



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia
AREA URBANISTICA
S.U.A.P.E.

L.R. 1/2015: Contributo di costruzione – Adempimenti comunali ai sensi del comma 2 dell'art. 141 del Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n. 2.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

N.B.: al fine di facilitare la lettura e la comprensione del presente documento istruttorio, al suo interno sono stati riportati stralci della normativa legislativa e regolamentare regionale, in materia di contributo di costruzione (riportata in corsivo carattere h=10).

Ai fini della applicazione/interpretazione di detta normativa, si rimanda ai testi integrali, pubblicati sul B.U.R.U. n. 6 del 28/01/2015 e B.U.R.U. n. 10 del 20/02/2015.

1. Premesso che:

- il comma 2 dell'art. 141 del R.R. 2/2015 stabilisce che i comuni dovevano adottare entro il 31 ottobre 2015, i provvedimenti cui al Titolo I, Capo II, del medesimo Regolamento Regionale in materia di Contributo di Costruzione il come definito all'art.130 della L.R. 1/2015.
- i comuni alla luce della complessità della materia hanno incontrato forti difficoltà ad ottemperare e per la maggior parte non sono stati in grado di rispettare tale scadenza;
- sulla scorta di tali criticità, visto anche quanto stabilito al comma 7 del citato art. 141 della L.R. 1/2015, l'Anci Umbria si è fatta promotrice di un tavolo di lavoro con l'obiettivo di redigere un documento condiviso volto a contenere linee guida omogenee per tutti i comuni;
- la Regione Umbria, riconoscendo le citate difficoltà incontrate dai comuni, ha emanato il R.R. 1/2016 con il quale il termine per l'adozione dei suddetti atti di approvazione è stato prorogato al 30/04/2016;
- il "Documento di Indirizzo" scaturito dal suddetto tavolo di lavoro di Anci Umbria, contenente le indicazioni ai Comuni per l'adozione dei provvedimenti in materia di contributo di costruzione è pervenuto il 6 aprile 2016.
- **i criteri applicativi di seguito illustrati, riguardanti le nuove norme emanate dalla Regione in materia di Contributo di Costruzione, sono stati pertanto elaborati tenendo conto delle indicazioni contenute nel suddetto "Documento di Indirizzo".**

Ciò premesso si relaziona, in merito all'argomento, seguendo l'ordine cronologico del suddetto documento Anci:

2. Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per insediamenti residenziali e per servizi

2.1 Incidenza economica opere di urbanizzazione primaria

Il comma 1 dell'art. 38 del R.R. 2/2015 stabilisce che *"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'art. 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"*.

Il gruppo di lavoro coordinato dall'Anci Umbria ha analizzato i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di vari insediamenti residenziali e per servizi realizzati recentemente nel territorio regionale e ritenuti maggiormente rappresentativi. Dall'analisi condotta è emerso un valore per ogni metro quadro di S.U.C. variabile da un minimo di €. **38,00** ad un massimo di €. **80,00**. L'Anci Umbria suggerisce altresì ai Comuni, ai fini della determinazione del valore finale di cui sopra, di prendere a riferimento i suddetti valori in relazione alle caratteristiche dimensionali, tipologiche, insediative, infrastrutturali, morfologiche ed ambientali ricorrenti nei rispettivi territori comunali.

In ottemperanza a quanto prescritto dalla norma, applicando criteri analoghi a quelli utilizzati dal gruppo di lavoro Anci, sono stati presi a riferimento i costi delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla infrastrutturazione di vari insediamenti residenziali, ritenuti rappresentativi, in corso di realizzazione nel territorio comunale.

La superficie urbanizzata complessiva delle lottizzazioni esaminate, costituite da 7 ambiti destinati ad insediamenti residenziali in corso di attuazione ed in fase di esame da parte degli uffici, ricadenti sia nel capoluogo sia nelle frazioni, è pari a mq. 114.739 (superficie territoriale); la SUC assentita in tali ambiti è pari a mq. 19.721,00.



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia
AREA URBANISTICA
S.U.A.P.E.

Il costo a mq. delle suddette opere di urbanizzazione primaria così come desunto dai computi progettuali delle lottizzazioni esaminate, risulta, seppur ridotto del ribasso normalmente praticato nelle gare di appalto (20-30%), superiore ai parametri indicati da Anci Umbria.

