



Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1
Regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2
Disciplina del contributo di costruzione
Valutazione fase di prima applicazione e
proposte di aggiornamento

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATI

ALLEGATO A – Contributo opere di urbanizzazione per residenze e servizi.....	4
ALLEGATO B – Contributo opere di urbanizzazione per attività produttive.....	5
ALLEGATO C – Contributo sul costo di costruzione nuovi edifici residenziali.....	6
ALLEGATO D – Contributo sul costo di costruzione per alcuni interventi di recupero	7

settembre 2017

Con atto n. 28 del 6 giugno 2016 il Consiglio Comunale ha assunto le determinazioni in materia di contributo di costruzione, rimesse all'autonomia comunale dalla Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e s.m.i., recante «*Testo unico governo del territorio e materie correlate*» e dal Regolamento regionale 18 febbraio 2015, n.2, recante «*Norme regolamentari attuative della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)*».

Le suddette decisioni sono state conformi alle proposte formulate dall'Area Tecnica, esplicitate e motivate in una relazione del maggio 2016 ed illustrata nel corso della seduta, come sinteticamente riporta nella parte narrativa della deliberazione, dal vice-Sindaco e dall'ufficio.

Si vuole qui richiamare l'attenzione su alcuni aspetti delle anzidette decisioni e cioè:

- a) questo Comune fa parte di quel limitato numero di Enti che hanno assunto le decisioni rispettando il termine del 30/06/2016 stabilito, da ultimo, con il r. r. 1/2016 entro il quale avrebbero perso efficacia le previgenti modalità;
- b) l'attività di valutazione e verifica sull'impatto delle nuove regole e, soprattutto, delle nuove tariffe, di entità notevolmente superiore alle precedenti, e le conseguenti simulazioni effettuate dall'ufficio e dalle quali è scaturita la proposta tecnica - fatta propria integralmente dal Consiglio Comunale - hanno consentito di evitare flessioni rilevanti sull'attività edilizia che è rimasta, di fatto invariata. Ciò, ovviamente, al netto del calo fisiologico dell'attività edilizia dovuto all'attuale situazione economica generale;
- c) le proposte operative sulle modalità di pagamento, in base alle quali per importi inferiori a € 5.000,00 non è stata ammessa la rateizzazione, e di garanzie sulla rateizzazione, in base alle quali la fideiussione deve contenere clausole garantistiche¹ sui pagamenti, hanno consentito una notevole riduzione dell'attività di recupero crediti sulle rate scadute con relative sanzioni, garantendo un introito degli importi accertati notevolmente superiori alle previgenti procedure.

Quanto affermato al capoverso c) è supportato dai dati economici sinteticamente riportati nella tabella che segue.

Periodo	Accertato⁽¹⁾	Introitato	Percentuale⁽²⁾
01/06/2015– 01/06/2016	€ 128.200,00	€ 89.780,00	70,03%
02/06/2016 – 01/06/2017	€ 133.028,00	€ 116.600,00	87,65%

Nota (1) *Importo quantificato all'atto del rilascio del titolo*

Nota (2) *Incidenza percentuale delle somme incassate rispetto a quelle quantificate*

Gli importi sono riferiti agli interventi assentiti nel periodo in

¹ La garanzia deve essere prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, ferme restando le specifiche modalità individuate ai capoversi 6.7 e 6.8 del dispositivo della D.C.C. 28/2016.

osservazione; sono cioè depurati delle somme derivanti da rateizzazioni di contributi accertati antecedentemente al periodo in osservazione.

Risulta quindi evidente che le nuove tariffe, aliquote, procedure non hanno comportato la temuta sofferenza per il bilancio; anzi è migliorata la disponibilità di cassa e si sono ridotte le attività per il recupero degli importi non pagati.

