

**COMUNE DI CASTEL RITALDI**  
**PROVINCIA DI PERUGIA**

---

**Adempimenti comunali  
di cui all'art. 141, comma 2,  
del Regolamento Regionale 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 erano tenuti ad adottare, entro il 31 ottobre 2015, i provvedimenti previsti 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.).

L'attuazione dei nuovi criteri stabiliti dalla Regione ai sensi dell'art.245, comma 1, lettera b), del T.U. ha determinato un certo grado di difficoltà applicativa in quanto per la prima volta la determinazione degli importi di base degli oneri è stata interamente attribuita alla competenza comunale, pertanto 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.

A questo fine sono stati promossi incontri interlocutori organizzati da Anci Umbria con la finalità di stabilire il modus operandi per rispondere alle disposizioni regionali in modo organico e coordinato e per ottenere una certa omogeneità di risultato, fermo restando le capacità decisionali di ciascun Comune che rimane autonomo nel decidere entro particolari ambiti.

In particolare, nell'incontro del 10 novembre 2015, 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 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.

Il Tavolo Tecnico di cui sopra, composto da un rappresentante della Regione Umbria – Servizio Urbanistica – e da funzionari tecnici dei Comuni selezionati come campione rappresentativo di tutti i comuni della regione per ubicazione, dimensione e caratteristiche (Acquasparta, Assisi, Città di Castello, Foligno, Giano dell'Umbria, Lugnano in Teverina, Perugia, Spello, Spoleto, Terni), riunitosi nelle sedute di lavoro del 19/11/2015, 26/11/2015, 02/12/2015, e 09/12/2015, ha elaborato un documento che è stato preliminarmente sottoposto alle organizzazioni di categoria e agli ordini professionali i quali hanno formulato propri suggerimenti e osservazioni

Stante l'avvenuta emanazione da parte della Regione, su proposta Anci Umbria, del R.R. n.1/2016 con il quale è stato prorogato al 30/04/2016 il termine ultimo entro il quale deve avvenire l'adozione del provvedimento finale in modo che lo stesso acquisti efficacia a decorrere dal 01 luglio 2016, il documento di cui sopra è stato infine illustrato e consegnato a tutti i Comuni nell'ambito dell'assemblea generale del 21/03/2016 presso Anci Umbria.

Pertanto il presente documento è stato elaborato nel rispetto del regolamento regionale partendo dal menzionato lavoro dell'Anci e dei contenuti in esso rappresentati, nello spirito di garantire una omogenea applicazione nel territorio regionale e di non generare incertezze applicative negli

operatori, nonché tenendo conto della particolare congiuntura economica in cui si trova l'attività edilizia e delle priorità manifestate dall'amministrazione relative alla volontà di favorire la riqualificazione dell'edificato esistente contro il consumo di suolo e la diffusione delle energie rinnovabili.

Le proposte che seguono sono state elaborate, infine, tenendo conto del lavoro effettuato da un tavolo tecnico intercomunale costituito dai Comuni di Campello sul Clitunno, Trevi, Giano dell'Umbria, Castel Ritaldi, Massa Martana, costituitosi per le finalità illustrate allo scopo di garantire uniformità di applicazioni all'interno dell'Unione dei Comuni tra i comuni intervenuti.

## **2.CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

### **2.1 Incidenza economica opere di urbanizzazione primaria per insediamenti RESIDENZIALI e per SERVIZI**

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.

In questo senso nel corso dei lavori del Tavolo Tecnico effettuati presso ANCI Umbria, dall'esame del citato campione rappresentativo di Comuni (Acquasparta, Assisi, Città di Castello, Foligno, Giano dell'Umbria, Lugnano in Teverina, Perugia, Spello, Spoleto, Terni), aventi una popolazione complessiva di 412.052 abitanti (di cui il 57% con popolazione fino a 30.000 ab.), 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, compreso tra un minimo di €. 38,00 /mq SUC ed un massimo di €. 80,00 /mq SUC.

L'Ufficio scrivente, ai fini della determinazione dell'incidenza economica degli oneri di urbanizzazione primaria, ha proceduto ad una indagine sui piani attuativi di più recente formulazione presenti in archivio, prendendo a riferimento i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di vari insediamenti residenziali e per servizi realizzati nel territorio comunale.

Va rilevato, per chiarezza, che la mancanza di rilevanti insediamenti per servizi realizzati recentemente nonché la presenza di valori considerabili come "anomali", e cioè troppo alti o troppo bassi, ha reso il lavoro abbastanza difficoltoso. Non sono altresì stati presi a base i piani di recupero approvati e/o realizzati in zone a destinazione urbanistica "speciale" (come gli ambiti montani) in quanto l'incidenza economica degli oneri di urbanizzazione primaria poteva risultare maggiore per la qualità nei materiali da impiegare o per gli accorgimenti architettonici relativi. Dunque per valutare l'incidenza economica degli oneri di urbanizzazione primaria sono stati presi a riferimento insediamenti che presentano condizioni medie, normali, ordinarie. Il lavoro è stato scrupoloso, in quanto si sono presi in esame i comparti tipo con relative urbanizzazioni, e il relativo importo è stato attualizzato al prezzario vigente, per avere un valore attendibile ad oggi.

L'analisi di cui sopra ha portato i seguenti risultati:

<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</b>				
<i>Piano attuativo</i>	<i>Volume</i>	<i>Importo opere</i>	<i>SUC</i>	<i>Incidenza a mq/SUC</i>
Castel Ritaldi capoluogo (Via del Cantante)	4.080,00	€ 93.364,61	1.360,00	€ 68,65
Fraz. La Bruna (Via II Maggio)	8.759,00	€ 226.909,00	2.920,00	€ 77,73

Dalla sopra riportata tabella, avendo esaminato una casistica abbastanza significativa e rappresentativa della realtà comunale, applicando il concetto di "ordinario" si determina, in condizioni medie, normali quindi ricorrenti nel territorio, un valore, mediato tra quelli sopra riportati, degli oneri di urbanizzazione primaria per gli insediamenti residenziali pari ad € 73,19/mq S.U.C., che confrontato con l'analisi contenuta nel documento elaborato dal tavolo tecnico costituito da Anci Umbria, che ritiene rappresentativo della realtà regionale un range di valori compreso tra un minimo di € 38,00/mq SUC e un massimo di € 80,00/mq S.U.C., permette di

fissare per gli oneri di urbanizzazione primaria degli insediamenti residenziali e per servizi il valore minimo tra quelli stabiliti per la realtà regionale e pari ad € **38,00 /mq** S.U.C.

Ai sensi dell'art. 38, comma 2 del R.R. 2/2015, si stabilisce di non prevedere una percentuale aggiuntiva rispetto al valore suddetto, per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi o per le necessità previste dal PRG, tenendo conto delle previsioni contenute nel P.R.G. vigente e della loro localizzazione.

## **2.2 Incidenza economica opere di urbanizzazione secondaria per insediamenti RESIDENZIALI e per SERVIZI**

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).”* Si riporta di seguito, per completezza di informazione, la definizione di “opere di urbanizzazione secondaria”, nonché il citato comma 1, lett. b, dell'art. 80 del r.r. 2/2015:

*Art.4, c.1, r.r. 2/2015: 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 similari 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.*

*Art. 80, c.1, lett. b, r.r. 2/2015: 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;*

Nel Tavolo Tecnico dei lavori effettuati presso ANCI Umbria 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, non inserendo in questo caso nell'indagine alcun comune capoluogo di provincia per non alterare eccessivamente i parametri dovuti alla presenza di particolari opere di urbanizzazione secondaria non presenti ordinariamente nei comuni di piccole e medie dimensioni.

Ai fini della determinazione dell'incidenza economica degli oneri di urbanizzazione secondaria per gli insediamenti in argomento, è stato utilizzato lo schema di tabella *allegato B* al vecchio DPGR 373/98, aggiornando i dati secondo gli attuali parametri. È stata pertanto elaborata la **Tabella A** allegata al presente documento, la quale si basa sulle tipologie di opere di urbanizzazione secondaria di competenza comunale così come definite dal riportato art.4, comma 1 del RR 2/2015 e, tra queste, individua 12 categorie principali assunte a riferimento in quanto preminenti tra i comuni esaminati, 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. Il citato documento Anci spiega esaustivamente la metodologia utilizzata per la individuazione di questo parametro.