Tale riscontro deriva principalmente da due fattori che attengono uno, al generalizzato basso indice territoriale del nostro PRG e l'altro, alla presenza all'interno dei computi e dei progetti di opere aggiuntive concordate con i soggetti attuatori e dalle relative polizze sul campione esaminato è sviluppabile una superficie utile coperta (S.U.C.) pari a mq. 23.971.

Sulla scorta di tali valutazioni e tenendo presente le caratteristiche peculiari del territorio comunale, prevalentemente collinare e della frammentazione degli ambiti urbani si propone un'incidenza economica per ogni mq. di SUC riferita alle opere di urbanizzazione primaria così come definite dall'art. 4 del R.R.2/2015 in Euro 50,00.

In base alle verifiche effettuate ed alle conseguente valutazioni tecnico-economiche, l'incidenza economica per mq. di S.U.C., riferita alle opere di urbanizzazione primaria per insediamenti residenziali e per servizi viene determinata e proposta in €. 50,00 (*)

(*): *Non comprende l'incremento previsto dal comma 2 dell'art. 38 del R.R. 2/2015 che il Comune può stabilire per determinati ambiti territoriali, per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi o per le necessità previste dal P.R.G. o dal Piano Attuativo o da Piani di settore, per un massimo del 20%.*

La quota di contributo relativa all'adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza cui al comma 2 dell'art. 38 del R.R. 2/2015, **viene stabilita nella misura del 13% in continuità con la normativa previgente**. Tale quota di contributo è dovuta per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia cui al comma 1 dell'art. 42 del R.R. 2/2015 (piano attuativo convenzionato o titolo abilitativo condizionato ad atto d'obbligo o convenzione),.

2.2 Incidenza economica opere di urbanizzazione secondaria

Il comma 3 dell'art. 38 del R.R. 2/2015 stabilisce che *“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'art. 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 mq. 50 per abitante/utente, ai sensi dell'art.80, comma 1, lettera b)”.*

Sulla base di quanto stabilito dalle norme regolamentari regionali, l'Ance Umbria ha fornito quale indicazione ai Comuni, quella di utilizzare ai fini della determinazione dell'incidenza economica degli oneri di urbanizzazione secondaria per insediamenti residenziali e per servizi, lo schema di tabella allegato B al vecchio D.P.G.R. 373/1998 aggiornando i dati secondo gli attuali parametri.

L'applicazione di quanto sopra esposto, tenuto conto della realtà territoriale del Comune di Torgiano, ovvero delle categorie di opere di cui il territorio è attualmente dotato, determina i valori riportati nella **tabella allegata al presente documento con la lettera “A”**. La tabella è stata redatta prendendo a riferimento quella elaborata dal gruppo di lavoro Anci Umbria e fa propri, pertanto, i dati definiti dall'Ance medesima attraverso articolata analisi. Ovviamente la suddetta tabella è suscettibile di aggiornamento in funzione dei futuri programmi amministrativi nell'eventualità che questi prevedano la realizzazione di ulteriori categorie di opere.

La tabella si basa sulle tipologie di opere di urbanizzazione secondaria di competenza comunale presenti sul territorio, definite dal comma 1 dell'art. 4 del R.R. 2/2015, e tra queste ne sono state individuate **n. 10 (dieci)** corrispondenti a quelle che principalmente caratterizzano il territorio comunale..

Da queste si determinano delle “unità funzionali-tipo” e la loro incidenza.

Il costo totale delle unità è ricavato moltiplicando la S.U.C. per un costo unitario convenzionale (Rif. Costo nuova costruzione per l'edilizia residenziale pubblica di cui al R.R. 2/2015: €. 1.554,00/mq.), salvo che per le categorie “aree cimiteriali”, “spazi aperti e piazze di livello urbano” e “verde attrezzato e parchi urbani” nei cui casi il costo è stato ricavato per analogia con quello di opere simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. A questo punto si è determinata l'incidenza del costo totale dell'unità funzionale rispetto alla popolazione servita. Infine per



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia
AREA URBANISTICA
S.U.A.P.E.

l'incidenza economica, per ogni mq. di S.U.C. rapportata ad abitante/utente servito, è stato assunto un rapporto di mq. 50 di S.U.C. per abitante/utente, così come disposto dal comma 4 dell'art. 38 del R.R. 2/2015.

