



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

Adempimenti comunali di cui all'art. 141, comma 2, del Regolamento Regionale 18/02/2015 n. 2, in materia di CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

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 di cui al Titolo I, Capo II del medesimo regolamento regionale in materia di Contributo di Costruzione di cui al Titolo IV, Capo IV, della L.R. 1/2015 (T.U.).

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

In particolare, nell'incontro del 10 novembre 2015 organizzato da Anci Umbria, con la presenza di tutti i Comuni dell'Umbria e dei rappresentanti regionali del Servizio Urbanistica, dopo aver preso atto che alla data del 31/10/2015 (*termine comunque solo ordinatorio*) la quasi totalità dei comuni non aveva ancora proceduto, per le ragioni sopra indicate, all'adozione dei provvedimenti previsti al Titolo I, Capo II del RR 2/2015, si è stabilito di istituire un Tavolo Tecnico di lavoro, anche alla luce di quanto previsto dall'art.141, comma 7, del RR 2/2015, cui affidare il compito di elaborare indicazioni (*schema di proposta*) per facilitare l'adozione dei provvedimenti suddetti entro il termine perentorio del 1 gennaio 2016.

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, Perugia, Spello, Spoleto e 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 ed osservazioni successivamente discussi nell'audizione del 25/02/2016.

Successivamente è stato emanato dalla Regione Umbria, su proposta di Anci Umbria, il 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 01/07/2016.

Il documento è stato, infine, illustrato e consegnato a tutti i Comuni nell'ambito dell'assemblea generale del 21/03/2016 presso Anci Umbria. Successivamente, sia attraverso interventi durante l'assemblea stessa che in forma scritta, sono state raccolte osservazioni da parte dei comuni, in seguito alle quali sono state apportate piccole modifiche al documento.

Ulteriori e successivi incontri organizzati in maniera autonoma da Comuni fra loro limitrofi come il nostro con quello di Sant'Anatolia di Narco, Vallo di nera, Scheggino, Preci e Sellano al fine di affinare e apportare ancora modeste modifiche al fine di rendere ancora più aderente alle difficili condizioni socio-economiche di un'area interna come quella del territorio di che trattasi.

Il presente documento istruttorio è stato redatto tenendo conto delle indicazioni di cui sopra.



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

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

2.1 Incidenza economica opere di urbanizzazione primaria

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

Ai fini della determinazione dell'incidenza economica degli oneri di urbanizzazione primaria, considerato che tra i piani attuativi in archivio presentati all'ufficio tecnico comunale, non ve ne sono di utili per tale scopo, anche in considerazione della particolare situazione del Comune di Cerreto di Spoleto che si è trovata ad affrontare a seguito degli eventi sismici del '97 e della conseguente ricostruzione.

Con i dati a disposizione non sarebbe stato significativo procedere prendendo a riferimento i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di vari insediamenti residenziali relativi al nostro territorio comunale; si è preferito, quindi, rifarsi all'analisi contenuta nel documento elaborato dal tavolo tecnico costituito da Anci Umbria.

Nel dettaglio, nel documento suddetto, è stato esaminato un campione rappresentativo di comuni, di cui il 57% con popolazione fino a 30.000 abitanti, per i quali sono stati analizzati insediamenti recentemente urbanizzati, e per i quali sono stati estrapolati i costi al netto di IVA, spese tecniche e costo delle aree. E' stato, così, determinato un valore (mediato) in euro per ogni mq di superficie utile coperta (SUC da determinare ai sensi dell'art. 17 del R.R. 2/2015), che si ritiene rappresentativo della realtà regionale, compreso tra un minimo di € 38,00/mq SUC e un massimo di € 80,00/mq SUC, al netto dell'incremento previsto dall'art. 38, comma 2 del R.R. 2/2015, relativo all'incidenza economica per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi o per le necessità previste dal PRG, dal piano attuativo o da piani di settore.

