del TU, per la realizzazione di nuove attività residenziali e servizi o per l'ampliamento di quelli esistenti, il comune può stabilire una percentuale di incremento del contributo come determinato ai sensi del presente paragrafo.

Nel paragrafo 10. *Conclusioni finali* (pagine n. 27-29) si riporta una tabella di calcolo, elaborata per determinare la quota del contributo, commisurato al costo di costruzione, per gli edifici di **nuova costruzione residenziali o ampliamento di quelli esistenti**, e stabilite ai sensi dell'art.132, comma 4 della L.R. n. 1/2015 le aliquote nella misura del 5,50%, 8,80% e 13,20%.

INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

• Interventi di ristrutturazione edilizia

Ai sensi dell'Art. 48, *comma 2 del R.R. 2/2015* nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.7, comma 1, lettera d) della L.R. 1/2015 si applica quanto previsto all'art.132, comma 5 della L.R. 1/2015, senza computare il costo degli interventi relativi agli extraspessori delle murature perimetrali e dei solai e degli spazi per soluzioni di architettura bioclimatica di cui all'art.17, comma 3, lettere a) e b) e commi 5 e 6 del RR 2/2015, nonché senza computare il costo degli interventi di prevenzione sismica di cui all'art.159 della L.R. 1/2015.

[Art.7, comma 1, lettera d), L.R. 1/2015 "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne nonché l'aumento delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con modifiche della superficie utile coperta, di sagoma ed area di sedime preesistenti, nell'inserimento di strutture in aggetto e balconi, senza comunque incremento del volume complessivo dell'edificio originario, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici.]

*[Art.132, comma 5, L.R. 1/2015 - 5. Nel caso di interventi su **edifici esistenti** il costo di costruzione è **determinato in relazione al costo degli interventi stessi**, in base all'elenco regionale dei prezzi, **secondo le modalità stabilite dal comune**. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione relativo cento.]*

Ai sensi dell'Art. 48, comma 2 del R.R. 2/2015 per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra l'aliquota è stabilita dal comune ai sensi dell'art.132, comma 4 della L.R. 1/2015 e cioè tra un minimo del **5%** ad un massimo del **20%** da stabilire in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni. Nell'ambito degli insediamenti di cui all'art.93 del RR 2/2015 (*insediamenti sparsi nel territorio agricolo costituenti beni di interesse storico, architettonico e culturale*) l'aliquota da applicare è pari al **5%** purché non si determini la variazione della destinazione d'uso e fatte salve le esenzioni previste all'art.133 della L.R. 1/2015.

Per la determinazione del costo di costruzione su edifici esistenti, a norma dell'art. 132, comma 5 della L.R. 1/2015 e dell'art. 48, comma 2 del R.R. 2/2015, occorre presentare una **relazione asseverata** di un tecnico abilitato, che ponga riferimento al vigente elenco regionale dei prezzi.

Relativamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel paragrafo 10. *Conclusioni finali* (pagina n. 30) si riporta la **Tabella 4**, che è stata redatta quale proposta per il Consiglio Comunale che ha facoltà di stabilire le varie "aliquote".

Mutamento della destinazione d'uso e particolari fattispecie di interventi.

Ai sensi dell'Art. 48, comma 7 del R.R. 2/2015 per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, ovvero per gli interventi di cui all'art.39, comma 2, lettera e) del RR 2/2015 (*utilizzo per residenza o servizi di superfici già pertinenze*) e all'art.156 del TU (*cambio d'uso dei vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato*), per nuove attività residenziali e servizi o ampliamento di quelli esistenti, **realizzati senza opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia**, il Comune determina autonomamente la quota di contributo non inferiore ad € 300 e non superiore ad euro € 3.000 in rapporto alla superficie utile coperta interessata dall'intervento.

Relativamente agli interventi di mutamento della destinazione d'uso di cui sopra, nel paragrafo 10. *Conclusioni finali* (pagina n. 30) si riporta la **Tabella 5**, che è stata redatta quale proposta per il Consiglio Comunale che ha facoltà di stabilire quote di contributo.

6.5 Determinazione della quota del contributo sul costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici (o parti di essi) per servizi.

Ai sensi dell'art.49 del R.R. 2/2015 il comune, in conformità a quanto previsto dall'art.135, comma 2 del TU, determina la quota di contributo afferente gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione relativi ad edifici o parti di essi per attività di servizi di cui all'art.7, comma 1, lettera l) del TU, anche relativamente al cambio della destinazione d'uso, applicando una aliquota **non superiore al 5%** del **costo documentato di costruzione**, da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività.

[Art.7, comma 1, lettera l), L.R. 1/2015 "attività di servizi", si intendono quelle a carattere socio-sanitarie, direzionale, pubbliche o private atte a supportare i processi insediativi e produttivi, comprese le attività commerciali, di somministrazione di cibi e bevande, turistico-produttive, ricreative, sportive e culturali.]