A seguito delle valutazioni effettuate nel rispetto dei criteri enunciati è stato determinato e si propone una incidenza economica per mq. di S.U.C., riferita alle opere di urbanizzazione secondaria per insediamenti residenziali e per servizi, in €. 29,79

2.3 Contributo di urbanizzazione: applicazione valori percentuali (aliquote)

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

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

a) in relazione alla tipologia degli interventi

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

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

b) in relazione alla destinazione d'uso

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

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

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

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

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

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

Nota: Ai sensi del comma 4 dell'art.39 del 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 cui all'art.93.

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.

Tenuto conto di tutto quanto precede, sono state elaborate le **tabelle allegate** al presente documento **con le lettere "B" e "C"** nelle quali sono riportate le aliquote da applicare per la determinazione del contributo di urbanizzazione relativo rispettivamente agli insediamenti residenziali ed agli insediamenti per servizi. Anche in questo caso sono stati utilizzati gli schemi proposti dal tavolo tecnico coordinato dall'Anci Umbria.

Ai fini della riduzione da applicare negli insediamenti urbanizzati o parzialmente urbanizzati nonché negli insediamenti di valore storico e culturale è stato adottato **un coefficiente 0,80**.

3. Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per insediamenti produttivi

3.1 Incidenza economica opere di urbanizzazione primaria

Ai sensi del comma 1 dell'art.40 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'art. 3, comma 1 è determinata dal comune considerando i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di uno o più insediamenti



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia
AREA URBANISTICA
S.U.A.P.E.

produttivi tipo, aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, insediative e ambientali ricorrenti nel territorio comunale, applicando il prezzario regionale in vigore.

**Ai sensi del comma 3 dell'art.40 del R.R. 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.*

Il gruppo di lavoro coordinato dall'Anci Umbria ha analizzato i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di vari insediamenti produttivi realizzati recentemente nel territorio regionale e ritenuti maggiormente rappresentativi. Dall'analisi condotta è emerso un valore (mediato) per ogni metro quadro di S.U.C. pari ad € **35,00**. L'Anci Umbria suggerisce, altresì, di applicare al suddetto valore una riduzione fino ad un massimo del **25%** in presenza prevalente di piccoli insediamenti, comparti monolotto, unici organismi edilizi, ecc..

Il comune di Torgiano non ha approvato negli ultimi anni, progetti di comparti produttivi, per cui non è possibile acquisire dati certi sui costi delle OO.UU.primaria incidenti su SUC produttive; agli atti risulta un piano attuativo di lottizzazione di un ambito produttivo in loc. Pontenuovo, il cui procedimento è sospeso e di cui, solo a scopo indicativo, si riportano i dati attinenti al contesto:

(sup. territoriale mq. 18.000-SUC ammissibile mq. 9720 importo opere di urb.prim. Euro 27.342; incidenza costo OO.UU.Primaria Euro.28,13)

Rispetto alla applicazione della citata riduzione proposta da Anci Umbria, preso atto che tutti gli ambiti ed insediamenti produttivi esistenti e di previsione nel vigente PRG, del territorio del Comune di Torgiano, presentano in prevalenza le caratteristiche sopra indicate **si propone l'applicazione della riduzione, nella misura massima del 25%.**

Preso atto del parametro oggettivo fornito da Anci Umbria, applicato il coefficiente max di riduzione si propone di determinare l'incidenza economica per mq. di S.U.C., riferita alle opere di urbanizzazione primaria per insediamenti produttivi, in € 26,25 (*)

(*): *Non comprende l'incremento previsto dal comma 2 dell'art. 40 del R.R. 2/2015 che il Comune può stabilire per determinati ambiti territoriali, per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi; anche per la sosta di mezzi pesanti o per la necessità prevista dal P.R.G. o dal Piano Attuativo o da Piani di settore, per un massimo del 15%.*

La quota di contributo relativa all'adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza cui al comma 2 dell'art. 40 del R.R. 2/2015, viene stabilita nella misura del 5%, incontinuità con la normativa previgente. Tale quota di contributo è dovuta per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia cui al comma 1 dell'art. 42 del R.R. 2/2015.