Trova così conferma la situazione ipotizzata nella relazione del maggio 2016 secondo la quale *“È ragionevole prevedere che l'incremento delle tariffe, inevitabile in base ai nuovi criteri stabiliti dalla disciplina regionale, potrebbe compensare le riduzioni ipotizzate; saranno l'andamento dell'attività edilizia, attualmente in stato di recessione, e la fase di prima applicazione delle nuove regole che daranno una risposta a questa ipotesi.”* (cfr. pag.3, 2° capoverso).

Si può quindi affermare che le scelte operate dall'Amministrazione Comunale con la richiamata deliberazione di Consiglio Comunale n. 28/2016, puntualmente elencate nella sua parte dispositiva, possono essere confermate, salvo quanto si dirà nel prosieguo.

Questa relazione è stata predisposta sia come monitoraggio delle scelte e sia per valutare le agevolazioni transitorie previste al capoverso 7.4 del dispositivo della deliberazione.

Si tratta della riduzione del 20% del contributo sulle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, consentito dall'art. 141, co. 6, del r. r. 2/2015 per un periodo massimo di tre anni decorrenti dal gennaio 2016 e pertanto applicabile fino al 31/12/2018.

In considerazione dei dati economici già riportati e del permanere delle oggettive condizioni di difficoltà del mercato, se pur in lentissima ripresa, si propone:

- di confermare fino al 31/12/2017 l'abbattimento del 20% sul contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- di ridurre l'abbattimento al 10% per il periodo dal 01/01/2018 fino al 31/12/2018 per evitare eccessive ricadute sull'attività del contributo al momento in cui cesserà l'agevolazione.

Nel merito di questa agevolazione transitoria corre l'obbligo di una precisazione in quanto, sia dalle proposte tecniche che dal conseguente dispositivo della deliberazione, non è risultato sufficientemente chiaro che andava applicata secondo quanto riportato nelle tabelle approvate. Ciò in relazione al fatto che alcune tipologie di interventi fruiscono di aliquote ridotte senza alcuna scadenza e quindi, per evidenti ragioni di equità, si è ritenuto di applicare quelle transitorie agli interventi esclusi.

Più precisamente: dalla «Tabella A» risulta che l'abbattimento del 20%,

corrispondente all'aliquota dell'80% (si vedano le ultime due colonne) è stato attribuito agli interventi di recupero di minore rilevanza in tutte le destinazioni di zona senza l'indicazione della transitorietà della riduzione stessa. Si ritiene quindi opportuno aggiornare la tabella con l'inserimento della ridetta precisazione, specificando il periodo di applicazione e la riduzione per il periodo successivo.

Resta confermata l'esclusione dell'agevolazione transitoria per le attività produttive.

Allo scopo di agevolare la consultazione delle tabelle e la loro applicazione si reputa opportuno, per evitare di consultare elaborati diversi, riproporle come aggiornate approvandole di conseguenza.

Nella deliberazione si dovrà quindi dare atto di questi aggiornamenti precisando, per il capoverso 7.4, che quanto in esso stabilito trova applicazione come specificato nella tabella. Al fine di eliminare contestazioni sul periodo di applicazione va precisato che la riduzione si applica alle istanze depositate entro il 31/12/2017 (riduzione del 20%) ed entro il 31/12/2018 (riduzione del 10%) purché dichiarate ricevibili entro i termini di legge. Si considerano ricevibili anche quelle per le quali non è stata effettuata la comunicazione di cui agli art. 123, co. 3 (permessi di costruire) e art. 125, co. 3 e 4 (SCIA).

È fatta salva l'ipotesi che successive modifiche alla disciplina regionale non consentano un diverso arco temporale, nel qual caso saranno formulate le proposte di adeguamento a meno che le stesse non siano di carattere prevalente.

Sempre in materia di aggiornamento si riferisce che per le decisioni di cui ai capoversi 5.2, 6.3 e 6.4 non si sono verificate, ad oggi, le fattispecie ivi individuate e si propone di confermare il mandato alla Giunta Comunale di assumere le opportune determinazioni su proposta dell'ufficio.