L'aliquota di cui sopra è stabilita in misura inferiore nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica rispetto a quelli di nuova costruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione relativa ad edifici o parti di essi non destinati alla residenza occorre presentare una **relazione asseverata** di un tecnico abilitato, redatta sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, che ponga riferimento al vigente elenco regionale dei prezzi.

Per le attività di servizi (di cui all'art. 7, comma 1, lett. l) della L.R. 1/2015), nel paragrafo 10 *Conclusioni finali* (pagina n. 30) si riporta la Tabella 6, che è stata redatta quale proposta per il Consiglio Comunale che ha facoltà di stabilire le varie "aliquote".

7. Casi di riduzione del contributo

7.1 Riduzione per interventi con sostenibilità ambientale

Ai sensi dell'art.51, comma 1, del RR 2/2015, fatti salvi casi di riduzione o esonero previsti dall'art.133 della L.R. n. 1/2015, nonché previsti dal R.R. n. 2/2015, ai sensi dell'art. 9, comma 2 della legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6 (*Disciplina della promozione della qualità nella progettazione architettonica*) è stabilita, in favore di edifici che conseguono la **certificazione di sostenibilità ambientale** di cui al Titolo VI, Capo II della L.R. n. 1/2015, la seguente **riduzione del contributo di costruzione** :

- del **30%** in caso di certificazione dell'edificio in **classe A**;
- del **15%** in caso di certificazione dell'edificio in **classe B**.

Modalità di applicazione delle riduzioni di cui all'art.51, c.1, del RR n.2/2015

In caso di presentazione della **definitiva certificazione di sostenibilità ambientale**, la relativa riduzione è applicata al momento della determinazione del contributo di costruzione.

In caso di presentazione della sola **valutazione preliminare di sostenibilità ambientale**, la Ditta richiedente potrà, all'ottenimento della definitiva certificazione, chiedere il rimborso pari al 15% o 30% del contributo di costruzione o, in alternativa, prima del rilascio del titolo edilizio chiedere l'immediata applicazione della citata riduzione, previa presentazione di apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, che garantisca l'importo oggetto di scomputo maggiorato del 40% per eventuali sanzioni nel caso di ritardato pagamento, di cui all'art. 136, comma 1, lettera c) della L.R. n. 21 Gennaio 2015 n. 1. La presentazione della definitiva certificazione di sostenibilità ambientale, **costituirà titolo per lo svincolo della polizza fideiussoria bancaria o assicurativa presentata**.

La mancata presentazione della definitiva certificazione di sostenibilità ambientale, comporterà la decadenza del beneficio ed il pagamento per intero del contributo di costruzione, al netto della quota già versata, integrato dalle sanzioni nel caso di ritardato pagamento, di cui all'art. 136 della L.R. n. 21 Gennaio 2015 n. 1.

7.2 Riduzione per adeguamento o miglioramento sismico o prevenzione sismica

Ai sensi dell'art.51, comma 2, del RR n.2/2015, il contributo dovuto sul costo di costruzione determinato è ridotto del novanta per cento (90%) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 7, comma 1, lettera d) della L.R. n. 1/2015, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione, relativi ad interi edifici o unità strutturali ricomprese in organismi edilizi più complessi, destinati o da destinare a residenza e servizi che prevedano un **adeguamento sismico** o un **miglioramento sismico** nella misura non inferiore al sessanta per cento (60%) di quella prevista per l'adeguamento, *Decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove*

norme tecniche per le costruzioni), ovvero di interventi di **prevenzione sismica** di cui all'art.159 del TU, sulla base di **asseverazione di un tecnico abilitato**.

Ai sensi dell'art.51, comma 3, del **RR 2/2015** il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinato è ridotto del novanta per cento (90%) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione, relativi ad interi edifici o unità strutturali ricomprese in organismi edilizi più complessi, destinati o da destinare a residenza, servizi o attività produttive che prevedono un **adeguamento sismico** o un **miglioramento sismico** nella misura *non inferiore al sessanta per cento (60%)* di quella prevista per l'adeguamento, di cui al *Decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)*, ovvero di interventi di **prevenzione sismica** di cui all'articolo 159 della L.R. n. 1/2015, sulla base di **asseverazione di un tecnico abilitato**.

Modalità di applicazione delle riduzioni di cui all'art.51, c.2 e 3, del RR n.2/2015

L'istanza di riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione, deve essere espressamente richiesta dall'interessato ed è subordinata alla presentazione, al momento dell'istanza di rilascio del titolo edilizio, dell'asseverazione del progettista attestante e comprovante i lavori di adeguamento o miglioramento sismico in base alle sopra citate disposizioni, e di una apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, che garantisca l'importo oggetto di scomputo maggiorato del 40% per eventuali sanzioni nel caso di ritardato pagamento, di cui all'art. 136, comma 1, lettera c) della L.R. n. 21 Gennaio 2015 n. 1 nel caso di non avvenuta esecuzione dei lavori di adeguamento o miglioramento sismico.