Considerando la mancanza di rilevanti insediamenti realizzati recentemente con destinazione residenziale, e la completa assenza di insediamenti per servizi, ha reso il lavoro di stima del valore molto difficoltoso. Dando atto, comunque, che in base alle previsioni del P.R.G. vigente non si individuano insediamenti di grandi dimensioni, ma piccoli comparti; viste le caratteristiche dimensionali, tipologiche, insediative, infrastrutturali, morfologiche ed ambientali ricorrenti nel territorio comunale; applicando il concetto di "ordinario" utilizzato al fine di stimare un valore rappresentativo della realtà comunale, **si determina, in condizioni medie, normali quindi ordinarie, un valore degli oneri di urbanizzazione primaria per gli insediamenti residenziali e per servizi pari ad € 38,00/mq SUC.**

Tale scelta scaturisce anche dalla esigua dimensione in termini numerici della popolazione confrontata con il patrimonio immobiliare già esistente nel Comune di Cerreto di Spoleto.

Ai sensi dell'art. 38, comma 2 del R.R. 2/2015, il Comune può stabilire, anche solo per ambiti territoriali, una percentuale aggiuntiva dell'incidenza economica, per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi o per le necessità previste dal PRG; tale percentuale aggiuntiva non può superare la misura del 20% dell'incidenza economica.

Preso atto delle previsioni del P.R.G. e delle localizzazioni degli insediamenti in oggetto, si ritiene di applicare la **percentuale aggiuntiva pari al 10%** per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi solamente per gli interventi in zona C destinate a nuovi complessi insediativi di carattere prevalentemente residenziale.



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

Pertanto si determina per gli **insediamenti residenziali e per servizi** il costo in euro per ogni metro quadrato di superficie utile coperta (*Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015*), riferita alle **opere di urbanizzazione primaria**, pari ad **€ 38,00 /mq SUC**, ad esclusione degli interventi in zona C che si determina in **€ 41,80 /mq SUC**.

2.2 Incidenza economica opere di urbanizzazione secondaria

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

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

Art.80, c.1, lett. b),RR 2/2015]

1. Ai fini della determinazione delle dotazioni territoriali e funzionali di cui agli articoli 83 e 84, il numero degli abitanti e degli utenti è determinato in rapporto a:

a) omissis;

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

c) omissis

Art.4, c.1, RR2/2015 - Opere di urbanizzazione secondaria

1. Le opere di urbanizzazione secondaria, riguardano: asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi di livello urbano, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelle previste dalla legge 1° agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività 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.

Sulla scorta di quanto stabilito dalle norme regolamentari regionali, ai fini della determinazione dell'incidenza economica degli oneri di urbanizzazione secondaria per insediamenti residenziali e per servizi, è stato utilizzato lo schema di **"Tabella A"**, allegata al documento linee guida redatto dall'ANCI Umbria, che si basa sulle tipologie di opere di urbanizzazione secondaria, così come definite dall'art.4, comma 1 del RR 2/2015 (che per completezza si riporta in seguito), rielaborandola secondo le categorie presenti nel territorio comunale, di seguito dettagliate:

- *Per quanto concerne le categorie riferite all'edilizia scolastica, le stesse sono state completamente omesse, in quanto l'edificio adibito a scuola primaria e secondaria di primo grado sito in Cerreto di Spoleto, ristrutturato recentemente dopo il sisma del '97,*



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

soddisfa ampiamente, sia dal punto di vista dimensionale che funzionale, il fabbisogno attuale e futuro ipotizzato sulla base dei possibili nuovi insediamenti residenziali tipici del territorio comunale, che di norma non costituiscono un consistente incremento del carico urbanistico;

- Le categorie riferite:
 - o alle delegazioni comunali e attrezzature culturali;
 - o ai centri sociali e attrezzature sanitarie;
 vengono completamente omesse perché non presenti nel territorio comunale ne sono necessarie;
- Per la categoria Chiese ed altri edifici religiosi – Aree cimiteriali, la stessa è omessa in quanto il costo di costruzione è ammortizzato dal prezzo di concessione delle stesse;
- Per la categoria Mercati di quartiere, piazze e spazi liberi, viene considerata assunta a riferimento soltanto la categoria “Spazi aperti e piazze di livello urbano”, rimodulando però l'incidenza per mq. SUC sulla base del costo di manutenzione anziché di costruzione, viene quindi assunto a riferimento il costo di €. 3,20/mq SUC.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, si è provveduto a rimodulare la “**Tabella A**”, allegata al documento linee guida redatto dall'ANCI Umbria, adattandola alle esigenze del Comune di Cerreto di Spoleto, e ne è scaturita la seguente “**Tabella A**”:

“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 ¹	Suc/utente per Uf ²	Suc Uf ³	Costo ⁴	Costo totale Uf ⁵	Costo per popolazione servita ⁶	% ⁷	Incidenza per mq Suc ⁸
		abitanti	mq.	mq.	€/mq.	€	€/ab.		€/mq.
Mercati di quartiere, piazze e spazi liberi	Spazi aperti e piazze di livello urbano	5.000	0,8	4000	200	800.000,00	160,00	100%	3,20
Verde in parchi urbani, corridoi ecologici, impianti sportivi di quartiere	Verde attrezzato e parchi urbani	5.000	0,133333333	15000	50	750.000,00	150,00	100%	3,00
	Impianti sportivi coperti	15.000	0,133333333	500	1554	777.000,00	51,80	100%	1,04
TOTALE €									7,24
Note alla tabella:									
La presente tabella è stata redatta ai fini della determinazione dell'incidenza economica a mq di Suc di edifici residenziali e per servizi riferita alle opere di urbanizzazione secondaria di competenza comunale, secondo quanto previsto dall'art.38, commi 3 e 4, RR 2/2015. Fa riferimento alle categorie di opere di cui all'art.4, comma 1, del RR 2/2015 e si basa su una ricognizione eseguita a campione sulle categorie più rappresentative di opere presenti nei Comuni									
1- Popolazione media servita dall'unità funzionale presa a riferimento									
2- Suc minima considerata per ciascun utente servito dall'unità funzionale									
3- Suc minima necessaria per il corretto funzionamento dell'unità funzionale									
4- Costo a mq di Suc dell'unità funzionale (preso a riferimento il costo di nuova costruzione per l'edilizia residenziale pubblica di cui al RR 2/2005)									
5- Costo totale dell'unità funzionale (colonna 3 X colonna 4)									
6- Incidenza del costo totale dell'unità funzionale rispetto alla popolazione servita (abitanti serviti) (colonna 5 diviso colonna 1)									
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)									
8- Incidenza economica per mq di Suc (rappartata per abitante/utente servito assumendo un rapporto di mq 50 di Suc per abitante/utente ai sensi comma 4, art.38, 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 (Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015), riferita alle **opere di urbanizzazione secondaria, pari ad € 7,24/mq SUC.**

2.3 Contributo di urbanizzazione: applicazione valori percentuali (aliquote)

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



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

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

a) in relazione alla tipologia degli interventi

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

a.2) a parità di categoria di intervento (di cui sopra) l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria rimane invariato indipendentemente dalla tipologia di insediamento (zonizzazione) in cui ricade l'intervento stesso (*fatta salva l'eccezione di cui alla successiva lettera b.5 e di cui alla nota sottostante*);

b) in relazione alla destinazione d'uso

b.1) l'entità del contributo di urbanizzazione primaria è stabilita in misura maggiore per gli interventi relativi al *cambio d'uso degli edifici da residenza a servizi*;

b.2) l'entità del contributo di urbanizzazione primaria è stabilita in misura minore per gli interventi relativi al *cambio d'uso degli edifici da servizi a residenza*;

b.3) l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita in misura maggiore per gli interventi relativi al *cambio d'uso degli edifici da attività produttive ad attività residenziale o per servizi*;

b.4) l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria per gli edifici a destinazione residenziale è stabilita *in relazione all'utilizzo* per residenza o servizi di superfici già destinate ad accessori (a titolo di esempio le superfici sino ad oggi definite di superficie non residenziale quali garage, fondi, cantine, balconi, portici, soffitte, opere pertinenziali, etc.), equiparando il contributo stesso agli interventi di *ristrutturazione edilizia* e in misura inferiore se in assenza di opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia;

b.5) l'entità del contributo di urbanizzazione secondaria è stabilito in misura maggiore per le *attività residenziali* rispetto a quelle per servizi;

b.6) l'alloggio di custodia di attività produttive e servizi è equiparato all'attività residenziale ai fini del contributo di urbanizzazione.