Per le motivazioni più sopra espresse sull'agevole consultazione degli atti, si suggerisce di riportare nell'atto consiliare di verifica e monitoraggio, tutte le precedenti decisioni con gli aggiornamenti proposti ove questi fossero condivisi e quindi approvati.

La presente relazione, con allegate le Tabelle aggiornate in base alle proposte che precedono, viene rimessa alla Giunta Comunale per le valutazioni di competenza ed il successivo inoltro al Consiglio Comunale per le determinazioni conclusive.

Montefalco, 11/09/2017

L'ESTENSORE
geom. Manila Calandri

IL RESPONSABILE DELL'AREA
ing. Paola Emili

ALLEGATO A – Contributo opere di urbanizzazione per residenze e servizi

Tariffa opere di urbanizzazione primaria €/mq.	38,00	Residenziale e servizi
	28,00	Attività produttive
Tariffa opere di urbanizzazione secondaria €/mq.	27,00	Residenziale e servizi
	3,40	Attività produttive

Aliquote per contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione per residenze e servizi
Aggiornamento 2017

TIPOLOGIA D'INTERVENTO	ATTIVITÀ RESIDENZIALE					ATTIVITÀ PER SERVIZI					Applicazione aliquota ridotta	
	Aliquota da applicare al costo parametrico per l'urbanizzazione primaria			Aliquota da applicare al costo parametrico per l'urbanizzazione secondaria		Aliquota da applicare al costo parametrico per l'urbanizzazione primaria			Aliquota da applicare al costo parametrico per l'urbanizzazione secondaria			
	Aliquota (1)	€/mq.	Zona (2)	Aliquota (1)	€/mq.	Aliquota (1)	€/mq.	Zona (2)	Aliquota (1)	€/mq.	Zona	Coefficiente
Interventi di nuova costruzione (3)	1,00	38,00	Tutte	1,00	27,00	1,00	38,00	Tutte	0,90	24,30	B - E - F (8)	0,80
Adeguamento infrastrutture per incremento di utenza	0,15	5,70	C - E			0,15	5,70	C - F (9)				
Interventi di ristrutturazione urbanistica (4)	0,90	34,20	Tutte	0,90	24,30	0,90	34,20	Tutte	0,80	21,60	B - E - F (8)	0,80
Adeguamento infrastrutture per incremento di utenza	0,15	5,70	C - E			0,15	5,70	C - E - F (9)				
Interventi di ristrutturazione edilizia onerosi (4) (5) (6)	0,50	19,00	Tutte	0,60	16,20	0,50	19,00	Tutte	0,40	10,80	B - E - F (8)	0,80
Adeguamento infrastrutture per incremento di utenza	0,15	5,70	C - E			0,15	5,70	C - E - F (9)				
Cambio di destinazione d'uso da servizi a residenza	0,50	19,00	Tutte	0,50	13,50						Tutte (9)	0,80
Cambio destinazione d'uso da produttivo a residenza	0,60	22,80	Tutte	0,70	18,90						Tutte (9)	0,80
Trasformazione superfici da accessorie ad attività (7)	0,40	15,20	Tutte	0,50	13,50	0,40	15,20	Tutte	0,40	10,80	Tutte (9)	0,80
Cambio di destinazione d'uso da residenza a servizi						0,60	22,80	Tutte	0,60	16,20	Tutte (9)	0,80
Cambio di destinazione d'uso da produttivi a servizi						0,60	22,80	Tutte	0,70	18,90	Tutte (9)	0,80

(1) Nelle zone D si applica limitatamente all'alloggio di custodia relativo ad attività produttive o per servizi.

(2) Sono escluse, comunque, le zone "A" ai sensi dell'art. 133, co. 1, lett. n), l. r. 1/2015.

(3) Si applica anche alle opere pertinenziali di cui all'art. 21 del r. r. 2/2015 qualora eccedano i limiti dimensionali previsti, applicando l'aliquota all'intera consistenza (art. 46, co. 2, r. r. 2/2015). In tali casi il titolo necessario è il permesso di costruire.