Verificata la presenza, la qualità e la quantità delle urbanizzazioni secondarie citate nel Comune sia in termini di programmazione comunale sia in termini di manutenzione, si ritiene di poter confermare il metodo

utilizzato, scomputando nella richiamata tabella Anci l'importo delle categorie di opere non attinenti perché non presenti nel territorio comunale, ed adeguando i prezzi a quelli dell'edilizia residenziale pubblica di cui alla DGR n. 1586/2015 riferiti alla manutenzione straordinaria e rapportati alla manutenzione ordinaria, considerate le previsioni comunali in termini di opere pubbliche.

L'analisi delle categorie prese in considerazione, ha consentito di determinare, per ciascuna di esse, le "Unità Funzionali" esistenti o previste nel territorio comunale, individuando a sua volta, per ognuna, la popolazione servita (in termini di utenti e di abitanti) e, quantificata la superficie destinata ad ogni unità, l'incidenza di questa per utente servito. In particolare considerando la vicinanza al Comune di Spoleto si è incrementato il dato della popolazione servita del 35%.

Il costo totale di ogni singola categoria deriva dalla superficie dell'unità funzionale moltiplicata per il costo a mq, prendendo a riferimento per quest'ultimo il costo medio di manutenzione necessario a garantirne il mantenimento, considerando che non vi sono previsioni di nuova costruzione in atto.

Successivamente, 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*).

Infine, l'incidenza economica per ogni mq di S.U.C. è stata rapportata ad abitante/utente servito assumendo un rapporto di mq 50 di S.U.C. per abitante/utente, così come disposto dal comma 4, dell'art.38 del RR 2/2015. Il calcolo 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 (S.U.C. da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015), riferita alle **opere di urbanizzazione secondaria**, pari ad € **23,74 /mq S.U.C.**

**Tabella A -CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE PER EDIFICI RESIDENZIALI E PER SERVIZI: INCIDENZA ECONOMICA OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Categorie art.4 R.R. 2/2015	Categoria assunta a riferimento	Popolazione <sup>1</sup>		Suc/uten te per Uf <sup>2</sup>	Suc Uf <sup>3</sup>	Costo <sup>4</sup>	Costo totale Uf <sup>5</sup>	Costo per popolazione servita <sup>6</sup>	% <sup>7</sup>	Incidenza per mq Suc <sup>8</sup>
		utenti	abitanti	mq.	mq.	€/mq.	€	€/utenti		€/mq.
Asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo, istruzione superiore	Asilo nido	16	3.285	15,00	240	200	48.000,00	48,71	30%	0,29
	Scuole d'infanzia	90	3.285	4,92	442,8	200	88.560,00	67,40	30%	0,40
	Scuole primarie	155	3.285	4,53	702,15	200	140.430,00	106,87	50%	1,07
	Scuole secondarie 1°	122	3.285	5,74	700,28	200	140.056,00	106,59	50%	1,07
Delegazioni comunali e attrezzature culturali	Attrezzature culturali - Biblioteca	4.435	3.285	0,09	384,39	200	76.878,00	23,40	100%	0,47
Centri sociali, attrezzature sanitarie	Centri di vita associativa e strutture sociali	4.435	3.285	0,09	384,39	200	76.878,00	23,40	100%	0,47
	Centro salute	4.435	3.285	0,06	256,26	200	51.252,00	15,60	100%	0,31
Chiese ed altri edifici religiosi	Aree cimiteriali	4.435	3.285	1,77	7.859	110	864.450,40	263,15	100%	5,26
Mercati di quartiere, piazze e spazi liberi	Spazi aperti e piazze di livello urbano	4.435	3.285	3,95	17511,1	75	1.313.332,50	399,80	100%	8,00
Verde in parchi urbani, corridoi ecologici, impianti sportivi di quartiere	Verde attrezzato e parchi urbani	4.435	3.285	0,13	30.290	30	908.700,00	276,62	100%	5,53
	Impianti sportivi coperti	4.435	3.285	0,23	1.015,24	140	142.133,60	43,27	100%	0,87
<b>TOTALE</b>										<b>23,74</b>
<b>Note alla tabella:</b>										
<b>Vedi nota a pagina 4 per graduare il contributo nei vari Comuni</b>										
<b>1- Popolazione media servita dall'unità funzionale presa a riferimento</b>				<b>2- Suc minima considerata per ciascun utente servito dall'unità funzionale</b>						
<b>3- Suc minima necessaria per il corretto funzionamento dell'unità funzionale</b>				<b>4- Costo a mq di Suc dell'unità funzionale (costo stimato di manutenzione)</b>						
<b>5- Costo totale dell'unità funzionale (nota 3 X nota 4)</b>				<b>6- Incidenza del costo totale dell'unità funzionale rispetto alla popolazione servita(nota 5/nota 1)</b>						
<b>7- Percentuale di costo a carico di ogni abitante (tiene conto della specificità del servizio: 100% se rivolto a tutta la popolazione o inferiore se rivolto ad una sola fascia)</b>										
<b>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 comma 4, art.38, RR 2/2015)</b>										

### **2.3 Contributo di urbanizzazione: applicazione valori percentuali (aliquote) per insediamenti RESIDENZIALI e per SERVIZI**

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 applicando i valori percentuali (*aliquote*), all'incidenza economica come determinata ai precedenti paragrafi 2.1 e 2.2, riportati nelle tabelle che seguono. L'articolazione delle aliquote è stata fatta, tenendo conto dei seguenti criteri:

#### **1. indicazioni formulate dal regolamento regionale e riportate nel richiamato documento Anci:**

##### 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.

2. **indicazioni proposte dal Comune:** secondo il principio di favorire le attività di ristrutturazione e i cambi di destinazione d'uso ovvero tutti gli interventi *a consumo di suolo 0* e le attività che riguardano la valorizzazione del territorio agricolo relativamente ai beni agricoli sparsi, sono state individuate aliquote più basse negli interventi che riguardano tali fattispecie.

### **2.4 Contributo di urbanizzazione insediamenti residenziali e per servizi: applicazione coefficienti di riduzione**

Ai sensi dell'art.39, comma 4, r.r. 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.*

Si riportano di seguito le **riduzioni proposte** consentite dalla normativa rispetto all'importo determinato per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1. Ai fini dell'applicazione del coefficiente di riduzione di cui all'art. 39, comma 4, del r.r. 2/2015, dando atto che la zona A “centri di valore storico monumentale” sono esenti dal contributo

concessorio, per “*insediamenti già urbanizzati anche parzialmente*”, si intendono gli insediamenti ricadenti all’interno delle aree che, nel Programma di Fabbricazione Vigente, sono classificati come corrispondenti alle zone omogenee B, D, F.

2. Per quanto riguarda gli insediamenti di cui all’art. 93, si riporta per completezza di informazione il testo del citato articolo del r.r. 2/2015:

*Art. 93 r.r. 2/2015: Insediamenti 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 inediti di carattere pertinenziale, da sottoporre a riqualificazione e rivitalizzazione nei limiti previsti dalla normativa e dalla DGR 420/2007.*

Ai fini dell’applicazione della riduzione, **si propone** di individuare in questa tipologia gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati nel PdF ai sensi dell’art. 89, comma 4, della l.r. 1/2015.

Pertanto nei sopraelencati tali ambiti sono state calibrati i seguenti coefficienti di riduzione:

- 0,6 per le opere di urbanizzazione primaria relative agli insediamenti già urbanizzati;
- 0,6 per le opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti già urbanizzati;
- 0,4 per le opere di urbanizzazione primaria negli insediamenti di valore storico e culturale;
- 0,4 per le opere di urbanizzazione secondaria negli insediamenti di valore storico e culturale.

## **2.5 Incidenza economica degli oneri di urbanizzazione primaria per insediamenti produttivi**

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 prezzario regionale in vigore.*

Si riporta, per completezza di informazione, la definizione del regolamento regionale che all’art. 40, comma 3, del RR 2/2015, indica “*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.*”

In questo senso nel corso dei lavori del più volte menzionato Tavolo Tecnico ANCI Umbria, si è proceduto prendendo a riferimento i costi delle opere risultate necessarie alla infrastrutturazione di vari insediamenti produttivi realizzati recentemente nei territori di alcuni Comuni compresi nel gruppo di lavoro, ritenuti maggiormente rappresentativi in relazione alla presenza di urbanizzazioni recenti. In particolare è stato esaminato 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 aree.