3.2 Incidenza economica opere di urbanizzazione secondaria

Ai sensi del comma 4 dell'art.40 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'art. 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 cui al comma 1.*

Il gruppo di lavoro coordinato dall'Anci Umbria, con riferimento agli insediamenti valutati ai fini dei costi di urbanizzazione primaria cui al paragrafo precedente, ha eseguito l'analisi dei costi riferiti alle attrezzature civiche e per servizi, ivi comprese le opere di mitigazione ambientale e corridoi ecologici.

Attraverso la suddetta valutazione l'Anci Umbria ha determinato un valore attendibile in euro per ogni mq. di superficie utile coperta rappresentativo della realtà regionale.

In recepimento delle verifiche analitiche compiute da Anci Umbria si propone di determinare l'incidenza economica per mq. di S.U.C., riferita alle opere di urbanizzazione secondaria per insediamenti produttivi, in € 3,40

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 ed 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: 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



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia
AREA URBANISTICA
S.U.A.P.E.

incidenza economica per ogni mq. di S.U.C. dell'edificio, 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 diversa e graduata in rapporto a ciascun tipo d'intervento relativo a "nuove costruzioni", a "ristrutturazione urbanistica" ed a "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 in cui ricade l'intervento stesso;

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 del comma 3 dell'art.41 del 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).

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

Tenuto conto di tutto quanto precede, è stata elaborata la **tabella allegata** al presente documento **con la lettera "D"** nella quale sono state esposte le aliquote da applicare per la determinazione del contributo di urbanizzazione relativo agli insediamenti produttivi. Per la redazione della tabella, come nei casi precedenti, è stato utilizzato lo schema proposto dal gruppo di lavoro Anci Umbria.

Ai fini della riduzione da applicare negli insediamenti urbanizzati o parzialmente urbanizzati è stato adottato un **coefficiente 0,80**.

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

4.1 Opere di urbanizzazione con piano attuativo

Ai sensi dell'art.42 del R.R. 2/2015, l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio mediante piano attuativo convenzionato ai sensi del Titolo III, Capo I della L.R. 1/2015, ovvero mediante attuazione diretta con titolo abilitativo condizionato a convenzione o ad 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 secondaria) da realizzare a carico del proprietario.

Sarà invece dovuta la corresponsione della quota di contributo relativa all'adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza ai sensi del comma 2 dell'art. 38 e del comma 2 dell'art. 40 del R.R. 2/2015.

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 cui al comma 6 dell'art. 130 della L.R. 1/2015 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 cui al comma 1 dell'art. 3 e comma 1 dell'art. 4 del R.R. 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 cui all'art. 81 del R.R. 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 stesso delle aree o delle opere realizzate, salvo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 131 della L.R. 1/2015 (apposizione servitù uso pubblico in luogo della cessione).

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 R.R.2/2015.

Ai fini dell'applicazione della suddetta normativa il soggetto attuatore/richiedente il titolo provvederà:



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia
AREA URBANISTICA
S.U.A.P.E.

- a) **contestualmente** alla presentazione dell'istanza di titolo abilitativo edilizio a presentare:
- *progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o delle opere in genere;*
 - *computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione redatto in base al vigente prezzario regionale con relativa asseverazione di rispondenza allo stesso;*
 - *schema di frazionamento (da approvare all'Agenzia del Territorio prima della cessione al Comune) delle eventuali aree di proprietà interessate dalle opere di urbanizzazione*
 - *schema d'atto d'obbligo (da registrare e trascrivere a cura e spese dell'interessato prima del rilascio del titolo abilitativo) con il quale l'interessato stesso si impegna a realizzare e completare le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo allegato al titolo abilitativo, con le modalità ed i tempi stabiliti e concordati con il Comune (e comunque prima della presentazione dell'agibilità), nonché a cedere gratuitamente al Comune le opere stesse e le eventuali aree di sua proprietà sulle quali le medesime insistono od a apporvi la servitù di uso pubblico*
 - *fidejussione bancaria o assicurativa o polizza fidejussoria per un valore pari a quello delle opere di urbanizzazione incrementato delle eventuali spese tecniche (frazionamenti, collaudi, a garanzia delle obbligazioni assunte*
- b) ultimati i lavori l'interessato è tenuto a produrre il collaudo ovvero il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione (il collaudo/certificato di regolare esecuzione, può essere anche parziale se tale eventualità è disciplinata dall'atto d'obbligo), l'approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione, da parte del responsabile del servizio comporta la possibilità di presentare l'agibilità anche parziale **mentre per lo svincolo della fidejussione dovranno essere adempiuti tutti gli obblighi dell'atto.**
- c) l'importo del contributo di costruzione da scomputare, sarà pari all'importo dei soli lavori così come stimati nel citato prezzario regionale, detratto di una percentuale pari al ribasso d'asta medio che viene stabilito in prima istanza nella misura del 25% (susceptibile di aggiornamenti/revisione).