L'asseverazione del Direttore dei lavori, attestante l'avvenuta realizzazione delle opere di adeguamento o miglioramento sismico, dovrà essere prodotta contestualmente alla comunicazione di ultimazione totale dei lavori oggetto del titolo edilizio, o al massimo entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di tale ultimazione e **costituirà titolo per lo svincolo della polizza fideiussoria bancaria o assicurativa presentata**.

La mancata presentazione della asseverazione del direttore dei lavori nel termine sopra indicato, e/o, comunque, l'accertata non avvenuta esecuzione dei lavori di adeguamento o miglioramento sismico, nella misura sopra contemplata, comporterà la decadenza del beneficio ed il pagamento per intero del contributo di costruzione, al netto della quota già versata, integrato dalle sanzioni nel caso di ritardato pagamento, di cui all'art. 136 della L.R. n. 21 Gennaio 2015 n. 1.

8. Pagamento del contributo di costruzione

Vengono confermate le attuali modalità per il pagamento del contributo di costruzione con particolare riferimento al pagamento in forma rateizzata e alle modalità di applicazione della sanzione di cui all'art.136 della LR 1/2015.

9. Aggiornamento del contributo di costruzione

Ai sensi dell'art.131, comma 6, della L.R. 1/2015 i valori dell'incidenza economica a mq di Suc per edifici residenziali/servizi e per attività produttive, di cui ai precedenti parametri 2.1, 2.2 e 3.1, 3.2 riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono aggiornati, tramite provvedimento comunale, ogni 5 anni a partire dal 01/01/2016, in conformità alle disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In difetto di tali riscontri, sono aggiornati, tramite Determinazione del Responsabile del SUAPE nella misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi negli anni considerati.

Il costo di costruzione è aggiornato annualmente a norma dell'art.132, comma 3 della L.R. 1/2015 in ragione della intervenuta variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dei costi di costruzione a livello provinciale di edifici residenziali, salvo eventuali determinazioni regionali in materia.

Si evidenzia infine che, ai sensi dell'art.141, comma 6, del RR 2/2015, i Comuni, al fine di sostenere l'attività edilizia nella fase di crisi economica, possono ridurre, per un periodo non superiore a tre anni dalla data del 1° gennaio 2016, i valori del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria determinati in base all'applicazione di quanto indicato ai paragrafi 2 e 3 del presente documento.

10. CONCLUSIONI FINALI

Per le considerazioni e motivazioni esposte nei paragrafi precedenti risulta il quadro riassuntivo che segue :

1. Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

- INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PER SERVIZI -

Ai sensi dell'Art.38, commi 1 e 3, del R.R. 2/2015 si propone per gli **insediamenti residenziali e per servizi** che l'incidenza economica in euro per ogni metro quadrato di superficie utile coperta (*Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015*) venga determinata tra i seguenti parametri:

- ✓ minimo di € **38,00**/mq SUC ed il massimo di € **80,00** /mq SUC
(maggiorato del 13%)
- ✓ €. **28,87** /mq SUC **referita alle opere di urbanizzazione secondaria.**

In base a quanto disposto dall'art.39 del R.R. 2/2015 la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per edifici residenziali e per servizi viene determinata applicando alla incidenza economica delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra indicata, i valori percentuali (*aliquote*) di cui alle seguenti tabelle parametriche :

TABELLE PARAMETRICHE

Art. 39 R.R. 2/2015

TABELLA 1 - Interventi di edilizia residenziale

	Tipologi a di intervent	Quota di contributo relativa ad oneri di	Quota di contributo relativa ad oneri di	Coefficiente di riduzione per insediamenti urbanizzati
A	Interventi di nuova costruzione luf $\leq 0,17$ mq/mq	1	1	0.60
	Interventi di nuova costruzione luf $> 0,17$ mq/mq e	0.90	0.90	0.60
	Interventi di nuova costruzione luf $> 0,34$	0.80	0.80	0.60
B	Interventi di ristrutturazione	0.70	0.70	0.60
C	Interventi di ristrutturazione	0.50	0.50	0.60
D	Cambio destinazione d'uso da servizi a residenza	0.35	0.35	0.60
E	Cambio destinazione d'uso da attività produttive a residenza	0.50	0.50	0.60
F	Cambio di destinazione d'uso di pertinenze senza opere ovvero con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia (art. 39, comma 2 punto 2 lett. e) del RR	0.30	0.30	0.60