Nonostante la particolare varietà delle situazioni insediative esaminate (*caratteristiche degli insediamenti, diversità del livello di infrastrutturazione e qualità degli interventi*), si è riusciti a determinare un valore (*mediato*) in euro per ogni mq di superficie utile coperta (*Suc da determinare ai sensi dell’art.17 del RR 2/2015*) che si ritiene rappresentativo della realtà regionale, di € 35,00 /mq SUC.

Considerato che il comune di Castel Ritaldi non ha insediamenti produttivi significativi da poter prendere in esame, considerato inoltre che il richiamato documento Anci evidenzia che “*in presenza prevalente di piccoli insediamenti, comparti monolotto, unici organismi edilizi, ecc., l’infrastrutturazione delle aree comporta interventi di urbanizzazione meno rilevanti, si suggerisce ai Comuni, ai fini della determinazione finale nell’incidenza economica, di poter applicare una riduzione fino ad un massimo del 25%*”, si ritiene di poter stimare che l’importo da corrispondere, anche ai fini di non aggravare la determinazione del valore suddetto, per il comune di Castel Ritaldi è: **€ 26,00 /mq SUC.**

Ai sensi dell’art. 40, comma 2, del RR 2/2015, **si propone** di non prevedere una percentuale aggiuntiva rispetto al valore suddetto, per l’adeguamento di infrastrutture generali dovute all’incremento di utenza prodotta dagli

interventi edilizi o per le necessità previste dal PRG, tenendo conto delle previsioni contenute nel P.R.G. vigente e della loro localizzazione.

Nel rispetto dei criteri e parametri sopra riportati, sono state elaborate le **Tabelle “B- Contributo di urbanizzazione per edifici residenziali”** e **“C- Contributo di urbanizzazione per edifici a servizi”**, riportate di seguito, nelle quali sono state stabilite le varie “aliquote”.

## **2.6 Incidenza economica degli oneri di urbanizzazione secondaria per insediamenti produttivi**

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.*

Nel corso dei lavori del Tavolo Tecnico presso ANCI Umbria, con riferimento agli insediamenti valutati per lo stesso campione rappresentativo di comuni evidenziato per le urbanizzazioni primarie, è stato possibile determinare un valore giudicato *attendibile e rappresentativo della realtà regionale riferito alle opere di urbanizzazione secondaria, pari ad €.* 3,40 /mq SUC *(Suc da determinare ai sensi dell’art.17 del RR 2/2015).*

Pertanto, si ritiene di confermare per il comune di Castel Ritaldi 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 a insediamenti ed edifici per attività produttive, pari ad €.* **3,40 /mq SUC** *(Suc da determinare ai sensi dell’art.17 del RR 2/2015).*

## **2.7 Contributo di urbanizzazione insediamenti produttivi: 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.

**Nello stabilire le aliquote proposte si è tenuto conto delle indicazioni formulate dal regolamento regionale e riportate nel richiamato documento Anci e pertanto sono state conformate ai 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;

## **2.8 Contributo di urbanizzazione insediamenti produttivi: applicazione coefficienti di riduzione**

Si riportano di seguito le **riduzioni** individuate consentite dalla normativa rispetto all’importo determinato per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ai sensi dell’art. 41, comma 3, r.r. 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.

Ai fini dell’applicazione del coefficiente di riduzione di cui all’art. 40, comma 3, del r.r. 2/2015, per “*insediamenti già urbanizzati anche parzialmente*” si intendono gli insediamenti ricadenti all’interno delle aree che, nel Programma di Fabbricazione, sono classificati come zone omogenee produttive D.

Pertanto per tali ambiti l’aliquota è stata calibrata tenendo conto della disposizione normativa, ed esattamente i coefficienti di riduzione proposti sono:

- 0,4 per le opere di urbanizzazione primaria relative agli insediamenti già urbanizzati, anche parzialmente;
- 0,8 per le opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti già urbanizzati anche parzialmente;

Nel rispetto dei criteri e parametri sopra riportati, è stata elaborata la Tabella “D- Contributo di urbanizzazione per insediamenti produttivi”, riportata di seguito, nelle quali sono state stabilite le varie “aliquote”.

## 2.9 Conclusioni e proposte oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

Per le considerazioni e motivazioni esposte nei paragrafi precedenti è stata elaborata una tabella di calcolo riassuntiva – Tabelle B - C - D – per determinare la quota del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla base della relativa incidenza economica per metro quadrato di superficie.

Pertanto ***si propone***:

Ai sensi dell’Art. 38, commi 1 e 3, del R.R. 2/2015 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*) pari a :

- € 38,00 / mq SUC riferita alle opere di urbanizzazione primaria;
- € 23,74 / mq SUC riferita alle opere di urbanizzazione secondaria.

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:

- € 26,00 / mq SUC riferita alle opere di urbanizzazione primaria;
- € 3,40 / mq SUC /mq SUC riferita alle opere di urbanizzazione secondaria;

Pertanto, la quota relativa al metro quadrato di superficie utile coperta va rapportato alla Suc interessata dall’intervento e alle relative aliquote, parametrando il tutto con le maggiorazioni o con le riduzioni previste per i relativi ambiti.

Ai sensi dell’art. 38 comma 2 e 40, comma 2, del RR 2/2015, ***si propone*** di non prevedere una percentuale aggiuntiva rispetto ai valori suddetti, per l’adeguamento di infrastrutture generali dovute all’incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi o per le necessità previste dal PRG, tenendo conto delle previsioni contenute nel P.R.G. vigente e della loro localizzazione.

## **3. CRITERI E DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE MEDIANTE PIANO ATTUATIVO O CON INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

### ***3.1 Opere di urbanizzazione con piano attuativo o titolo abilitativo condizionato***

Ai sensi dell’art. 130, comma 6, della l.r. 1/2015, il contributo di costruzione e gli eventuali oneri aggiuntivi dovuti per l’attuazione del Prg con modalità indiretta attraverso piani attuativi o con titolo abilitativo condizionato alla stipula di apposita convenzione o atto d’obbligo, possono essere destinati o scomputati previo assenso del comune, per il reperimento di aree pubbliche e la realizzazione di dotazioni territoriali e funzionali o servizi, anche esterne all’area oggetto di intervento, purché previste nella programmazione comunale e funzionali all’ambito territoriale interessato dagli interventi, con le modalità individuate dal r.r. 2/2015. Si riportano quindi le indicazioni del regolamento:

- 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 del TU, 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”*.

Pertanto, nel caso il proprietario si carichi della spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria, **si propone** che la quota di contributo relativa agli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria non sia dovuta (scomputo totale) o dovuta parzialmente (scomputo parziale) a seconda che l'importo dovuto sia superiore o inferiore al costo delle opere stesse.

Contestualmente, **si propone** che in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a totale scomputo dei relativi oneri tabellari, non sia dovuta la corresponsione della quota di contributo relativa all'adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi ai sensi degli articoli 38, comma 2 e 40, comma 2, del r.r. 2/2015, in quanto si ritiene che piccole espansioni territoriali o modesti incrementi urbani quali quelli previsti nel Prg Vigente ed adottato come zone di espansione, per la loro limitata dimensione non determinino un aggravamento delle infrastrutture generali, considerato anche il rapporto proporzionale già previsto per legge tra il suolo consumato e quello potenzialmente ancora "consumabile".

- 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.

### **3.2 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 precedente, nel caso l'intestatario del titolo abilitativo si accoli la spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria: la quota di contributo relativa agli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria non sarà dovuta (scomputo totale) o dovuta parzialmente (scomputo parziale) a seconda che l'importo dovuto sia superiore o inferiore al costo delle opere stesse.

Anche in questo caso, come al paragrafo precedente, **si propone** che in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a totale scomputo dei relativi oneri tabellari, non sia dovuta la corresponsione della quota di contributo relativa all'adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi ai sensi degli articoli 38, comma 2 e 40, comma 2, del r.r. 2/2015, per le stesse ragioni esposte nel paragrafo precedente.

In sede di intervento edilizio diretto, per edifici diversi dalla residenza, il progetto deve ulteriormente 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.

### **3.3 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, costi, termini e garanzie :

- a) 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 :
  1. Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

2. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione redatto in base al vigente prezzario regionale vigente;
  3. Schema del tipo frazionamento, (da approvare dall’Agenzia del territorio prima della cessione al Comune), delle eventuali aree di sua proprietà interessate dalla opere di urbanizzazione;
  4. 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;
  5. Fidejussione bancaria o assicurativa o polizza fideiussoria da parte di imprese o società autorizzate del tipo “a prima richiesta”, per un valore pari almeno al valore delle opere di urbanizzazione, a garanzia delle obbligazioni assunte;
- b) Ultimati i lavori le opere di urbanizzazione dovranno essere collaudate ovvero prodotto il certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori. L’esito positivo del collaudo o 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.
- c) 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 del titolo abilitativo edilizio.