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 al 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 messa in sicurezza o 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 all'acquisizione di aree previste dal P.R.G. 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. Criteri per la determinazione della quota del contributo sul costo di costruzione

6.1 Costo unitario di costruzione per edifici residenziali

Ai sensi dell'art.45 del R.R. 2/2015 il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici residenziali o ampliamento di quelli esistenti, riferito a metro quadrato di superficie cui al comma 1 dell'art.132 della L.R. 1/2015, 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 (S.U.C.)



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia
AREA URBANISTICA
S.U.A.P.E.

computata come previsto all'art.17 del R.R. 2/2015.

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

Per superfici pertinenziali si intendono i locali e spazi coperti accessori e funzionali alla superficie adibita a residenza servizi come precisato al paragrafo 2.3, punto b.4).

6.3 Criteri per edifici con caratteristiche superiori

Ai sensi dell'art. 47 del R.R. 2/2015 il comune, ai fini dell'eventuale identificazione degli edifici con caratteristiche superiori cui al comma 2 dell'art. 132 della L.R. 1/2015 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 od i limiti di superficie previsti all'art. 9 del R.R. 2/2015 per l'edilizia residenziale pubblica.

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

In relazione a quanto precede ed avendo deciso, l'Amministrazione Comunale, di applicare la maggiorazione del costo di costruzione, prevista dalla normativa sopra richiamata, è stata elaborata **l'allegata tabella "E"**, prendendo a riferimento quella proposta dal tavolo di lavoro costituito dall'Anci Umbria, dalla quale emerge che la maggiorazione medesima è **contenuta entro il 20%.**

6.4 Criteri per la determinazione della quota del contributo di costruzione per edifici residenziali

Ai sensi dell'art. 48 del R.R. 2/2015 il comune determina la quota del contributo per gli edifici di **nuova costruzione residenziali od 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 del comma 4 dell'art. 132 della L.R. 1/2015 **non inferiore al 5% e non superiore al 20% del costo determinato.**

In applicazione delle disposizioni sopra richiamate la quota del contributo commisurato al costo di costruzione viene stabilita, ai sensi del citato comma 4 dell'art. 132 della L.R. 1/2015, nella misura **minima del 5% fino al massimo del 10%** in base alle differenti caratteristiche dell'edificio individuate in apposita griglia della tabella "E".

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia cui alla lettera d) del comma 1 dell'art. 7 della L.R. 1/2015, fatti salvi i casi di esonero previsti dalla lettera b) del comma 1 dell'art. 133 della L.R. 1/2015, si applica quanto previsto al comma 5 dell'art. 132 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 cui alle lettere a) e b) del comma 3 e dei commi 5 e 6 dell'art. 17 del R.R. 2/2015, nonché senza computare il costo degli interventi di prevenzione sismica cui all'art.159 della L.R. 1/2015.

[Art.7, c. 1, lett.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, c. 5, L.R. 1/2015 "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].