(4) L'aliquota comprende anche il cambio di destinazione d'uso per residenza o servizi se contestuale all'intervento di ristrutturazione.

(5) Sono fatti salvi i casi di esenzione previsti dall'art. 133, co. 1, lett. b), l. r. 1/2015.

(6) Si applica anche alla trasformazione delle superfici accessorie in superfici per l'attività residenziale o per servizi (art. 39, co. 2, lett. e, r. r. 2/2015).

(7) Ai sensi dell'art. 39, co. 2, lett. e, del r. r. 2/2015 si applica nel caso in cui la trasformazione avvenga senza opere ovvero con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia. In tali casi il titolo necessario è costituito dalla S.C.I.A..

(8) In attuazione di quanto consentito dall'art. 39, co. 4, del r. r. 2/2015. Nelle zone E l'abbattimento si applica limitatamente agli edifici o insediamenti di valore storico e culturale censiti dal P. di F. e per la sola destinazione residenziale. Nelle zone F si applica alle attività e servizi privati ammessi dalle NTA del P. di F.

(9) Abbattimento transitorio. Si applica fino al 31/12/2017; a far data dall'1/01/2018 e fino al 31/12/2018 si applica il coefficiente 0,90 (abbattimento del 10%)

ALLEGATO B – Contributo opere di urbanizzazione per attività produttive

Tariffa opere di urbanizzazione primaria €/mq.	38,00	Residenziale e servizi
	28,00	Attività produttive
Tariffa opere di urbanizzazione secondaria €/mq.	27,00	Residenziale e servizi
	3,40	Attività produttive

Aliquote per contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione per attività produttive

Aggiornamento 2017

TIPOLOGIA D'INTERVENTO	ATTIVITÀ PRODUTTIVE						
	Aliquota da applicare al costo parametrico per l'urbanizzazione primaria			Aliquota da applicare al costo parametrico per l'urbanizzazione secondaria		Applicazione aliquota ridotta (5)	
	Aliquota	€/mq.	Zona	Aliquota	€/mq.	Zona	Coefficiente
Interventi di nuova costruzione (1) (2)	1,00	28,00	Tutte	1,00	3,40	D3 - B	0,70
Adeguamento infrastrutture per incremento di utenza	0,15	4,20	F - D - E (6)				
Interventi di ristrutturazione urbanistica (3)	0,90	25,20	Tutte	0,90	3,06	D3 - B	0,70
Adeguamento infrastrutture per incremento di utenza	0,15	4,20	F - D - E (6)				
Interventi di ristrutturazione edilizia onerosi (3)	0,60	16,80	Tutte	0,60	2,04	D3 - B	0,70
Adeguamento infrastrutture per incremento di utenza (4)	0,15	4,20	F - D - E (6)				
Cambio di destinazione d'uso da residenza o servizi ad attività produttiva	0,60	16,80	Tutte	0,50	1,70	D3 - B	0,70

(1) Si applica anche alle opere pertinenziali di cui all'art. 21 del r. r. 2/2015 qualora eccedano i limiti dimensionali previsti, applicando l'aliquota all'intera consistenza (art. 46, co. 2, r. r. 2/2015). In tali casi il titolo necessario è il permesso di costruire.

(2) Sono fatti salvi i casi di esenzione previsti dall'art. 133, co. 1, lett. a), l. r. 1/2015.

(3) L'aliquota comprende anche il cambio di destinazione d'uso se contestuale agli interventi

(4) Limitatamente agli interventi che comportano variazione della destinazione d'uso.

(5) In attuazione di quanto previsto dall'art. 41, co. 3, del r. r. 2/2015.

(6) Nelle zone F si applica alle attività produttive private ammesse dalle NTA del P. di F..