#### **4. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

##### ***4.1 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.

##### ***4.2 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.

Le opere pertinenziali di cui all’art. 21 commi 3 e 4, del RR 2/2015 del RR 2/2015 non sono soggette al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell’art.133, comma 1, lettera i), del T.U, pertanto il riferimento in tutte le tabelle allegate al presente documento alle “superfici già pertinenze e accessori” non può essere riferito che alle superfici pertinenziali così come definite all’art.46, comma 4, del RR 2/2015 (a puro titolo esemplificativo: superfici non residenziali quali garage, fondi, cantine, balconi, portici, soffitte, edifici pertinenziali di altro tipo, ovvero tutti i locali e gli spazi coperti accessori funzionali alla superficie adibita a residenza o servizi.).

È bene precisare che qualora le “opere” pertinenziali di cui all’art.21 del RR 2/2015 dovessero essere oggetto di un utilizzo diverso per residenza o servizi o eccedano i limiti dimensionali previsti (perdendo quindi il loro carattere di pertinenza), andrebbero a collocarsi nella tipologia di “interventi di nuova costruzione” ai sensi dell’art.7, comma 1, lettera e), punto 6) del TU, ed in tal caso, andando a costituire nuova SUC sarebbero assoggettati a contributo di costruzione in relazione all’intera superficie, come previsto dall’art.46, comma 2, del RR 2/2015.

Il regolamento regionale prevede che il comune possa 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. Nella fattispecie, ***si propone*** di non ridurre, in tutto o in parte, tale superficie e pertanto qualora le opere pertinenziali eccedano la tipologia o i limiti dimensionali previsti dal citato art. 21, il contributo è dovuto in relazione all'intera superficie, in quanto si ritiene che tali superfici accessorie già siano sottratte ad ulteriori oneri nei criteri del presente documento, non avendo inserito le percentuali di incremento previste per edifici con caratteristiche superiori di cui all'art. 132, comma 2, del t.u, come disposto dall'art. 47 del r.r. 2/2015 (cfr. art. 4.3.1)

### ***4.3 Criteri per la determinazione della quota del contributo di costruzione per gli edifici residenziali***

#### ***4.3.1 Interventi di nuova costruzione o ampliamento:***

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.

Pertanto, 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 del citato art. 132, comma 4 della L.R. n. 1/2015, ***si propone*** di applicare la aliquota al **7%** del sul costo di costruzione al mq di S.U.C. come determinato dal regolamento regionale (euro 326,00).

Ai sensi dell'art. 48, comma 5, del r.r. 2/2015, 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 anche in questi casi ***si propone*** di applicare l'aliquota del **7 %** sul costo di costruzione al mq di S.U.C. come determinato dal regolamento regionale (euro 326,00).

#### Criteri per edifici con caratteristiche superiori - determinazione degli incrementi 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 0%. Nella fattispecie, essendo questa una disposizione facoltativa, ***si propone di non applicare*** tale possibilità in quanto si ritiene che la tipologia edilizia della maggioranza delle costruzioni nell'ambito territoriale interessato nonché nel Comune di Castel Ritaldi sia piuttosto omogenea e pertanto si ritiene idoneo non aggravare il contributo in caso di "caratteristiche superiori" quali balconi, porticati, fondi ecc.. poiché presenti pressoché in tutte le costruzioni mediamente realizzate in ambito comunale.

#### Determinazione del contributo - modalità di calcolo.

In base a quanto sopra, al costo di costruzione determinato sarà applicata la relativa aliquota, applicata tramite la tabella di calcolo **Tabella E1** per determinare la quota del contributo commisurato al costo di costruzione, per gli edifici di **nuova costruzione residenziali o ampliamento di quelli esistenti, nonché per l'ampliamento di unità immobiliari o la realizzazione di nuove unità immobiliari.**

#### ***4.3.2 Interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente***

##### Interventi di ristrutturazione urbanistica:

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*, ai sensi dell'art 48, comma 4, del r.r. 2/2015, il contributo **non può risultare superiore al 60%** di quello determinato per i nuovi edifici, considerando a tale fine l'edificio oggetto di ricostruzione.

Si riporta per completezza di informazione la definizione della categoria di intervento prevista dalla l.r. 1/2015: *“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.”*

Pertanto, per la determinazione del costo di costruzione sugli edifici esistenti nei casi citati, a norma dell'art. 48, comma 2 del R.R. 2/2015, sarà necessario presentare una *relazione asseverata con computo metrico estimativo* di un tecnico abilitato, che ponga riferimento al vigente elenco regionale dei prezzi.

#### Interventi di ristrutturazione edilizia:

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.7, comma 1, lettera d) del TU si applica quanto previsto all'art.132, comma 5 del TU, 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 del TU. Per chiarezza si riporta testualmente il menzionato articolo:

*“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 non può superare l'ottanta per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del presente articolo.(...)”*

Pertanto, per la determinazione del costo di costruzione sugli 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, sarà necessario presentare una *relazione asseverata con computo metrico estimativo* di un tecnico abilitato, che ponga riferimento al vigente elenco regionale dei prezzi.

In questo caso e cioè per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra, l'aliquota da applicare al costo asseverato è stabilita dal comune ai sensi dell'art.132, comma 4 del TU e cioè tra un minimo del **5%** ad un massimo del **20%** da stabilire in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni. Fanno eccezione i beni culturali sparsi nel territorio agricolo, per i quali la normativa regionale al citato art. 132, comma 5, specifica ulteriormente che *“(...) Nell'ambito degli insediamenti di cui all' articolo 93 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I, l'aliquota da applicare per il calcolo del contributo sul costo di costruzione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, senza variazione della destinazione d'uso, è pari al cinque per cento”*.

#### Determinazione del contributo - modalità di calcolo.

In base a quanto sopra, è stata elaborata una tabella di calcolo - **Tabella H** - per determinare la quota del contributo commisurato al costo di costruzione, nel caso di recupero degli edifici esistenti per ristrutturazione edilizia ed urbanistica individuando le relative aliquote di riferimento.

Nella fattispecie, **si propone** di applicare l'aliquota del **6%** per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia ed urbanistica) negli edifici non costituenti beni culturali sparsi, e del **5%** negli immobili costituenti beni culturali sparsi di cui all'art. 93 del r.r. 2/2015 nel caso in cui non si determini il cambio di destinazione d'uso.

#### **4.3.3 Cambio di destinazione d'uso e altre 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 **proposte** le quote di contributo di cui alla tabella **Tabella F**.

#### **4.4 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, in conformità a quanto previsto dall'art.135, comma 2 del TU, 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, si determina applicando una aliquota non superiore al 5% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività.

Pertanto, 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 ma a servizi, si basa su una *relazione asseverata con computo metrico estimativo* di un tecnico abilitato, che ponga riferimento al vigente elenco regionale dei prezzi. A questo scopo, è stata elaborata la **Tabella G** allegata al presente documento per la determinazione della quota di contributo sul costo di costruzione per interventi su edifici a destinazione "servizi" come descritti all'art. 7, comma 1, lettere l, della l.r. 1/2015. Le aliquote determinate sono commisurate al criterio di favorire le destinazioni come quella turistico-recettiva riconducibile alla destinazione "servizi", stante la vocazione turistica del Comune di Castel Ritaldi, all'interno della categoria "servizi".

## **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 religioso - 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. RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO**

La normativa regionale individuata nella l.r. 1/2015 e nel r.r. 2/2015, individua delle casistiche che consentono l'esonero (art. 133 l.r. 1/2015) o la significativa riduzione del contributo concessorio. A queste è stata aggiunta una ulteriore riduzione comunale con la finalità di favorire e incentivare l'utilizzo delle energie rinnovabili.