(*) Comprende anche il cambio di destinazione d'uso a residenza se contestuale all'intervento di ristrutturazione (**) Ai fini dell'applicazione del coefficiente di riduzione di cui all'art. 39, comma 4, del R.R. 2/2015, per "insediamenti già urbanizzati anche parzialmente" si intendono gli insediamenti ricadenti all'interno delle aree che, nell'attuale Piano regolatore Generale, sono classificate come zone A, B, D e F. La riduzione si applica anche nel caso di interventi realizzati "negli insediamenti di valore storico e culturale di cui all'articolo 93 del RR 2/2015". Il coefficiente 0,60 corrisponde ad una percentuale di abbattimento pari al 40%. Nota: L'alloggio di custodia delle attività produttive e servizi è equiparato all'attività residenziale (art.39, c.3, RR 2/2015)

TABELLA 2 - Interventi di edilizia per servizi

	Tipologi a di intervent	Quota di contributo relativa ad oneri di	Quota di contributo relativa ad oneri di	Coefficiente di riduzione per insediamenti urbanizzati
A	Interventi di nuova	1	0,70	0.60
B	Interventi di ristrutturazione	0.80	0.60	0.60
C	Interventi di ristrutturazione	0.50	0.40	0.60
D	Cambio destinazione d'uso da residenza a servizi	0.45	0.30	0.60
E	Cambio destinazione d'uso da attività produttive a servizi	0.40	0.30	0.60

(*) Comprende anche il cambio di destinazione d'uso per servizi se contestuale all'intervento di ristrutturazione (**) Ai fini dell'applicazione del coefficiente di riduzione di cui all'art. 39, comma 4, del R.R. 2/2015, per "insediamenti già urbanizzati anche parzialmente" si intendono gli insediamenti ricadenti all'interno

delle aree che, nell'attuale Piano regolatore Generale, sono classificate come zone A, B, D e F. La riduzione si applica anche nel caso di interventi realizzati “negli insediamenti di valore storico e culturale di cui all'articolo 93 del RR 2/2015”. Il coefficiente 0,60 corrisponde ad una percentuale di abbattimento pari al 40%.

Per gli insediamenti residenziali e per servizi, è comunque dovuta all'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 38, comma 2, del R.R. n. 2/2015, in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri tabellari, la corresponsione della quota di contributo riferita alle opere di urbanizzazione primaria per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi nella misura pari al 13% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione.

In sede di intervento edilizio diretto per edifici diversi dalla residenza il progetto deve comunque prevedere, fatti salvi i casi di monetizzazione o di esclusione, la realizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali dimensionate in base all'attività insediata, ai sensi del Titolo II, Capo I del RR n. 2/2015.

In caso di più interventi che interessano parti dell'edificio, i valori percentuali come sopra stabiliti sono applicati alle singole parti di superficie utile coperta interessate dalle specifiche tipologie di intervento (Art. 39 comma 5, RR n.2/2015).

- INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE -

Ai sensi dell'Art.40, commi 1 e 4, del R.R. 2/2015 è stata determinata per gli **edifici per attività produttive** l'incidenza economica in euro per ogni metro quadrato di superficie utile coperta (*Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015*) pari a:

- ✓ €. 36,75 /mq SUC **riferita alle opere di urbanizzazione primaria;**
- ✓ €. 3,40 /mq SUC **riferita alle opere di urbanizzazione secondaria.**

In base a quanto disposto dall'art.41 del R.R. 2/2015 la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli insediamenti ed edifici per attività produttive viene determinata applicando alla incidenza economica delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra indicata, i valori percentuali (*aliquote*) di cui alla seguente tabella :

TABELLE PARAMETRICHE
Art. 41 R.R. 2/2015

TABELLA 3 - Interventi di edilizia produttiva

	Tipologi a di intervent	Quota di contributo relativa ad oneri di	Quota di contributo relativa ad oneri di	Coefficiente di riduzione per insediamenti urbanizzati
A	Interventi di nuova	1	1	0.60
B	Interventi di ristrutturazione	0.50	0.50	0.60
C	Interventi di ristrutturazione	0.40	0.40	0.60
D	Cambio destinazione d'uso da residenza o servizi ad attività produttive	0.30	0.30	0.60

(*) Comprende anche il cambio di destinazione d'uso per attività produttive se contestuale all'intervento di ristrutturazione

() Ai fini dell'applicazione del coefficiente di riduzione di cui all'art. 41, comma 3, del R.R. 2/2015, per “insediamenti già urbanizzati anche parzialmente” si intendono gli insediamenti ricadenti all'interno delle aree che,**

nell'attuale Piano regolatore Generale, sono classificate come zone A, B, D e F. Il coefficiente 0,60 corrisponde ad una percentuale di abbattimento pari al 40%.

Per gli insediamenti produttivi, è comunque dovuta all'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 40, comma 2, del R.R. n. 2/2015, in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri tabellari, la corresponsione della quota di contributo riferita alle opere di urbanizzazione primaria per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi nella misura pari al 5% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione.

In sede di intervento edilizio diretto per gli edifici per attività produttive il progetto deve comunque prevedere, fatti salvi i casi di monetizzazione o di esclusione, la realizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali dimensionate in base all'attività insediata, ai sensi del Titolo II, Capo I del RR n. 2/2015.