ALLEGATO C – Contributo sul costo di costruzione nuovi edifici residenziali

Aggiornamento 2017

Maggiorazione del costo di costruzione nuovi edifici residenziali

(art. 47 r. r. 2/2015)

A) Incremento per superficie utile abitabile

Classi di superficie	S.U. (1)	Rapporto con S.U. (2 = totale S.U./S.U.)	Incremento (3)	Incremento per classi (i1) (4 = 2 * 3)
<= 95,00 mq			0	
95,01 mq - 110,00 mq			4	
110,01 mq - 130 mq			6	
130,01 mq - 160 mq			8	
> 160,00 mq			10	
S.U. totale			Totale (i1)	

B) Superfici per pertinenze ed accessori connessi all'edificio (S.n.r. e S.p.)

Destinazioni	Superficie netta (1)	Incidenza percentuale sulla S.U. (2 = 1/S.U. totale *100)
Cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza, logge e balconi, androni e porticati, pertinenze (S.n.r.)	0,00	8a
Autorimesse, garage, posti macchina coperti, spazi di manovra coperti (S.p.)	0,00	8b

C) Incremento per pertinenze ed accessori connessi all'edificio

Intervalli di variabilità	Ipotesi che ricorre		Incremento (**)
	8a	8b(*)	
<=45%	0	0	
>45% >> 90%	5	3	
> 90%	10	5	
	Totale (i2)		

(*) Non si tiene conto di questa percentuale nel caso di edifici che prevedono almeno il 75% di alloggi aventi S.U. inferiore o pari a 60,00 mq.

(**) Riportare l'incremento corrispondente alla destinazione come da prospetto B) o la somma se compresi nel medesimo intervallo di variabilità

D) Determinazione classe edificio e relativa maggiorazione

Totale incrementi (i1 + i2)	Classe edificio	Maggiorazione applicabile (%)
<= 5 incluso	I	0
>5 fino a 8 incluso	II	5
>8 fino a 11 incluso	III	10
>11 fino a 15 incluso	IV	15
>15	V	20
i1 + i2 =	Classe =	D1 - % di maggiorazione

E) Determinazione del costo unitario dell'intervento

Sigla	Denominazione	Valori
1. C.u.c.	Costo unitario di costruzione	€ 326,00
2. M.c.u. (1 * D1)	Maggiorazione costo unitario	€
3. C.c.m. (1 + 2)	Costo costruzione maggiorato	€
4. Suc	Superficie Utile Coperta - mq.	
5. C.I. (4 * 3)	Costo Intervento	€

Le caratteristiche superiori per stabilire le maggiorazioni del costo sono state stabilite tenendo conto di quanto previsto dall'art. 9 del r. r. 2/2005.

ALLEGATO D – Contributo sul costo di costruzione per alcuni interventi di recupero

Aggiornamento 2017

Contributo sul costo di costruzione per interventi

- di mutamento della destinazione d'uso;
- di cui all'art. 39, co. 2, lett e, del r. r. 2/21015 (utilizzo per residenza o servizi di superfici accessorie o pertinenziali);
- di cui all'art. 156 della l. r. 1/2015 (variazione della destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato);

relativi a nuove attività residenziali o servizi ovvero per ampliamento di quelle esistenti realizzate senza opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia la quota di contributo sul costo di costruzione è determinata per un importo non inferiore a € 300,00 e non superiore a € 3.000,00 (art. 48, co. 7, r. r. 2/2015).

La quantificazione avviene in maniera proporzionale alla Suc interessata secondo la progressione risultante dalla tabella che segue.

Suc interessata dalla variazione della destinazione d'uso	Quota contributo sul costo di costruzione
< mq. 50,00	€ 300,00
da mq. 50,00 a mq. 450,00	da € 300,00 a €. 3000,00 <i>determinata con la formula che segue</i> $[(3.000,00 - 300,00)/400 * (Suc - 50,00)] + 300,00$
oltre mq. 450,00	€ 3000,00

NOTE

L'importo determinato proporzionalmente deve essere arrotondato alla seconda cifra decimale.

Alla richiamata disposizione regolamentare consegue che gli interventi ricadenti in queste tipologie sono soggetti a S.C.I.A.

= 0 = 0 = 0 = 0 =