

**COMUNE DI MONTEFALCO**

**Estratto della deliberazione del Consiglio Comunale n.28 del 06 giugno 2016 avente ad oggetto: “Determinazione del contributo di costruzione art.141 comma 2 R.R. 2/2015 e s.m.i.. Approvazione Regolamento.**

*Omissis*

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

*Omissis*

**DELIBERA**

**1) DI DARE ATTO** che le premesse formano parte integrante e sostanziale del dispositivo della deliberazione;

**2) DI CONDIVIDERE** le considerazioni e le proposte motivatamente formulate con la relazione dell'Area Tecnica, che costituisce parte integrante e sostanziale della deliberazione alla quale viene allegata, comprensiva delle tabelle individuate con le lettere «A», «B», «C» e «D» con le quali si individuano aliquote e modalità di calcolo per tutte le componenti del contributo di costruzione;

**3) DI APPROVARE**, conseguentemente, dette proposte ed in particolare le tariffe, le aliquote ed i criteri relativi alla quantificazione del contributo di costruzione, di seguito riportati:

**3.1** il costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria per insediamenti residenziali e per servizi è pari ad..... €/mq 38,00

**3.2** il costo parametrico delle opere di urbanizzazione secondaria per insediamenti residenziali e per servizi è pari ad..... €/mq 27,00

**3.3** il costo parametrico delle opere di urbanizzazione primaria per insediamenti produttivi è pari ad..... €/mq 2800

**3.4** il costo parametrico delle opere di urbanizzazione secondaria per insediamenti

produttivi è pari ad ..... €/mq 340

**3.5** le aliquote da applicare ai costi parametrici di cui ai precedenti punti 3.1) e 3.2) sono quelle risultanti dagli allegati «A» e «B» alla relazione di cui ai precedenti punti 2) e 3), comprensive dell'abbattimento consentito nelle aree urbanizzate anche parzialmente nonché della maggiorazione derivante dall'adeguamento delle infrastrutture generali e per l'incremento di utenza;

**3.6** è dato mandato all'Area Tecnica di predisporre uno o più prospetti, da rendere consultabili e scaricabili dal sito Internet dell'Ente, per procedere al calcolo del contributo dovuto nell'ottica di agevolare sia l'attestazione da parte dei progettisti sia le valutazioni istruttorie dell'ufficio medesimo;

**4) DI STABILIRE**, sempre in materia di contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione, che:

**4.1** nel caso di interventi disciplinati da piani attuativi, anche pregressi, o subordinati ad attuazione diretta convenzionata, il contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione primaria non è dovuto, sussistendo l'onere della realizzazione, indipendentemente dal costo, a carico dei soggetti attuatori. È invece dovuto il contributo relativo all'adeguamento delle infrastrutture generali e per l'incremento di utenza nelle fattispecie individuate nei richiamati allegati «A» e «B». Qualora il costo delle opere di urbanizzazione risultasse inferiore al contributo dovuto per gli interventi previsti, dovrà essere versato il conguaglio nei modi e nelle forme stabilite nella convenzione o atto d'obbligo;

**4.2** nel caso di opere da eseguire a scomputo del contributo mediante intervento diretto, è possibile scomputare l'intera consistenza del contributo, previa valutazione di fattibilità da parte dell'Area Tecnica e della Giunta Comunale in ordine: alla sussistenza dell'interesse pubblico o collettivo delle opere da eseguire; all'entità

finanziaria dell'intervento; alla prestazione delle necessarie garanzie rispetto agli impegni assunti;

**4.3** per quanto attiene la possibilità di destinare gli importi scomputati, o scomputabili, alla realizzazione, da parte del soggetto proponente, di altre opere nei termini e con i principi stabiliti dall'art. 130, co. 6, l. r. 1/2015, le valutazioni di fattibilità necessitano di specifici accertamenti istruttori. Di conseguenza, in questa fase si stabilisce la volontà di consentire ad eventuali richiedenti di potersi avvalere della richiamata disposizione, ove si presentasse l'ipotesi, ferme restando le valutazioni stabilite nel precedente punto;