In caso di più interventi che interessano parti dell'edificio, i valori percentuali come sopra stabiliti sono applicati alle singole parti di superficie utile coperta interessate dalle specifiche tipologie di intervento (Art. 41 comma 4, RR n.2/2015).

- MODALITA' PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON INTERVENTO DIRETTO -

In caso di intervento diretto e qualora l'intestatario del titolo abilitativo (permesso di costruire o SCIA) si impegni, ai sensi dell'art. 43 del R.R. 2/2015, a farsi carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria a scomputo totale o parziale del contributo dovuto, sono stabilite le seguenti procedure in merito alle modalità esecutive, caratteristiche, costi, termini e garanzie :

1. Contestualmente alla presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo edilizio e, comunque, prima del suo rilascio o della sua efficacia normativa, l'interessato è tenuto a presentare :

- a) Schema del tipo frazionamento, (da approvare dall'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni), delle eventuali aree di sua proprietà interessate dalla opere di urbanizzazione;
- b) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- c) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione redatto in base al vigente prezzario regionale;
- d) Atto d'obbligo (da registrare e trascrivere a cura e spese dell'interessato), con il quale lo stesso si impegna a realizzare e completare le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo allegato al titolo abilitativo, nei tempi stabiliti e concordati con il Comune e comunque prima della presentazione dell'agibilità inerente l'intervento previsto nel titolo abilitativo ai fini edilizi ai quali sono funzionali, nonché a cedere gratuitamente al comune le opere stesse e le eventuali aree di sua proprietà sulle quali le medesime insistono;
- e) Fidejussione bancaria o assicurativa da parte di imprese o società autorizzate a costituire cauzioni con polizze fidejussorie, a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. La fidejussione, a garanzia delle obbligazioni assunte, deve essere del tipo "a prima richiesta".

2. Ultimati i lavori l'interessato è tenuto a richiedere al competente ufficio comunale il collaudo (anche parziale) delle opere di urbanizzazione. Nel caso che l'importo complessivo delle stesse sia inferiore ad €. 50.000,00 è sufficiente produrre un certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori. L'esito positivo del collaudo o l'acquisizione del certificato di regolare esecuzione comporta la possibilità di presentare l'agibilità (anche parziale) mentre per lo svincolo della fideiussione dovranno essere adempiuti tutti gli obblighi assunti con l'atto d'obbligo.

3. Qualora l'interessato non inizi le opere di urbanizzazione nel termine di un anno dal rilascio del titolo, ovvero non le concluda nel termine di 4 anni dal loro inizio, l'esecuzione o il completamento delle stesse sono effettuate dal Comune previo incameramento della fideiussione.
4. Qualora il costo complessivo di intervento delle opere di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria, sia inferiore, all'importo dovuto a titolo di quota del contributo di costruzione per opere di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria, deve essere corrisposta al Comune la somma a conguaglio contestualmente al rilascio/esecutività del titolo abilitativo edilizio.
5. La corresponsione della quota di contributo di urbanizzazione primaria per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi è comunque dovuta.

2. DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI RESIDENZIALI
(Art. 48, comma 1, R.R. 2/2015)

Ai sensi dell'art.45 del R.R. 2/2015 il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici residenziali o ampliamento di quelli esistenti, riferito a metro quadrato di superficie di cui all'art.132, comma 1 della L.R. n. 1/2015, è determinato in misura pari ad **€./mq 326,00 di s.u.c.**; Di seguito viene di seguito determinata la seguente tabella di calcolo :

PARTE PRIMA

DETERMINAZIONE DEGLI INCREMENTI DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI CON CARATTERISTICHE SUPERIORI
(art. 47, comma 1 R.R. 2/2015)

classi di superficie (mq)	alloggi (n)	superficie utile abitabile (mq)	rapporto rispetto al totale della superficie utile	incremento %
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
≤ 95				0
95-110				4
110-130				6
130-160				8
≥ 160				10
(Su) Superficie utile totale □			Incremento I1 □	

NOTE: (1) classe di superficie degli alloggi; (2) indicare il numero degli alloggi oggetto del titolo abilitativo edilizio/variante edilizia; (3) superficie del pavimento totale degli alloggi compresi nella classe relativa, misurata al netto di muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Le superfici vanno indicate in mq. con arrotondamento alla seconda cifra decimale; (4) rapporto tra la superficie utile abitabile della classe di che trattasi e la superficie utile Su; (5) incremento in percentuale; (6) incremento risultante dal prodotto del rapporto colonna (4) con incremento colonna (5), con arrotondamento alla terza cifra decimale.