### ***Riduzione per interventi con sostenibilità ambientale***

Ai sensi dell'art.51, comma 1, del RR 2/2015, il Comune, fatti salvi casi di riduzione o esonero previsti dall'art.133 del TU, nonché previsti *dal R.R. n. 2/2015* e dall'art.9, comma 2 della LR 6/2010 (*Disciplina della promozione della qualità nella progettazione architettonica*) prevede, in favore di edifici che conseguono la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al Titolo VI, Capo II del TU, la riduzione del contributo di costruzione con le seguenti percentuali:

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

Nei casi di specie, le menzionate riduzioni saranno rese possibili con le seguenti modalità:

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

### ***Riduzione per adeguamento o miglioramento sismico o prevenzione sismica***

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 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 60% di quella prevista per l'adeguamento, di cui al Decr. Min. Infr. 14 gennaio 2008, ovvero di interventi di prevenzione sismica di cui all'articolo 159 del TU, sulla base di asseverazione di un tecnico abilitato.

Ai sensi dell'art.51, comma 2, del RR 2/2015, il contributo dovuto sul costo di costruzione determinato è ridotto del 90% nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.7, comma 1, lettera d), del TU, 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 prevedono un adeguamento sismico o un miglioramento sismico nella misura non inferiore al 60% di quella prevista per l'adeguamento, di cui al Decr. Min. Infr. 14 gennaio 2008, ovvero di interventi di prevenzione sismica di cui all'art.159 del TU, sulla base di asseverazione di un tecnico abilitato.

Nei casi di specie, le menzionate riduzioni saranno rese possibili con le seguenti modalità:

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, nonché di 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.

Contestualmente alla comunicazione di ultimazione totale dei lavori oggetto del titolo edilizio, il Direttore dei lavori presenterà attestazione di avvenuta realizzazione delle opere di adeguamento o miglioramento sismico, che costituirà titolo per lo svincolo della polizza fideiussoria bancaria o assicurativa presentata.

### ***Riduzioni "speciali"***

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 relativi del presente documento. Pertanto si propone l'abbattimento dei relativi importi con la riduzione del 30% per gli insediamenti residenziali e per servizi e del 30 % per gli insediamenti produttivi, (considerate le riduzioni già previste dal regolamento regionale per tali ultimi tipi di insediamento) a far data dal 01/07/2016 fino al 31/12/2017.

## **7. PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Sono 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.

### **7.1 Rateizzazione**

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 su regolare istanza dell'interessato, e rateizzato in tre rate.
2. Il pagamento dovrà intervenire con le seguenti modalità:
  - **la prima rata pari ad 1/3 dell'importo dovuto** 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;
  - **la seconda rata pari ad 1/3 dell'importo dovuto** dovrà essere versata entro un anno dal versamento della prima rata.
  - **il restante importo a saldo dell'importo dovuto** dovrà essere versato entro due anni dal versamento della prima rata.
3. Contestualmente al primo pagamento 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, del tipo "a prima richiesta" a garanzia di un importo pari alla somma delle due 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.
4. Il SUAPE provvederà a svincolare la fideiussione prodotta all'avvenuto pagamento dell'ultima rata con conseguente deposito della relativa quietanza.
5. 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 descritte nel capitolo seguente.

## **8. SANZIONI**

Si conferma quanto previsto dall'art. 136 della l.r. 1/2015:

1. *Il mancato versamento, nei termini stabiliti, dal titolo abilitativo o da apposito provvedimento comunale del contributo di costruzione di cui agli articoli 131 e 132 comporta:*
  - a) *l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;*
  - b) *l'aumento del contributo in misura pari al 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 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b) il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.*
2. *Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.*
3. *Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate*
4. *Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 1, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi di legge.*

Le disposizioni soprariportate valgono nel caso di mancato pagamento dell'importo anche relativo ad una singola rata. Nel caso invece di inesatta certificazione del progettista, e quindi nel caso in cui il comune accerti che il contributo è stato versato in misura ridotta rispetto a quello dovuto, ne ordina l'immediata integrazione e si

applicano le maggiorazioni previste dall'art. 42, comma 2, dpr 380/2001 e s.m.i. contestualmente è disposta una sanzione amministrativa a carico del progettista in misura pari alla maggiorazione dell'importo del contributo dovuto (art. 130, comma 4, l.r. 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, per servizi e per attività produttive, riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono aggiornati, tramite provvedimento comunale, ogni 5 anni a partire dal 01/07/2016, in conformità alle disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In difetto di tali riscontri, 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'ISTAT, dei costi di costruzione a livello provinciale di edifici residenziali, salvo eventuali determinazioni regionali in materia.

Castel Ritaldi, lì 08/06/2016

**Il Responsabile del  
Servizio tecnico Associato**  
*Ing. Silvia Falconi*

<b>TABELLA B - CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE INTERVENTI EDILIZIA RESIDENZIALE</b>					
<b>ART. 39 R.R. 2/2015</b>					
<b>Tipologia di intervento</b>	<b>Aliquota urbanizzazione primaria</b>	<b>Aliquota urbanizzazione secondaria</b>	<b>Coefficienti di riduzione art. 39, comma 4, r.r. 2/2015</b>		
			<b>Tipo insediamento</b>	<b>Coefficiente</b>	
				<b>Urb. I</b>	<b>Urb. II</b>
Interventi di nuova costruzione (compresi ampliamenti)	0,9	0,85	Insediamenti già urbanizzati (3)	0,6	0,6
Interventi di ristrutturazione urbanistica (1)	0,75	0,8			
Interventi di ristrutturazione edilizia onerosa (1) (2)	0,5	0,7			
Cambio destinazione d'uso da servizi a residenza	0,45	0,6	Insediamenti di valore storico e culturale (4)	0,4	0,4
Cambio destinazione d'uso da produttivo a residenza	0,35	0,5			
Cambio destinazione d'uso di pertinenze senza opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia onerosa (art. 39, comma 2, lett. e, r.r. 2/2015)	0,2	0,3			

**Note alla tabella:**

- Comprende anche il cambio di destinazione d'uso di superfici già pertinenze e accessori per residenza o comunque da servizi e/o produttivo a residenza se contestuale all'intervento di ristrutturazione.  
Con la definizione "superfici già pertinenze e accessori" si intendono, a puro titolo esemplificativo, superfici non residenziali quali garage, fondi, cantine, balconi, portici, soffitte, edifici pertinenziali di altro tipo, ovvero tutti i locali e gli spazi coperti accessori funzionali alla superficie adibita a residenza o servizi. Sono escluse, pertanto, le opere pertinenziali come definite all'art. 21, commi 3 e 4, del R.R. 2/2015 assoggettate ad un proprio regime normativo.
- La ristrutturazione edilizia per gli edifici residenziali si definisce onerosa per quanto disciplinato ai sensi dell'art. 131, comma 3, della l.r. 1/2015, che testualmente si riporta:  
*Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova costruzione, di mutamento della destinazione d'uso, di ristrutturazione urbanistica, nonché in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia qualora questi determinino un incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento:*
  - della SUC degli edifici, anche se esclusa dal computo dell'indice territoriale o fondiario;
  - delle unità immobiliari;
  - dell'utenza, in caso di attività diversa da quella residenziale.
- Rientrano in questa tipologia gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti e precisamente quelli ricadenti all'interno delle aree che, nel Prg Vigente, sono classificati come corrispondenti alle zone omogenee B, D e F.
- Rientrano in questa tipologia gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati nel Prg ai sensi dell'art. 89, comma 4, della l.r. 1/2015.

**Incidenza economica:**

Ai fini del calcolo del relativo importo, per determinare la quota del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, 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*) è pari a:

- incidenza economica oneri urbanizzazione primaria insediamenti residenziali: **€ 38,00 /mq SUC**
- incidenza economica oneri urbanizzazione secondaria insediamenti residenziali: **€ 23,74 /mq SUC**

**Ulteriori precisazioni:**

- 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.
- L'alloggio di custodia di attività produttive e servizi è equiparato all'attività residenziale ai fini del contributo di urbanizzazione.
- In caso di interventi che ricadono sia in ambiti urbanizzati che tra gli insediamenti di valore storico e culturale si applicano i coefficienti che determinano la maggiore riduzione.
- Sono comunque fatti salvi i casi di esonero previsti dall'art. 133 della l.r. 1/2015.
- Le indicazioni riportate sono da ritenersi valide fatte salve ulteriori o successive specifiche disposizioni di legge.