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra l'aliquota è stabilita ai sensi del comma 4 dell'art.132 della L.R. 1/2015 **nella misura del 5% del costo degli interventi** determinato in applicazione del prezzario regionale vigente. La stessa aliquota è applicata per gli interventi realizzati nell'ambito degli **insediamenti cui all'art. 93 del R.R. 2/2015** (insediamenti sparsi nel territorio agricolo costituenti beni di interesse storico, architettonico e culturale) a condizione che questi non determinano variazione della destinazione d'uso.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica cui alla lettera f) del comma 1 dell'art. 7 della L.R. 1/2015 e **per quelli di ristrutturazione edilizia** che prevedono totale demolizione di fabbricati con modifica della sagoma e



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia
AREA URBANISTICA
S.U.A.P.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, c.1, lett. 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, ai sensi del comma 5 dell'art. 48 del R.R. 2/2015, non trovano luogo le maggiorazioni cui alla tabella "E" del paragrafo 6.3, e il contributo è determinato esclusivamente applicando l'aliquota del **5,5% sul costo di costruzione a mq. di S.U.C.** determinato dalla Regione in €. 326,00.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono anche il mutamento della destinazione d'uso, compreso quello previsto al comma 2 dell'art. 39 del R.R. 2/2015 ed all'art.156 della L.R. 1/2015, 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. In ragione di quanto prescritto dalla normativa richiamata, l'aliquota da applicare per tali tipologie di intervento è **pari al 5,5%**.

Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, ovvero per gli interventi cui alla lettera e) del comma 2 dell'art. 39 del R.R. 2/2015 (utilizzo per residenza o servizi di superfici già pertinenze) ed all'art.156 della L.R. 1/2015 (cambio d'uso dei vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato), per nuove attività residenziali e servizi od 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 € **300,00** e non superiore ad € **3.000,00** in rapporto alla superficie utile coperta interessata dall'intervento.

In attuazione di quanto sopra, si recepisce con un addattamento operato dall'ufficio volto a semplificarla, **l'allegata tabella "F"** predisposta dal gruppo di lavoro Anci Umbria contenente la ripartizione della quota di contributo, che si basa su intervalli di fasce di S.U.C. e di contributo con una distribuzione proporzionale di quest'ultimo.

6.5 Criteri per la determinazione della quota del contributo di costruzione per edifici non destinati alla residenza

Ai sensi dell'art. 49 del R.R. 2/2015 il comune, in conformità a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 135 della L.R. 1/2015, 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** cui alla lettera l) del comma 1 dell'art. 7 della L.R. 1/2015 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, c. 1, lett. 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, turisticoprodottrive, 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.

Sulla base di quanto sopra, è stata elaborata **l'allegata tabella "G"** utilizzando lo schema proposto dal gruppo di lavoro costituito da Anci Umbria.

7. Casi di riduzione del contributo

7.1 Riduzione per interventi con sostenibilità ambientale

Ai sensi del comma 1 dell'art.51 del R.R. 2/2015, fatti salvi casi di riduzione o esonero previsti dall'art.133 della L.R. 1/2015 nonché previsti dalle altre norme regolamentari e dal comma 2 dell'art. 9 della L.R. 6/2010, in favore di edifici che conseguono la **certificazione di sostenibilità ambientale** cui al Titolo VI, Capo II della L.R. 1/2015, è applicata la riduzione del **contributo di costruzione del 30% in caso di certificazione dell'edificio in classe A e del 15% in caso di certificazione in classe B.**

7.2 Riduzione per adeguamento o miglioramento sismico o prevenzione sismica

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

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



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia
AREA URBANISTICA
S.U.A.P.E.

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 cui all'articolo 159 della L.R. 1/2015 sulla base di asseverazione di un tecnico abilitato.

Per l'applicazione delle suddette disposizioni, al momento della presentazione della domanda di titolo edilizio con riduzione del contributo, **dovrà essere presentata apposita asseverazione di progettista strutturale abilitato**, attestante e comprovante i lavori di adeguamento o miglioramento sismico di cui sopra, e al momento della fine dei lavori l'asseverazione del Direttore dei lavori strutturali, attestante l'avvenuta realizzazione delle opere di adeguamento o miglioramento sismico.