Tabella 2a – Incremento per superfici non residenziali	
Superficie Non Residenziale (S.N.R.)* (7)	
a	Cantine, soffitte, vano scala, locali motore ascensore, cabine idriche ed elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza
b	androni di ingresso e porticati liberi (i porticati sono esclusi se destinati ad uso pubblico dallo strumento urbanistico)
c	Logge e balconi
totale S.N.R. □	

NOTA: (*) superfici totali relative alle varie destinazioni misurata al netto di muri perimetrali e di quelli interni, nonché dei pilastri, con arrotondamento alla seconda cifra decimale.

Tabella 2b - Superficie per servizi e accessori relativi alla parte residenziale	
Superficie Parcheggi (S.P.) (9)	
a	superficie parcheggi, costituita dalla somma delle superfici da destinare ad autorimesse (singole o collettive) o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di
totale S.P.	

Tabella 2 - Superficie per servizi e accessori (Tab. 2a + b)	
Categoria superfici	Consistenza totale (mq) (11)
S.N.R.	
S.P.	

Tabella 3 - Incremento per servizi e accessori	
Intervalli di variabilità	I
≤ 45%	12.a 0
45% - 90%	5%
90%	10%
	Ir

Tabella 4 - Computo incremento totale
Incremento tabella 1 I1
Incremento tabella 3 I2
INCREMENTO TOTALE It

Tabella 5 - Determinazione			
Percentuale di incremento It tabella 5	classe	maggiorazione relativa	ipotesi che ricorre
≤ 5 inclusa	I	0	□
5 - 15 inclusa	II	10	□
≥ 15	III	20	□

Maggiorazione da computare **M** □

Tabella 6 - Prospetto per la determinazione del costo di

A	Costo di costruzione a metro quadrato di S.U.C. (art. 45 R.R. 2/2015)
B	Costo di costruzione a metro quadrato maggiorato ai sensi dell'art. 47 R.R. 2/2015: $A \times (1 + \frac{M}{100})$ $€ 326,00 \times (1 + \frac{M}{100})$
C	Costo di costruzione dell'edificio: S.U.C. mq. _____ x B (€ _____) =

PARTE SECONDA DETERMINAZIONE
DEL CONTRIBUTO

Ta		
Classe di edifici (dalla Tabella 5)	Aliquota	ipotesi che ricorre
I	5,50 %	□
II	8,80 %	□
III	13,20 %	□

Aliquota da computare □

Tabella B - Determinazione del contributo concessorio

Costo dell'intervento (tabella 6, riga C)	Aliquota % (tab. A parte 2^)
(1)	(2)

N.B. – Ai sensi dell'art. 48, comma 5 del R.R. 2/2015, qualora l'intervento riguardi l'ampliamento di unità immobiliari o realizzazione di nuove unità immobiliari su edifici residenziali esistenti NON trovano luogo le maggiorazioni di cui alla tabella 4 (parte 1^) ed il contributo è determinato esclusivamente applicando l'aliquota del 5,50% sul costo di costruzione al mq. di S.U.C. determinato dalla regione (€ . 326,00)

Il costo di costruzione è aggiornato annualmente a norma dell'art.132, comma 3 della L.R. 1/2015 in ragione della intervenuta variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dei costi di costruzione a livello provinciale di edifici residenziali, salvo eventuali determinazioni regionali in materia.

INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

● **Interventi di ristrutturazione edilizia – (Art. 48, comma 2, R.R. 2/2015)**

Per la determinazione del costo di costruzione su edifici esistenti, a norma dell'art. 132, comma 5 della L.R. 1/2015 e dell'art. 48, comma 2 del R.R. 2/2015, occorre presentare una **relazione asseverata** di un tecnico abilitato, che ponga riferimento al vigente elenco regionale dei prezzi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati alle aliquote di cui alla tabella che segue:

Quota del contributo sul costo di costruzione per interventi di ristrutturazione edilizia su edifici RESIDENZIALI
TABELLA N.4 (Art. 48, comma 2, R.R. 2/2015)

Tabella aliquote per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
Tipologia immobile
immobili NON costituenti beni culturali sparsi di cui all'art. 93 del R.R. 2/2015
immobili costituenti beni culturali sparsi di cui all'art. 93 del R.R. 2/2015
immobili costituenti beni culturali sparsi di cui all'art. 93 del R.R. 2/2015 in cui si determina variazione di destinazione d'uso di cui all'art. 48, comma 6 R.R. 2/2015

• **Mutamento della destinazione d'uso e particolari fattispecie di interventi.**

Ai sensi dell'Art. 48, comma 7 del R.R. 2/2015 per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, ovvero per gli interventi di cui all'art.39, comma 2, lettera e) del RR 2/2015 (*utilizzo per residenza o servizi di superfici già pertinenze*) e all'art.156 della L.R. n. 1/2015 (*cambio d'uso dei vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato*), per nuove attività residenziali e servizi o ampliamento di quelli esistenti, **realizzati senza opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia**, sono stabilite le quote di contributo di cui alla seguente tabella.