**5) DI APPROVARE** quanto proposto, con la più volte richiamata relazione dell'Area Tecnica, in materia di contributo sul costo di costruzione, come di seguito richiamato e/o precisato:

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

**5.2** il costo di costruzione per gli interventi di recupero e per le destinazioni a servizi, come definiti dall'art. 7, co. 1, lett. 1, l. r. 1/2015, è determinato in relazione a quello "documentato" in base al prezzario regionale secondo le modalità stabilite dal Comune (cfr. art. 132, co. 5, l. r. 1/2015). Allo scopo di non costituire aggravio dei procedimenti istruttori ed evitare disparità di trattamento e/o di valutazione, come evidenziato nel paragrafo B.5, ultimi capoversi, della richiamata relazione illustrativa, si dà mandato alla Giunta Comunale affinché, su motivata proposta dell'Area Tecnica, provveda alla quantificazione di costi parametrici correlati al prezzario regionale ed alle possibili tipologie di opere e ciò sia per la nuova edificazione che per gli interventi di recupero, fermo restando che per questi ultimi il

costo non potrà essere superiore all'80% di quello per la nuova edificazione;

**5.3** il costo parametrico di cui al precedente punto 5.1) è incrementato, fino ad un massimo del 20%, in base alle caratteristiche tipologiche individuate e percentualizzate nel prospetto costituente l'allegato «C» di cui al precedente punto 2. L'ufficio provvederà a rendere detto prospetto consultabile e compilabile con eventuali integrazioni per la sua univoca leggibilità;

**5.4** l'aliquota da applicare al costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali al fine di determinare il corrispondente contributo è così stabilita:

**5.4.1** per gli edifici ricadenti nelle classi I e II in base al quadro D della tabella inserita nell'allegato «C» .....5,00%

**5.4.2** per gli edifici ricadenti nelle classi III e IV in base al quadro D della tabella inserita nell'allegato «C» .....10,00%

**5.4.3** per gli edifici ricadenti nella classe V in base al quadro D della tabella inserita nell'allegato «C» .....15,00%

**5.5** per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la cui superficie va valutata ai sensi dell'art. 48, co. 2 del r. r. 2/2015, l'aliquota da applicare al costo dell'intervento è pari al 5%, purché non vi sia modifica della destinazione d'uso;

**5.6** per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono la totale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, al costo dell'intervento si applica l'aliquota del 5%;

**5.7** per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la totale demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma e/o dell'area di sedime, il contributo è pari al 60% di quello derivante dalla nuova costruzione (cfr. art. 48, co. 4, r. r. 2/2015);

**5.8** per gli interventi su edifici residenziali esistenti, relativi ad ampliamento delle

unità immobiliari o alla realizzazione di nuove unità immobiliari, al costo di costruzione determinato in base al prospetto costituente l'allegato «C» di cui al precedente punto 2, si applica l'aliquota del 5%, senza tenere conto delle caratteristiche superiori di cui al precedente punto 5.4) (cfr. art. 48 co.5 r. r. 2/2015);

**5.9** per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono anche il mutamento della destinazione d'uso, incluso quello disciplinato dall'art. 39, co. 2, lett. e), r. r. 2/2015 e dall'art. 156 della l. r. 1/2015, per la realizzazione di nuove attività residenziali e servizi o per l'ampliamento di quelli esistenti, l'aliquota da applicare al costo dell'intervento viene stabilita nella misura del 7%;

**5.10** per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso individuati dall'art. 48, co. 7, r. r. 2/2015, il contributo di costruzione viene determinato in base al prospetto costituente l'allegato «C» di cui al precedente punto 2, tenendo conto delle modalità nello stesso indicate. L'ufficio provvederà a rendere detto prospetto consultabile e compilabile con eventuali integrazioni per la sua univoca leggibilità;

**5.11** per gli edifici, o parti di essi, con destinazione d'uso a servizi l'aliquota da applicare al costo, determinato ai sensi dei punti che precedono, viene così stabilita:

**5.11.1** nuova costruzione per attività commerciali .....5,00%

**5.11.2** nuova costruzione per attività direzionali .....4,50%

**5.11.3** nuova costruzione per attività turistiche e assimilate..... 4,00%

**5.11.4** ristrutturazione edilizia o urbanistica .....3,50%

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

**6.1** le disposizioni attuative proposte con la presente deliberazione trovano

applicazione nell'intero territorio comunale in quanto non è stato adottato dalla Provincia alcun provvedimento di equiparazione per aree di interesse sovracomunale (cfr. art. 50 r. r. 2/2015);

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

**6.3** il contributo dovuto sul costo di costruzione è ridotto del 90%, nel caso degli interventi individuati dall'art. 51, co. 2 del r. r. 2/2015. Si dà mandato alla Giunta Comunale, su motivata proposta dell'Area Tecnica, di stabilire le modalità di verifica circa la sussistenza dei presupposti necessari da includere nell'asseverazione tecnica che deve essere prodotta per fruire della riduzione;

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

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

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

**6.7** il contributo di costruzione può essere rateizzato quando l'importo complessivo è superiore a € 5.000. La rateizzazione, che deve essere richiesta contestualmente all'istanza per il titolo edilizio, è subordinata alla preventiva presentazione di una garanzia fideiussoria 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. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido con il fideiussore. 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;

**6.8** la rateizzazione viene disposta limitatamente al 75% dell'intero contributo indicandone importi e scadenze in un prospetto da allegare al titolo (permesso di costruire) o da trasmettere all'interessato (S.C.I.A.). In considerazione del fatto che la disciplina vigente, sia nazionale che regionale, consente, di fatto, di ritardare i pagamenti rateizzati fino a 240 giorni dalla scadenza con l'applicazione di maggiorazioni stabilite per legge, la garanzia anzidetta dovrà coprire oltre che l'importo rateizzato anche quello della maggiorazione relativa al periodo massimo di ritardo consentito (40%). Ciò in quanto la riscossione coattiva può avvenire solo successivamente al termine ultimo di ritardo consentito (art. 136, co. 4, l. r. 1/2015). Le rate sono stabilite nel numero di quattro con scadenza semestrale decorrenti dalla data di rilascio o di efficacia del titolo;

**7) DI DISPORRE** in materia di contributo di costruzione le disposizioni finali e transitorie che seguono:

**7.1** il contributo di costruzione, determinato ai sensi di quanto disposto dalla disciplina regionale nonché da quanto deciso con il presente atto, trova applicazione a far data dall'1/7/2016 per le istanze presentate successivamente a tale data, mentre

per le istanze presentate precedentemente e dichiarate ricevibili, si applicano le disposizioni previgenti come recepite con appositi provvedimenti comunali;

**7.2** per quanto riguarda l'edilizia convenzionata non fruente di contributi pubblici, alla cui attuazione consegue la riduzione del contributo, la Regione non ha ad oggi emanato alcun atto di indirizzo in proposito e di conseguenza, nelle more della loro emanazione, l'ufficio, ove ne venisse richiesta l'applicazione, utilizzerà i criteri attualmente vigenti o utilizzati nella prassi;

**7.3** in fase di prima applicazione si stabilisce di destinare una quota pari all'8% dei proventi derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria, effettivamente introitati, con le modalità e le finalità stabilite dall'art. 44 del r. r. 2/2015 (proventi per organizzazioni religiose);

**7.4** in relazione a quanto consentito dall'art. 141, co. 6, r. r. 2/2015, il contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in fase di prima applicazione, sarà ridotto del 20% fino al 01/07/2017, termine entro il quale dovrà essere predisposta una relazione, da sottoporre alle valutazioni di questo consesso, sugli effetti che la nuova disciplina ha avuto sull'andamento delle entrate.

**8) DI DEMANDARE** all'Area Tecnica gli adempimenti conseguenti a quanto stabilito nei punti precedenti nonché della pubblicazione nel BUR, anche per estratto, di quanto stabilito con la presente deliberazione e della successiva pubblicazione nel sito Internet dell'Ente;

**9) DI DICHIARARE**, stante la necessità di procedere con urgenza alla pubblicazione nel BUR del presente atto, affinché divenga applicabile entro il termine del 30/06/2016, con votazione unanime e separata, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co. 4 del D.Lgs.267/2000 e s.m.i.;