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

Art.93 RR 2/2015. 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 inedificati di carattere pertinenziale, da sottoporre a riqualificazione e rivitalizzazione nei limiti previsti dalla normativa e dalla DGR 420/2007.

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

Nel rispetto dei criteri e parametri sopra riportati, sono state elaborate la **Tabella "1- Aliquote per il calcolo del contributo di urbanizzazione per edifici residenziali"** e la **Tabella "2- Aliquote per il calcolo del contributo di urbanizzazione per edifici a servizi"**, riportate di seguito, nelle quali sono state stabilite le varie "aliquote":



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

Tabella 1 – Aliquote per il calcolo del contributo di urbanizzazione per edifici residenziali

Tipologia di intervento	Aliquota Urbanizzazione primaria (€ 38,00)	Aliquota Urbanizzazione secondaria (€ 7,24)	Coefficienti di riduzione (Art. 39, comma 4, RR 2/2015)		
			Tipo insediamento	Coefficiente	
				Urb. I	Urb. II
Interventi di nuova costruzione (comprende anche gli ampliamenti)	0,40	0,60	Insediamenti già urbanizzati ⁽³⁾	0,60	0,60
Interventi di ristrutturazione urbanistica ⁽¹⁾	0,30	0,45			
Interventi di ristrutturazione edilizia onerosa ⁽¹⁾⁽²⁾	0,20	0,40			
Cambio destinazione d'uso da produttivo a residenza	0,20	0,35	Insediamenti di valore storico e culturale ⁽⁴⁾	0,40	0,40
Cambio destinazione d'uso da servizi a residenza	0,15	0,30			
Cambio di destinazione d'uso di pertinenze senza opere ovvero con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia onerosa (art. 39, comma 2, lett. e, RR 2/2015)	0,10	0,20			

(1) Comprende anche il cambio di destinazione d'uso di pertinenze per residenza o comunque da servizi e/o produttivo a residenza se contestuale all'intervento di ristrutturazione

(2) sono comunque fatti salvi i casi di esonero previsti dall'art.133, comma 1, lettera b), del TU per gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di SUC

(3) Per "insediamenti parzialmente urbanizzati" si intendono gli insediamenti ricadenti all'interno delle aree che, nel vigente P.R.G., sono classificate come zone omogenee A, B, D e F.

(4) Per "Insediamenti di valore storico e culturale" si intendono gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuate dal PRG ai sensi dell'art. 89 comma 4 della LR 1/2015;

Nota: L'alloggio di custodia di attività produttive e servizi è equiparato all'attività residenziale (art.39, c. 3, R.R. 2/2015);

Tabella 2 – Aliquote per il calcolo del contributo di urbanizzazione per edifici a servizi

Tipologia di intervento	Aliquota Urbanizzazione primaria (€ 38,00)	Aliquota Urbanizzazione secondaria (€ 7,24)	Coefficienti di riduzione (Art. 39, comma 4, RR 2/2015)		
			Tipo insediamento	Coefficiente	
				Urb. I	Urb. II
Interventi di nuova costruzione (comprende anche gli ampliamenti)	0,40	0,40	Insediamenti già urbanizzati ⁽²⁾	0,60	0,60
Interventi di ristrutturazione urbanistica ⁽¹⁾	0,30	0,35			
Interventi di ristrutturazione edilizia ⁽¹⁾	0,20	0,30			
Cambio destinazione d'uso da residenza a servizi	0,15	0,15	Insediamenti di valore storico e culturale ⁽³⁾	0,40	0,40
Cambio destinazione d'uso da produttivo a residenza	0,20	0,20			

(1) Comprende anche il cambio di destinazione d'uso per servizi se contestuale all'intervento di ristrutturazione

(2) Per "insediamenti parzialmente urbanizzati" si intendono gli insediamenti ricadenti all'interno delle aree che, nel vigente P.R.G., sono classificate come zone omogenee A, B, D e F.