Quota del contributo sul costo di costruzione per interventi di mutamento della destinazione d'uso per nuove residenze o servizi (o loro ampliamenti) **senza opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia** **TABELLA N.5 (Art. 48, comma 7, R.R. 2/2015)**

Tabella aliquote per variazioni di destinazione d'uso	
S.U.C. interessata	Quota di contributo
≤ mq. 50,00	€. 300,00
Tra mq. 51,00 e mq. 150,00	da €. 301,00 a €. 1000,00 <i>applicando la seg. formula:</i>
Tra mq. 151,00 e mq. 300,00	da €. 1001,00 a €. 2000,00 <i>applicando la seg. formula:</i>
Tra mq. 301,00 e mq. 450,00	da €. 2001,00 a €. 2999,00 <i>applicando la seg. formula:</i>
> Mq. 450,00	€. 3000,00

3. DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI (o parti di essi) PER SERVIZI
(Art. 49 del R.R. 2/2015)

Per la determinazione del costo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione relativa ad edifici o parti di essi non destinati alla residenza occorre presentare una **relazione asseverata** di un tecnico abilitato, che ponga riferimento al vigente elenco regionale dei prezzi.

Per le attività di servizi di cui all'art. 7, comma 1, lett. l) della L.R. 1/2015 sono stabilite le seguenti aliquote :

Contributo sul costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici (o parti di essi) per SERVIZI (di cui all'art. 7, comma 1, lett. l) della L.R. 1/2015) **TABELLA N.6**
(Art. 49, comma 2, R.R. 2/2015)

Tabella aliquote per attività di servizi
Tipologia servizio
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica di edifici esistenti con destinazione d'uso "servizi" <i>(senza cambio d'uso)</i>
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con variazione della destinazione d'uso a "servizi" <i>(escluse le attività commerciali e direzionali)</i>
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica di edifici esistenti ad uso commerciale e direzionale" <i>(senza cambio d'uso)</i>
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica di edifici con variazione della destinazione d'uso a "commerciale e direzionale"
Nuova costruzione ad uso servizi <i>(escluse le attività commerciali e direzionali)</i>
Nuova costruzione ad uso commerciale e/o direzionale

4. RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO PER INTERVENTI CHE CONSEGUONO LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Ai sensi dell'art.51, comma 1, del RR 2/2015, fatti salvi casi di riduzione o esonero previsti dall'art.133 della L.R. n. 1/2015, nonché previsti dal R.R. n. 2/2015, ai sensi dell'art. 9, comma 2 della legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6 (Disciplina della promozione della qualità nella progettazione architettonica) è stabilita, in favore di edifici che conseguono la **certificazione di sostenibilità ambientale** di cui al Titolo VI, Capo II della L.R. n. 1/2015, la seguente **riduzione del contributo di costruzione** :

- del **30%** in caso di certificazione dell'edificio in **classe A**;
- del **15%** in caso di certificazione dell'edificio in **classe B**.

Modalità di applicazione delle riduzioni di cui all'art.51, c.1, del RR n.2/2015

In caso di presentazione della **definitiva certificazione di sostenibilità ambientale**, la relativa riduzione è applicata al momento della determinazione del contributo di costruzione.

In caso di presentazione della sola **valutazione preliminare di sostenibilità ambientale**, la Ditta richiedente potrà, all'ottenimento della definitiva certificazione, chiedere il rimborso pari al 15% o 30% del contributo di costruzione o, in alternativa, prima del rilascio del titolo edilizio chiedere l'immediata applicazione della citata riduzione, previa presentazione di apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, che garantisca l'importo oggetto di scomputo maggiorato del 40% per eventuali sanzioni nel caso di ritardato pagamento, di cui all'art. 136, comma 1, lettera c) della L.R. n. 21 Gennaio 2015 n. 1. La presentazione della definitiva certificazione di sostenibilità ambientale, **costituirà titolo per lo svincolo della polizza fideiussoria bancaria o assicurativa presentata.**

La mancata presentazione della definitiva certificazione di sostenibilità ambientale, comporterà la decadenza del beneficio ed il pagamento per intero del contributo di costruzione, al netto della quota già versata, integrato dalle sanzioni nel caso di ritardato pagamento, di cui all'art. 136 della L.R. n. 21 Gennaio 2015 n. 1.

5. RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO PER INTERVENTI CHE PREVEDONO UN ADEGUAMENTO / MIGLIORAMENTO SISMICO O DI PREVENZIONE SISMICA

Ai sensi dell'art.51, comma 2, del **RR n.2/2015**, il contributo dovuto sul costo di costruzione determinato è ridotto del novanta per cento (90%) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 7, comma 1, lettera d) della L.R. n. 1/2015, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione, relativi ad interi edifici o unità strutturali ricomprese in organismi edilizi più complessi, destinati o da destinare a residenza e servizi che prevedano un **adeguamento sismico** o un **miglioramento sismico** nella misura non inferiore al sessanta per cento (60%) di quella prevista per l'adeguamento, *Decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)*, ovvero di interventi di **prevenzione sismica** di cui all'art.159 del TU, sulla base di **asseverazione di un tecnico abilitato**.