TABELLA C - CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE INTERVENTI PER SERVIZI ART. 39 R.R. 2/2015					
Tipologia di intervento	Aliquota urbanizzazione primaria	Aliquota urbanizzazione secondaria	Coefficienti di riduzione art. 39, comma 4, r.r. 2/2015		
			Tipo insediamento	Coefficiente	
				Urb. I	Urb. II
Interventi di nuova costruzione (compresi ampliamenti)	0,9	0,8	Insediamenti già urbanizzati (2)	0,6	0,6
Interventi di ristrutturazione urbanistica (1)	0,75	0,75			
Interventi di ristrutturazione edilizia (1)	0,5	0,65			
Cambio destinazione d'uso da residenza a servizi	0,4	0,55	Insediamenti di valore storico e culturale (3)	0,4	0,4
Cambio destinazione d'uso da produttivo a servizi	0,45	0,60			

**Note alla tabella:**

- 1 Comprende anche il cambio di destinazione d'uso per servizi se contestuale all'intervento di ristrutturazione.
- 2 Rientrano in questa tipologia gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti e precisamente quelli ricadenti all'interno delle aree che, nel Prg Vigente, sono classificati come corrispondenti alle zone omogenee B, D, F.
- 3 Rientrano in questa tipologia gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati nel Prg ai sensi dell'art. 89, comma 4, della l.r. 1/2015.

Incidenza economica:

Ai fini del calcolo del relativo importo, per determinare la quota del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, 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*) è pari a:

- incidenza economica oneri urbanizzazione primaria insediamenti per servizi: € 38,00 /mq SUC
- incidenza economica oneri urbanizzazione secondaria insediamenti per servizi: € 23,74 /mq SUC

Ulteriori precisazioni:

- 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.
- L'alloggio di custodia di attività produttive e servizi è equiparato all'attività residenziale ai fini del contributo di urbanizzazione.
- In caso di interventi che ricadono sia in ambiti urbanizzati che tra gli insediamenti di valore storico e culturale si applicano i coefficienti che determinano la maggiore riduzione.
- Sono comunque fatti salvi i casi di esonero previsti dall'art. 133 della l.r. 1/2015.
- Le indicazioni riportate sono da ritenersi valide fatte salve ulteriori o successive specifiche disposizioni di legge.

TABELLA D - CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE INTERVENTI EDILIZIA PRODUTTIVA ART. 40 R.R. 2/2015					
Tipologia di intervento	Aliquota urbanizzazione primaria	Aliquota urbanizzazione secondaria	Coefficienti di riduzione art. 39, comma 4, r.r. 2/2015		
			Tipo insediamento	Coefficiente	
				Urb. I	Urb. II
Interventi di nuova costruzione (compresi ampliamenti)	0,9	0,9	Insediamenti già urbanizzati (2)	0,4	0,8
Interventi di ristrutturazione urbanistica (1)	0,5	0,4			
Interventi di ristrutturazione edilizia (1)	0,3	0,2			
Cambio destinazione d'uso da residenza a produttivo	0,1	0,1			
Cambio destinazione d'uso da servizi a produttivo	0,1	0,1			

**Note alla tabella:**

- 1 Comprende anche il cambio di destinazione d'uso per servizi se contestuale all'intervento di ristrutturazione.
- 2 Rientrano in questa tipologia gli insediamenti in cui è ammessa la destinazione produttiva e risultano parzialmente o totalmente urbanizzate ai sensi dell'art.120 c.1 del TU..

Incidenza economica:

Ai fini del calcolo del relativo importo, per determinare la quota del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, 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*) è pari a:

- incidenza economica oneri urbanizzazione primaria insediamenti produttivi: € 26,00 /mq SUC
- incidenza economica oneri urbanizzazione secondaria insediamenti produttivi: € 3,40 /mq SUC

Ulteriori precisazioni:

- 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.
- L'alloggio di custodia di attività produttive e servizi è equiparato all'attività residenziale ai fini del contributo di urbanizzazione.
- Art. 135, comma 1, l.r. 1/2015: "*Fatto salvo quanto previsto all'articolo 133, il titolo abilitativo relativo a costruzioni destinate ad attività produttive comprese quelle agricole comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche, nonché per il contenimento della rumorosità. La incidenza di tali opere è stabilita dal comune in base ai criteri di cui all'articolo 131, comma 5 e in relazione ai tipi di attività produttiva*". Le attività
- produttive pertanto, comprese quelle agricole, non sono soggette al contributo sul costo di costruzione ma solo al contributo sulle opere di urbanizzazione.
- Sono comunque fatti salvi i casi di esonero previsti dall'art. 133 della l.r. 1/2015.

Le indicazioni riportate sono da ritenersi valide fatte salve ulteriori o successive specifiche disposizioni di legge

<b>TABELLA E1 - COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI</b> nuova costruzione o ampliamento - ampliamento di unità immobiliari o realizzazione di nuove unità immobiliari art. 48 r.r. 2/2015			
<b>(1) Superficie edificio</b> superficie utile coperta dell'edificio (SUC) art.17 del RR 2/2015.	<b>(2) Costo determinato</b> € 326 x mq suc= € 326 x (1) -	<b>(3) Aliquota</b>	<b>(4) Importo contribuito</b> <b>(2) x (3)</b>
		7 %	€ _____

<b>TABELLA H - COSTO COSTRUZIONE INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA EDIFICI RESIDENZIALI</b> art. 48, comma 2 e 3, r.r. 2/2015	
Tipologia immobile	Aliquota (applicata sul costo degli interventi stessi, in base all'elenco regionale dei prezzi – art. 132, comma 5, l.r. 1/2015)
immobili non costituenti beni culturali sparsi di cui all'art. 93 del R.R. 2/2015 (compreso cambio di destinazione d'uso)	6 %
immobili costituenti beni culturali sparsi di cui all'art. 93 del R.R. 2/2015	5 %
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	6 %

<b>TABELLA F - COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI CAMBIO D'USO PER NUOVE RESIDENZE O SERVIZI (O LORO AMPLIAMENTI) SENZA OPERE O CON OPERE DIVERSE DALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – art. 48, comma 7, r.r. 2/2015</b>	
<b>S.U.C. interessata</b>	<b>Quota contribuito</b>
<= mq. 50,00	€ 300,00
> mq. 50,00 a <= mq. 150,00	da € 301,00 a €. 1000,00 <i>si calcola</i> <b>300,00 + [ 700/100 x (Suc-50) ]</b> <i>con approssimazione alla seconda cifra decimale</i>
> mq. 150,00 a <= mq. 300,00	da € 1.001,00 a €. 2.000,00 <i>si calcola</i> <b>1.001,00 + [ 1.000/150 x (Suc-150) ]</b> <i>con approssimazione alla seconda cifra decimale</i>
> mq. 300,00 a <= mq. 450,00	da € 2.001,00 a €. 2.999,00 <i>si calcola</i> <b>2.001,00 + [ 998/150 x (Suc-300) ]</b> <i>con approssimazione alla seconda cifra decimale</i>
oltre mq. 450,00	€ 3.000,00

**TABELLA G - COSTO DI COSTRUZIONE PER ATTIVITÀ DI SERVIZI***art. 49, r.r. 2/2015*

<b>Tipologia intervento/attività</b>	<b>Aliquota</b> <i>(applicata sul costo degli interventi stessi, in base all'elenco regionale dei prezzi)</i>
<b>Ristrutturazione edilizia ed urbanistica senza modifica della destinazione d'uso</b>	3,00 %
<b>Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con modifica della destinazione d'uso a servizi</b> <i>(escluse le attività commerciali e direzionali)</i>	3,50 %
<b>Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con trasformazione della destinazione d'uso a commerciale e/o direzionale</b>	4,00 %
<b>Nuova costruzione ad uso servizi</b> <i>(escluse le attività commerciali e direzionali)</i>	4,50 %
<b>Nuova costruzione ad uso commerciale e/o direzionale</b>	5,00 %

**Il Sindaco :** Dà la parola all'Ing. Falconi, dopo aver ricordato che si tratta di un obbligo di legge; il Comune deve approvare questi criteri, che sono stati oggetto di lavoro notevole da parte degli uffici anche se col supporto del gruppo di lavoro Anci. L'unica direttiva politica è stata il raccomandare di tenere il contributo il più basso possibile, e più vicino possibile, e comunque non superiore, rispetto ai valori attuali. Non è così facile e chiara la trasposizione dei valori cambiando notevolmente i criteri. Comunque è previsto anche uno sconto del 30 %, quindi il costo sarà o uguale o inferiore, ma sicuramente non superiore ad adesso.

**Ing. Falconi :** Relaziona tecnicamente sulla proposta, ricordando che si è cercato di coordinarsi fra quasi tutti i tecnici dell'Unione. Espone le varie tariffe, i criteri, e le tabelle della proposta. Il Geom. Donnini, anche lui dell'ufficio, dà ulteriori chiarimenti.