(3) Per "Insediamenti di valore storico e culturale" si intendono gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuate dal PRG ai sensi dell'art. 89 comma 4 della LR 1/2015;



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

3. Criteri e determinazione degli oneri di urbanizzazione per insediamenti PRODUTTIVI

3.1 Incidenza economica opere di urbanizzazione primaria (produttivo)

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

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

Ai fini della determinazione dell'incidenza economica degli oneri di urbanizzazione primaria, considerato che tra i piani attuativi per attività produttive, in archivio presentati all'ufficio tecnico comunale, non ve ne sono di recenti, con i dati a disposizione non sarebbe stato significativo procedere prendendo a riferimento i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione; si è preferito, quindi, rifarsi all'analisi contenuta nel documento elaborato dal tavolo tecnico costituito da Anci Umbria.

Nel dettaglio, nel documento suddetto, è stato esaminato un campione rappresentativo di comuni, di cui il 57% con popolazione fino a 30.000 abitanti, per i quali sono stati analizzati insediamenti recentemente urbanizzati, e per i quali sono stati estrapolati i costi al netto di IVA, spese tecniche e costo delle aree. E' stato, così, determinato un valore (mediato) in euro per ogni mq di superficie utile coperta (SUC da determinare ai sensi dell'art. 17 del R.R. 2/2015), che si ritiene rappresentativo della realtà regionale, pari ad € 35,00/mq SUC.

Considerando che nel territorio comunale esistono zone per attività produttive site in aree già parzialmente infrastrutturate, si ritiene congruo un abbattimento del costo sopra riportato da € 35,00/mq SUC ad € 25,00/mq SUC.

Tenuto altresì conto del fatto che, comunque, nel territorio comunale, siamo in presenza di piccoli insediamenti, l'infrastrutturazione delle aree comporta interventi di urbanizzazione meno rilevanti, e pertanto appare congruo applicare al costo sopra determinato l'ulteriore abbattimento del 25%. Applicando pertanto l'abbattimento del 25% al costo di € 25,00/mq SUC, si ottiene un valore degli **oneri di urbanizzazione primaria per gli insediamenti produttivi** pari ad **€ 18,75/mq SUC.**

Ai sensi dell'art.40, comma 2, del RR 2/2015, *il Comune può stabilire, anche solo per ambiti territoriali, una percentuale aggiuntiva dell'incidenza economica di cui sopra, per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi, anche per la sosta di mezzi pesanti o per le necessità previste dal PRG, dal piano attuativo o da piani di settore. Tale percentuale aggiuntiva non può superare la misura del 15% dell'incidenza economica.*

Preso atto delle previsioni del PRG vigente e di quanto sopra specificato, si ritiene non applicare la percentuale aggiuntiva per l'adeguamento di infrastrutture generali.

Pertanto si determina per gli **insediamenti ed edifici per attività produttive** il costo in euro per ogni metro quadrato di superficie utile coperta (SUC da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015), riferita alle **opere di urbanizzazione primaria**, pari ad **€ 18,75 /mq SUC.**



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

3.2 Incidenza economica opere di urbanizzazione secondaria (produttivo)

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

Viene confermato il valore determinato nel corso dei lavori del Tavolo Tecnico presso ANCI Umbria, con riferimento agli insediamenti valutati per lo stesso campione rappresentativo di 10 comuni evidenziato al paragrafo precedente, in base all'esame ed alle valutazioni dei costi riferiti alle attrezzature civiche e per servizi, ivi comprese le opere di mitigazione ambientale e corridoi ecologici.

Le considerazioni contenute nel documento redatto dall'Anci, hanno consentito di determinare per gli insediamenti ed edifici per attività produttive, il valore, in euro per ogni metro quadrato di superficie utile coperta (Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015), riferita alle opere di urbanizzazione secondaria, pari ad € 3,40/mq SUC.