Ai sensi dell'art.51, comma 3, del **RR 2/2015** il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinato è ridotto del novanta per cento (90%) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione, relativi ad interi edifici o unità strutturali ricomprese in organismi edilizi più complessi, destinati o da destinare a residenza, servizi o attività produttive che prevedono un **adeguamento sismico** o un **miglioramento sismico** nella misura non inferiore al sessanta per cento (60%) di quella prevista per l'adeguamento, di cui al *Decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)*, ovvero di interventi di **prevenzione sismica** di cui all'articolo 159 della L.R. n. 1/2015, sulla base di **asseverazione di un tecnico abilitato**.

Modalità di applicazione delle riduzioni di cui all'art.51, c.2 e 3, del RR n.2/2015

L'istanza di riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione, deve essere espressamente richiesta dall'interessato ed è subordinata alla presentazione, al momento dell'istanza di rilascio del titolo edilizio, dell'asseverazione del progettista attestante e comprovante i lavori di adeguamento o miglioramento sismico in base alle sopra citate disposizioni, e di una apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, che garantisca l'importo oggetto di scomputo maggiorato del 40% per eventuali sanzioni nel caso di ritardato pagamento, di cui all'art. 136, comma 1, lettera c) della L.R. n. 21 Gennaio 2015 n. 1 nel caso di non avvenuta esecuzione dei lavori di adeguamento o miglioramento sismico.

L'asseverazione del Direttore dei lavori, attestante l'avvenuta realizzazione delle opere di adeguamento o miglioramento sismico, dovrà essere prodotta contestualmente alla comunicazione di ultimazione totale dei lavori oggetto del titolo edilizio, o al massimo entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di tale ultimazione e **costituirà titolo per lo svincolo della polizza fideiussoria bancaria o assicurativa presentata.**

La mancata presentazione della asseverazione del direttore dei lavori nel termine sopra indicato, e/o, comunque, l'accertata non avvenuta esecuzione dei lavori di adeguamento o miglioramento sismico, nella misura sopra contemplata, comporterà la decadenza del beneficio

ed il pagamento per intero del contributo di costruzione, al netto della quota già versata, integrato dalle sanzioni nel caso di ritardato pagamento, di cui all'art. 136 della L.R. n. 21 Gennaio 2015 n. 1.

6. RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi dell'Art. 130 comma3, della L.R. n. 1/2015, il contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, così come determinato e certificato dal progettista alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della SCIA, può essere corrisposto in corso d'opera, ed in particolare rateizzato in quattro rate semestrali non gravata di interessi, nel caso l'importo complessivo risulti superiore alla somma di €. 5.000,00 (cinquemila).

2. Qualora il richiedente, relativamente al pagamento del contributo di costruzione, di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. n. 1/2015, voglia avvalersi di questa facoltà dovrà presentare presso lo Sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia – SUAPE, regolare [istanza di pagamento in forma rateizzata](#) della somma dovuta.

3. Il pagamento dovrà intervenire con le seguenti modalità:

- il **25% del contributo di costruzione** dovrà essere corrisposta tramite versamento presso la [Tesoreria Comunale](#) al momento del rilascio del permesso di costruire oppure, in caso di Segnalazione Certificata di inizio attività al momento della presentazione della stessa;
- il **restante 75% del contributo di costruzione** dovrà essere versato in tre rate semestrali di pari importo con scadenze che saranno comunicate ad avvenuto accoglimento dell'istanza di rateizzazione.

4. Contestualmente al primo pagamento (25% contributo), dovrà essere presentata idonea Fidejussione bancaria, rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D.L. 12.03.1936, n. 375 e s.m.ei. o polizza fidejussoria assicurativa emessa da primaria compagnia assicurativa, a garanzia di un importo pari alla somma delle tre rate restanti, maggiorato del 40% quali sanzioni previste dall'art. 136, comma 1, lettera c) della Legge regionale 21 gennaio 2015 n. 1, per l'eventuale ritardato pagamento.

5. Il SUAPE provvederà a svincolare la fideiussione prodotta all'avvenuto pagamento dell'ultima rata con conseguente deposito della relativa quietanza.

6. Nell'eventualità in cui il committente sia moroso per un periodo superiore a 30 giorni nel pagamento anche solo di una delle rate, decadrà dal beneficio della rateizzazione e dovrà provvedere al pagamento dell'intero contributo ancora da versare, maggiorato delle sanzioni previste dall'art. Art. 136 (Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione) della L.R. n. 1/2015 e precisamente :

- a) l'aumento del contributo in misura pari al dieci (10) per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al venti (20) per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al quaranta (40) per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

7. Decorso inutilmente il termine di cui al punto 6., lett. c), il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi di legge.

Il Responsabile del SUAPE
Geom. Stefano Mortaro