**Sindaco :** Sottolinea che da varie simulazioni è risultato evidente che comunque vari interventi del passato, se fatti ora con gli attuali criteri e tariffe, avrebbero pagato di meno adesso, in qualche caso anche parecchio.

**Vice Sindaco :** Ringrazia l'U.T. per l'impegno per la stesura di questo regolamento, e apprezza il fatto che i tecnici dell'Unione di quasi tutti i Comuni abbiano lavorato in sinergia e collegamento su questo punto.

**Sindaco :** Anche lui sottolinea che parlare nell'ambito dell'Unione è stato utile per gli uffici per coordinarsi fra di loro, come scambio di "buone pratiche".

**Cons. Montioni :** Le cifre sono pressochè le stesse da pagare, salvo piccole differenze; ma il problema di fondo è che la tassazione sulle case, sul costruito, è comunque troppo elevata. Il nostro Comune ha incassato nel 2015 solo 26 mila euro circa come oneri di urbanizzazione. L'edilizia è arrivata ai minimi termini, e lui avrebbe stabilito anche maggiori riduzioni, se proprio si vuole far riprendere l'edilizia; in una situazione come questa le riduzioni sarebbero dovute essere molto più sostanziose. Per questo voterà contro la proposta. Una cosa ha fatto di positivo il Governo Renzi, cioè rendere maggiormente deducibili le spese per le ristrutturazioni.... E certo bisogna agevolare il recupero dell'esistente, ma questo ha un costo.

**Cons. Clementini :** Da un punto di vista personale sarebbe anche d'accordo col Cons. Montioni, e sarebbe auspicabile quello che dice, ma siamo legati a criteri, vincoli, esigenze contabili.... Comunque questo regolamento porta delle riduzioni, come si può vedere anche nelle simulazioni, e va nella direzione auspicabile per quello che può questo Comune. Perciò ne propone la approvazione.

**Cons. Cimarelli** : Preannuncia un voto né contrario né favorevole, perché da una parte non c'è stato un grande sforzo dell'Amministrazione; dall'altra effettivamente c'è stata una riduzione; PERO' in effetti una ulteriore riduzione non avrebbe inciso più di tanto. Vuole però fare presente che le tasse sulla casa in Italia sono basse: in Inghilterra una casa di 100 mq costa in media 3.500 euro di tasse all'anno; però è anche vero che questi soldi vanno a ridurre il costo del lavoro e questa per lui sarebbe una soluzione favorevole.

**Sindaco** : Si è anche cercato nel regolamento di indirizzare gli interventi, dando specifiche agevolazioni per interventi con attenzione all'ambiente, al recupero dell'esistente.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che:

- con la Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, recante «*Testo unico governo del territorio e materie correlate*» ed il Regolamento regionale 18 febbraio 2015, n.2, recante «*Norme regolamentari attuative della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)*» sono stati innovati i criteri per la quantificazione del contributo di costruzione in tutte le sue componenti, ovverosia: quella sulle opere di urbanizzazione primaria; quella sulle opere di urbanizzazione secondaria; quella sul costo di costruzione;
- per la determinazione del contributo di costruzione (finora disciplinata con D.D.P.G.R. n.373 e 374 del 14 luglio 1998) è stato posto in capo ai Comuni l'onere di determinarne i costi parametrici per le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, “*in base ai criteri che la Regione definisce anche in riferimento ai prevedibili costi delle opere relative*” e le aliquote da applicare a detti costi per determinare il corrispondente contributo;
- spetta altresì ai comuni stabilire il costo di costruzione per gli interventi di recupero e per gli edifici destinati a servizi mentre quello per la nuova edificazione residenziale è stato stabilito dalla normativa regionale, fermo restando che le aliquote da applicare a detti costi per la quantificazione del corrispondente contributo sono rimesse ai comuni;
- per la determinazione delle aliquote da applicare ai costi di urbanizzazione e di costruzione, la normativa regionale pur rimettendo ai comuni la loro quantificazione ha comunque fissato dei criteri o degli intervalli entro i quali i comuni debbono contenere le proprie determinazioni;

**RILEVATO** che:

- la determinazione dei costi parametrici risultava essere un'operazione difficoltosa e complessa ed i Comuni hanno segnalato all'ANCI le oggettive difficoltà che incontravano per gli adempimenti in argomento;
- l'ANCI si è fatta carico del problema e con nota del 14 dicembre 2015, prot. n. 745, ha richiesto alla Giunta Regionale una proroga del termine fissato dalla normativa sopra detta per consentire ai comuni di poter adempiere;
- in data 17/02/2016 è stato pubblicato nel BUR n. 9 il Regolamento regionale 12 febbraio 2016, n. 1 recante “*Definizione dei termini per l'adozione dei provvedimenti comunali ai fini della determinazione del contributo di costruzione di cui al Titolo I, Capo II del regolamento*”

*regionale 18 febbraio 2015, n. 2 - Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)" con il quale si è stabilito che i Comuni dovevano recepire le nuove disposizioni entro il 30/04/2016 fermo restando che la loro efficacia, previa pubblicazione nel BUR, avveniva a far data dal 01/07/2016 facendo salve le istanze presentate entro il 30/06/2016 purché dichiarate ricevibili;*

**CONSIDERATO** che:

- che in esecuzione delle norme ora contenute negli artt. 36-52 del R.R. n. 2/2015, il Responsabile dell'Area Urbanistica ha elaborato un documento istruttorio illustrativo di tutte le tematiche oggetto delle disposizioni legislative e regolamentari regionali sopra richiamate, corredato da apposite griglie di valutazione e tabelle, formulando altresì le proposte per dare attuazione alla normativa ridetta e allegando alla stessa dei prospetti riepilogativi ed illustrativi delle aliquote da applicare ai costi di urbanizzazione e di costruzione e, in particolare, motiva e definisce:
  - l'incidenza economica (costo parametrico) delle opere di urbanizzazione per gli insediamenti residenziali, per servizi e produttivi e le relative aliquote da applicare per quantificare la corrispondente quota del contributo di costruzione, anche in riferimento alla tipologia dell'intervento;
  - criteri per determinare il costo di costruzione degli edifici per attività residenziali e per servizi, sia per la nuova costruzione che per il recupero di quelli esistenti, con le relative aliquote da applicare per determinare la corrispondente quota del contributo;
  - la definizione dei criteri e delle regole per il pagamento del contributo di costruzione nonché i termini, le garanzie, le modalità applicative del suddetto adempimento;
  - le ipotesi procedurali che la normativa rimette alla potestà comunale nella materia più puntualmente individuate nella proposta di deliberazione;

**RITENUTO** di poter condividere l'approccio logico seguito nella definizione dei citati criteri di valutazione e di condividere le finalità, connesse all'attuale situazione di crisi economica, che sono alla base dei nuovi parametri stabiliti per le modalità di pagamento;

**PRESO ATTO** 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 della nuova normativa;

**DATO ATTO** che la presente proposta di Delibera ed il relativo documento istruttorio sono stati redatti nel rispetto delle direttive dell'organo politico competente;

**VISTI**

- la Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, recante «*Testo unico governo del territorio e materie correlate*»;
- il Regolamento regionale 18 febbraio 2015, n.2, recante «*Norme regolamentari attuative della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)*»;
- il Regolamento regionale 12 febbraio 2016, n. 1 recante «*Definizione dei termini per l'adozione dei provvedimenti comunali ai fini della determinazione del contributo di costruzione di cui al Titolo I, Capo II del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 - Norme regolamentari*

*attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)»;*

- l'art. 52 del D. lgs. 15 dicembre 1997, n. 446;

**VISTO** il D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

**VISTO** il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 dal Responsabile dell'Area Edilizia-Urbanistica;

**VISTO** il parere favorevole di regolarità finanziaria espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 dal Responsabile dell'Area Finanziaria;

**RITENUTO** di fare proprio il documento istruttorio concernente l'argomento in oggetto;

*Con l'astensione dei Consiglieri Cimarelli e Celesti, il voto contrario del Cons. Montioni, ed i voti favorevoli dei restanti*

### **DELIBERA**

1. DI DARE ATTO che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. DI CONDIVIDERE le considerazioni e le proposte motivatamente formulate con il documento istruttorio elaborato dal Responsabile del Servizio tecnico associato, ai sensi dell'art. 141, comma 2, del R.R. n. 2/2015, che costituisce parte integrante e sostanziale della deliberazione alla quale viene allegato, comprensivo delle tabelle individuate con le lettere «A», «B», «C», «D», «E1», «F», «H», «G» con le quali si individuano aliquote e modalità di calcolo per tutte le componenti del contributo di costruzione.