Valgono le considerazioni fatte per la determinazione dei costi di urbanizzazione primaria, e pertanto appare congruo applicare anche per l'urbanizzazione secondaria al costo sopra determinato l'ulteriore abbattimento del 25%.

Applicando pertanto l'abbattimento del 25% al costo di € 3,40/mq SUC, si ottiene un valore degli oneri di urbanizzazione secondaria per gli insediamenti produttivi pari ad € 2,55/mq SUC.

Nota: [Art.40, c.5, lett. b),RR2/2015]

Gli oneri relative alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e a quelli necessari alla sistemazione ambientale dei luoghi, nonché al contenimento della rumorosità, sono a totale carico del soggetto richiedente, in base alle vigenti normative.

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

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

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

a) in relazione alla tipologia degli interventi

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

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

b) in relazione alla destinazione d'uso

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

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



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

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.

Nel rispetto dei criteri e parametri sopra riportati, è stata elaborata la **Tabella "3- Aliquote per il calcolo del contributo di urbanizzazione per insediamenti produttivi"**, riportata di seguito, nelle quali sono state stabilite le varie "aliquote":

Tabella 3 – Aliquote per il calcolo del contributo di urbanizzazione per insediamenti produttivi

Tipologia di intervento	Aliquota Urbanizzazione primaria (€ 18,75)	Aliquota Urbanizzazione secondaria (€ 2,55)	Coefficienti di riduzione (Art. 41, comma 3, RR 2/2015)		
			Tipo insediamento	Coefficiente	
				Urb. I	Urb. II
Interventi di nuova costruzione (comprende anche gli ampliamenti)	1,00	1,00	Insediamenti totalmente urbanizzati	0,40	0,80
Interventi di ristrutturazione urbanistica ⁽¹⁾	0,50	0,40			
Interventi di ristrutturazione edilizia ⁽¹⁾	0,10	0,30			
Cambio destinazione d'uso da residenza a produttivo	0,10	0,20			
Cambio destinazione d'uso da servizi a produttivo	0,10	0,20			

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

4. Criteri e determinazione degli oneri di urbanizzazione mediante Piano Attuativo o con Intervento edilizio diretto

4.1 Opere di urbanizzazione con piano attuativo

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

In tal caso la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione non sarà dovuta per le opere (di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria) da realizzare a carico del proprietario.

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

- del 10% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione, stabilita ai sensi dell'art. 38, comma 2, del R.R. n. 2/2015, per gli insediamenti residenziali e per servizi solo per gli interventi in zona C;



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

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

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

4.2 Opere di urbanizzazione con intervento diretto

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

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

- 1) la quota di contributo relativa agli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria non sarà dovuta (scomputo totale) o dovuta parzialmente (scomputo parziale);
- 2) è sempre dovuta all'amministrazione comunale, in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a totale scomputo dei relativi oneri tabellari, la corresponsione della quota di contributo riferita alle opere di urbanizzazione primaria per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi nella misura :
 - del 10% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione, stabilita ai sensi dell'art. 38, comma 2, del R.R. n. 2/2015, per gli insediamenti residenziali e per servizi solo per gli interventi in zona C;

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

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

1. Contestualmente alla presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo edilizio e, comunque, prima del suo rilascio o della sua efficacia normativa, l'interessato è tenuto a presentare:
 - a) Schema del tipo frazionamento, (da approvare dall'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni), delle eventuali aree di sua proprietà interessate dalla opere di urbanizzazione;