8. Pagamento del contributo

Ai sensi del comma 3 dell'art. 130 della L.R. 1/2015 il contributo di costruzione, su richiesta dell'interessato, può essere corrisposto in corso d'opera con rateizzazione non gravata da interessi secondo le seguenti modalità:

Il mancato versamento nei termini stabiliti, comporta ai sensi del comma 1 dell'art. 136 della L.R. 1/2015:

- a) l'aumento del contributo nella misura del 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo nella misura del 20% quando, superato il termine cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento del contributo nella misura del 40% quando, superato il termine cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Le misure di cui sopra non sono cumulabili e si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate (art. 136, commi 2 e 3, L.R. 1/2015).

Decorso inutilmente il termine cui alla lettera c), il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi di legge.

In applicazione di quanto precede ed in continuità con le determinazioni assunte con D.C.C. n. 43/1998, la rateizzazione del contributo di costruzione è stabilita in n. 5 (cinque) rate da corrispondere secondo le seguenti modalità:

1. **prima rata** al momento del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero contestualmente alla presentazione della SCIA;
2. **successive quattro rate, con scadenza semestrale**, a partire dalla data della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa presentata unitamente al versamento della prima rata. L'importo della polizza sarà pari alla somma delle rate rimanenti maggiorato del 40% (art 136 della L.R. 1/2015).

Contenuto inderogabile del titolo di garanzia per l'emittente il titolo di garanzia

1. Alle condizioni di garanzia, nessuna esclusa, la Società si costituisce fidejussore solidale nell'interesse del Contraente ed in favore del Comune garantito per gli importi dal primo dovuti in dipendenza degli obblighi di cui alla causale di garanzia fino alla concorrenza della somma massima garantita indicata e fino a liberazione della garanzia, **da rendersi esclusivamente mediante restituzione del titolo di garanzia con annotazione di svincolo o dichiarazione liberatoria.**
2. Il mancato pagamento dei premi, da parte del contraente, non potrà essere opposto in nessun caso al Comune. né pregiudicare l'efficacia della garanzia nei confronti del Comune beneficiario.
3. Il pagamento delle somme dovute in base alla garanzia prestata polizza sarà effettuato dalla Società entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente.
4. La Società rinuncia ad avvalersi di quanto previsto dall'art.1957 c.c. restano salve le azioni di legge nel caso in cui le somme pagate risultassero parzialmente o totalmente non dovute.
5. La Società è surrogata al Comune, nei limiti delle somme pagate, in tutti i diritti, ragioni ed azioni verso il Contraente, suoi successori, coobbligati ed aventi causa a qualsiasi titolo, nonché verso tutti i soggetti originariamente obbligati o divenuti successivamente tali nei confronti del Comune stesso.
6. Per qualsiasi controversia che dovesse sorgere, Foro competente è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria nella cui giurisdizione rientra il Comune.

Possono essere emessi più titoli di garanzia od un unico titolo: in questo caso deve essere specificato l'importo garantito per ogni contributo concessorio (quanto garantito per oneri urbanizzazione, quanto per Contributo sul costo costruzione).

In caso di rateizzazione, il Contributo di Costruzione dovrà essere comunque interamente versato contestualmente all'inoltro della comunicazione di agibilità/dichiarazione di agibilità cui agli artt. 137-138 della L.R.1/2015.

9. Aggiornamento del contributo

Ai sensi del comma 6 dell'art.131 della L.R. 1/2015, i valori dell'incidenza economica a mq. di S.U.C. per edifici residenziali, per servizi e per attività produttive (cui ai precedenti paragrafi 2.1, 2.2 e 3.1 riferiti alle opere di



COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia
AREA URBANISTICA
S.U.A.P.E.

urbanizzazione primaria e secondaria) sono aggiornati, tramite provvedimento comunale, **ogni 5 anni** a partire dal 01/01/2016 in conformità alle disposizioni regionali ed in relazione ai riscontri ed alle verifiche in materia di costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In difetto di tali riscontri, l'aggiornamento sarà 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 del comma 3 dell'art.132 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.

Si evidenzia infine che, ai sensi del comma 6 dell'art.141 del R.R. 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 1/01/2016, 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; in luogo di detta riduzione si propone **di posporre alla data del 1/01/2017**, l'entrata in vigore delle nuove aliquote e delle nuove modalità di calcolo del contributo di costruzione.

Torgiano, 22/06/2016

Il Responsabile dell'Area
Urbanistica e S.U.A.P.E.
Geom. Bruno Rosignoli