3. DI APPROVARE, conseguentemente, dette proposte ed in particolare l'incidenza economica al metro quadrato di superficie utile coperta, le aliquote ed i criteri relativi alla quantificazione del contributo di costruzione, di seguito riportati:

**3.1** l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria per insediamenti residenziali e per servizi è pari ad .....€/mq 38,00

**3.2** l'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria per insediamenti residenziali e per servizi è pari ad .....€/mq 23,74

**3.3** l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria per insediamenti produttivi è pari ad .....€/mq 26,00

**3.4** l'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria per insediamenti produttivi è pari ad .....€/mq 3,40

**3.5** le aliquote da applicare ai costi parametrici di cui ai precedenti punti sono quelle risultanti dagli tabelle «B» «C» e «D» allegate al documento di cui al precedente punto 2) comprensivo dell'abbattimento consentito nelle aree urbanizzate anche parzialmente e per gli insediamenti di valore storico e culturale.

4. DI STABILIRE, sempre in materia di contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione, che:  
-in nessun ambito territoriale sono dovute le percentuali aggiuntive facoltative dell'incidenza economica degli oneri, di cui all'art. 38, comma 2 e 40, comma 2, del RR 2/2015, rispetto ai valori suddetti, per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi o per le necessità previste dal PRG, tenuto conto delle previsioni contenute nel P.R.G. e della loro

localizzazione, in quanto si ritiene modesti interventi edilizi o modeste espansioni territoriali quali quelle previste nel Prg Vigente ed adottato, per la loro limitata dimensione non determinino un aggravamento delle infrastrutture generali, considerato anche il rapporto proporzionale già previsto per legge tra il suolo consumato e quello potenzialmente ancora “consumabile”.

-in caso di opere di urbanizzazione con piano attuativo, permesso di costruire condizionato o intervento diretto, nella fattispecie di esecuzione diretta delle opere:

a)la quota di contributo relativa agli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria non sia dovuta (scomputo totale) o dovuta parzialmente (scomputo parziale) a seconda che l'importo dovuto sia superiore o inferiore al costo delle opere stesse.

b)non è dovuta la corresponsione della quota di contributo relativa all'adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza, di cui all'art. 38, comma 2 e 40, comma 2, del r.r. 2/2015, per le ragioni espresse al punto precedente.

5.DI APPROVARE quanto proposto con il più volte richiamato allegato dell'Area Urbanistica, in materia di contributo sul costo di costruzione, come di seguito richiamato e/o precisato:

-il costo di costruzione per la nuova edificazione residenziale, anche in ampliamento, è quello stabilito dalla disciplina regionale in €/mq 326,00 (cfr. art. 45, r. r. 2/2015);

-l'aliquota da applicare al costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali, anche in ampliamento, ai sensi dell' art. 132, comma 4 della L.R. n. 1/2015, al fine di determinare il corrispondente contributo è pari al 7%:

-non sono dovute né le maggiorazioni sul costo di costruzione dell'edificio per edifici con caratteristiche superiori art. 132, comma 2 del TU, di cui all'art. 47 del R.R. n. 2/2015, valutato che le tipologie edilizie del Comune sono piuttosto omogenee e pertanto ritenuto idoneo non aggravare il contributo in caso di “caratteristiche superiori” quali balconi, porticati, fondi ecc.. poiché presenti in pressoché in tutte le costruzioni realizzate in ambito comunale;

-relativamente alle opere pertinenziali di cui all'art. 21 del RR 2/2015, non sono ridotte le superfici non esonerate ai sensi dell'art 133, comma 1, del TU l.r. 1/2015 o che superano la tipologia o i limiti dimensionali previsti all'art.21 del RR 2/2015, pertanto qualora le opere pertinenziali eccedano la tipologia o i limiti dimensionali individuati dal citato art. 21, il contributo è dovuto in relazione all'intera superficie;

-il costo di costruzione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente degli edifici residenziali e per le destinazioni a servizi, come definiti dall'art. 7, co. 1, lett. 1, l. r. 1/2015, è determinato in relazione a quello "documentato" in base al prezzario regionale secondo le modalità stabilite dal Comune (cfr. art. 132, co. 5, l. r. 1/2015), pertanto sarà necessario presentare con la pratica edilizia una relazione asseverata con computo metrico estimativo di un tecnico abilitato, che ponga riferimento al vigente elenco regionale dei prezzi, e su questo saranno applicate le aliquote e le modalità individuate nelle tabelle H, G, del documento istruttorio, ai sensi degli art. 48 e 49 del r.r. 2/2015, che favoriscono le ristrutturazioni edilizie e gli immobili costituenti beni culturali sparsi di cui all'art. 93 del r.r. 2/2015;

-per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso individuati dall'art. 48, co. 7, r. r. 2/2015, il contributo di costruzione viene determinato in base alla tabella «F» del documento, tenendo conto delle modalità nello stesso indicate;

6.DI ADOTTARE in materia di riduzione, di termini e modalità per il pagamento, di destinazione dei proventi del contributo di costruzione – sulla base delle proposte e considerazioni formulate dall'Area Urbanistica nel documento già allegato – le decisioni che seguono:

-si dà atto che ai sensi dell'art. 51, co. 1, l. r. 1/2015, per gli edifici che conseguono la certificazione di sostenibilità ambientale, nei modi, forme e procedimenti stabiliti dal Titolo VI, Capo II, l. r. 1/2015, il contributo di costruzione è ridotto del 30% per la classe A e del 15% per la classe B;

-il contributo dovuto sul costo di costruzione è ridotto del 90%, nel caso degli interventi individuati

dall'art. 51, co. 2 del r. r. 2/2015. Si dà mandato alla Giunta Comunale, su motivata proposta del Servizio Tecnico, di stabilire le modalità di verifica circa la sussistenza dei presupposti necessari da includere nell'asseverazione tecnica che deve essere prodotta per fruire della riduzione;

-il contributo dovuto sulle opere di urbanizzazione è ridotto del 90% nel caso degli interventi individuati all'art. 51, co. 3, r. r. 2/2015. Si dà mandato alla Giunta Comunale, su motivata proposta del Servizio Tecnico, di stabilire le modalità di verifica circa la sussistenza dei presupposti necessari da includere nell'asseverazione tecnica che deve essere prodotta per fruire della riduzione;

-per gli interventi descritti dall'art. 52, co. 6, r. r. 2/2015, non è dovuto alcun contributo qualora gli stessi siano finalizzati a ricondurre le destinazioni o le condizioni edilizie a quelli previsti nel titolo originario o in quello precedente alla richiesta;

-nel caso di interventi di completamento di edifici la cui struttura risulti ultimata, non è dovuto alcun contributo, mentre questo è dovuto per la parte strutturale mancante e limitatamente a quello derivante da incrementi o diverse modalità di determinazione (cfr. art. 52, co. 2, r. r. 2/2015);

-Il contributo di costruzione può essere rateizzato con le forme, le modalità e le garanzie descritte al paragrafo 7 del documento allegato.

7.DI DECIDERE in ossequio a quanto previsto all'art. 141, comma 6, del R.R. 2/2015, anche al fine di sostenere l'attività edilizia nell'attuale fase di crisi economica nonché per monitorare l'andamento dei suddetti parametri, che i nuovi valori del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria sono ridotti del 30% per gli insediamenti residenziali e per servizi e del 30 % per gli insediamenti produttivi, a far data dal 01/07/2016 fino al 01/07/2017, termine entro il quale dovrà essere verificato l'eventuale fattibilità di estendere la riduzione percentuale dei valori, di un ulteriore congruo periodo.

8.DI STABILIRE che i nuovi parametri definiti nel documento istruttorio saranno applicabili alle istanze presentate a partire dal 01/07/2016 e, su specifica richiesta degli interessati, anche a quelle presentate anteriormente a tale data e non ancora definite.

Di seguito il Consiglio Comunale, con successiva e separata votazione col seguente esito: ***con l'astensione dei Consiglieri Cimarelli e Celesti, il voto contrario del Cons. Montioni, ed i voti favorevoli dei restanti***

## **D E L I B E R A**

DICHIARARE la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs 267/2000.