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

- b) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - c) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione redatto in base al vigente prezzario regionale;
 - d) Atto d'obbligo (da registrare e trascrivere a cura e spese dell'interessato), con il quale lo stesso si impegna a realizzare e completare le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo allegato al titolo abilitativo, nei tempi stabiliti e concordati con il Comune e comunque prima della presentazione dell'agibilità inerente l'intervento previsto nel titolo abilitativo ai fini edilizi ai quali sono funzionali, nonché a cedere gratuitamente al comune le opere stesse e le eventuali aree di sua proprietà sulle quali le medesime insistono;
 - e) Fidejussione bancaria o assicurativa da parte di imprese o società autorizzate a costituire cauzioni con polizze fidejussorie, a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. La fidejussione, a garanzia delle obbligazioni assunte, deve essere del tipo "a prima richiesta".
2. Ultimati i lavori l'interessato è tenuto a richiedere al competente ufficio comunale il collaudo (anche parziale) delle opere di urbanizzazione. Nel caso che l'importo complessivo delle stesse sia inferiore ad €. 50.000,00 è sufficiente produrre un certificato di regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori. L'esito positivo del collaudo o l'acquisizione del certificato di regolare esecuzione comporta la possibilità di presentare l'agibilità (anche parziale) mentre per lo svincolo della fideiussione dovranno essere adempiuti tutti gli obblighi assunti con l'atto d'obbligo.
3. Qualora l'interessato non inizi le opere di urbanizzazione nel termine di un anno dal rilascio del titolo, ovvero non le concluda nel termine di 4 anni dal loro inizio, l'esecuzione o il completamento delle stesse sono effettuate dal Comune previo incameramento della fideiussione.
4. Qualora il costo complessivo di intervento delle opere di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria, sia inferiore, all'importo dovuto a titolo di quota del contributo di costruzione per opere di urbanizzazione primaria e/o eventualmente secondaria, deve essere corrisposta al Comune la somma a conguaglio contestualmente al rilascio/esecutività del titolo abilitativo edilizio.

5. Proventi per organizzazioni religiose

Ai sensi dell'art.44 del R.R. 2/2015 il Comune, previa intesa con le organizzazioni religiose i cui rapporti sono regolati con lo Stato, destina una quota non inferiore all' **8%** dei proventi degli oneri di urbanizzazione secondaria, risultanti dalla relazione annuale consuntiva allegata al 14 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.



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

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

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

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

6.1 Costo unitario di costruzione per edifici residenziali

Ai sensi dell'art.45 del R.R. 2/2015 il **costo unitario di costruzione** dei nuovi edifici **residenziali o ampliamento di quelli esistenti**, riferito a metro quadrato di superficie di cui all'art.132, comma 1 del TU, è **determinato in misura pari a: euro/mq. 326,00**, corrispondente al 30% del costo totale dell'intervento di nuova costruzione per l'edilizia residenziale pubblica stabilito in euro/mq. 1.554,00 (R.R. 2/2015), al quale è applicata una riduzione del 30% corrispondente all'incidenza del costo dell'area, delle spese generali e tecniche e del contributo di costruzione.

6.2 Superficie

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

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

Sono previste riduzione e/o esoneri relativi al costo di costruzione esclusivamente nei casi previsti dall'art.133, comma 1 del TU.

6.3 Criteri per edifici con caratteristiche superiori

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

Visto l'attuale periodo di crisi economica che si sta attraversando e considerando la susseguente pressoché totale assenza di attività edilizia rilevante nel territorio comunale, al fine di rivitalizzare, per quanto possibile, il mercato edilizio ed incentivare la popolazione sia residente che non ad intraprendere una accessibile, in termini di costi, attività edilizia, il Comune di Cerreto di Spoleto non applicherà le percentuali di incremento del costo stesso, così come previsto nell'art.47 del R.R. 2/2015.

6.4 Criteri per la determinazione della quota del contributo di costruzione

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



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

comune ai sensi dell'art.132, comma 4 del TU, **non inferiore al 5% e non superiore al 20%** del costo determinato.

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

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

Per gli **interventi su edifici residenziali esistenti** concernenti *l'ampliamento di unità immobiliari o la realizzazione di nuove unità immobiliari*, il comune stabilisce l'aliquota da applicare al costo di costruzione relativo, indipendentemente dalle caratteristiche superiori di cui all'art.47 che si determinano con l'ampliamento.

Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** che prevedono anche il *mutamento della destinazione d'uso*, compreso quello previsto all'art.39, comma 2, lettera e) del RR 2/2015 e 18 all'art.156 del TU, per la realizzazione di nuove attività residenziali e servizi o per l'ampliamento di quelli esistenti, il comune può stabilire una percentuale di incremento del contributo come determinato ai sensi del presente paragrafo.

A tal fine, per il calcolo del costo di costruzione in base alla relativa aliquota per gli edifici di nuova costruzione residenziali o ampliamento di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 132, comma 4 della L.R. n. 1/2015, viene stabilita un'aliquota pari al 5,00% da applicare al costo complessivo dell'intervento, calcolato moltiplicando il costo di € 326,00/mq per la SUC dell'intervento.

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

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

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



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

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

Art.132, comma 5, L.R. 1/2015 - 5. Nel caso di interventi su **edifici esistenti** il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, in base all'elenco regionale dei prezzi, secondo le modalità stabilite dal comune. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione relativo **non può superare l'ottanta per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni** ai sensi del presente articolo. 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.

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

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

A tal fine si stabilisce un'aliquota unica pari al 5,00% da applicare al costo dell'intervento quantificato nella relazione asseverata presentata dal tecnico abilitato di cui sopra.

Cambio di destinazione d'uso e particolari fattispecie di interventi

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



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

A tal fine si riporta la seguente tabella con riportate le quote di contributo:

S.U.C. interessata	Quota contributo
< mq. 50,00	€ 300,00
da mq. 50,00 a mq. 450,00	da € 300,00 a € 3.000,00 <i>si calcola</i> [2.700/400 x (Suc-50)+300] <i>con approssimazione alla seconda cifra decimale</i>
oltre mq. 450,00	€ 3.000,00

6.5 Determinazione della quota del contributo di costruzione per edifici destinati a servizi

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

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

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

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

A tal fine si riporta la seguente Tabella 4 per il calcolo del costo di costruzione in base alla relativa aliquota per gli edifici di nuova costruzione non destinati alla residenza o ampliamento di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 132, comma 4 della L.R. n. 1/2015



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

Tabella 4 -Determinazione delle aliquote interventi di nuova costruzione e recupero del patrimonio edilizio esistente - **SERVIZI**

Tipologia servizio	Aliquota
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica di edifici esistenti con destinazione d'uso "servizi" (senza cambio d'uso)	3,50 %
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con variazione della destinazione d'uso "servizi" (escluse le attività commerciali e direzionali)	4,00 %
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica di edifici esistenti ad uso "commerciale e direzionale" (senza cambio d'uso)	4,00 %
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con variazione della destinazione d'uso a "commerciale e direzionale"	4,50 %
Nuova costruzione ad uso "servizi" (escluse le attività commerciali e direzionali)	4,50 %
Nuova costruzione ad uso commerciale e/o direzionale	5,00 %

7. Casi di riduzione del contributo

7.1 Riduzione per interventi con sostenibilità ambientale

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

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

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

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

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

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

7.2 Riduzione per adeguamento o miglioramento sismico o prevenzione sismica

Ai sensi dell'art.51, comma 2, del RR n.2/2015, il contributo dovuto sul **costo di costruzione** determinato è ridotto del novanta per cento (**90%**) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

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

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

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

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

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

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

8. Pagamento del contributo di costruzione

Vengono confermate le attuali modalità per il pagamento del contributo di costruzione con particolare riferimento al pagamento in forma rateizzata e alle modalità di applicazione della sanzione di cui all'art.136 della LR 1/2015. 22

9. Aggiornamento del contributo di costruzione

Ai sensi dell'art.131, comma 6, della L.R. 1/2015 i valori dell'incidenza economica a mq di Suc per edifici residenziali/servizi e per attività produttive, di cui ai precedenti parametri 2.1, 2.2 e 3.1, 3.2 riferiti alle **opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, sono aggiornati, tramite



COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia

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, sono aggiornati, tramite Determinazione del Responsabile del SUAPE nella misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi negli anni considerati.

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

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

Cerreto di Spoleto, lì 07/06/2016

**Il Responsabile del Servizio
Geom. Pietro Forti**

