



## ASSOCIAZIONE DEI COMUNI DELL'UMBRIA

### Indicazioni ai Comuni per l'adozione dei provvedimenti comunali di cui all'art.141, comma 2, del R.R. 2/2015 in materia di contributo di costruzione

#### 1. Premessa

Ai sensi dell'art.141, comma 2, del R.R. 2/2015 i Comuni erano tenuti ad adottare, entro il 31 ottobre 2015, i provvedimenti di cui al Titolo I, Capo II del medesimo regolamento regionale in materia di Contributo di Costruzione di cui al Titolo V, Capo IV, della L.R. 1/2015 (T.U.).

In considerazione delle difficoltà manifestate dagli stessi 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 della regione 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 (*ad eccezione di rarissimi casi*) 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, Lugnano in Teverina, Perugia, Spello, Spoleto, Terni), riunitosi nelle sedute di lavoro del 19/11/2015, 26/11/2015, 02/12/2015, e 09/12/2015, ha elaborato il presente documento che è stato preliminarmente sottoposto alle organizzazioni di categoria e agli ordini professionali i quali hanno formulato propri suggerimenti e osservazioni successivamente discussi nell'audizione del 25/02/2016.

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

## **2. Criteri per la 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.*

Si è proceduto pertanto prendendo a riferimento i costi delle opere risultate necessarie alla infrastrutturazione di vari insediamenti residenziali e per servizi realizzati recentemente nei territori di alcuni Comuni compresi nel gruppo di lavoro, ritenuti maggiormente rappresentativi in relazione alla presenza di urbanizzazioni recenti.

In particolare è stato esaminato un campione rappresentativo di comuni aventi una popolazione complessiva di 412.052 abitanti (*di cui il 57% con popolazione fino a 30.000 ab.*), per i quali sono stati analizzati insediamenti recentemente urbanizzati aventi diversa dimensione (*superficie territoriale*) e indici di utilizzazione (*territoriali e fondiari*) considerando i costi al netto di IVA, spese tecniche e costo delle aree.

La particolare varietà delle situazioni insediative esaminate (*caratteristiche degli insediamenti, diversità del livello di infrastrutturazione e qualità degli interventi*), pur rendendo il lavoro oltremodo complesso, ha consentito però di determinare un valore (*mediato*) in euro per ogni mq di superficie utile coperta (*Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015*) che si ritiene rappresentativo della realtà regionale, compreso tra:

|   |
|---|
| <b>minimo € 38,00*/mq Suc - massimo € 80,00*/mq Suc</b> |
|---|

**(\*) NB. Non comprende l'eventuale incremento previsto dall'art.38, comma 2, del RR 2/2015.**

Si suggerisce tuttavia ai Comuni, ai fini della determinazione finale dell'incidenza economica di tale parametro di urbanizzazione primaria, di prendere a riferimento i suddetti valori in relazione alle caratteristiche dimensionali, tipologiche, insediative, infrastrutturali, morfologiche e ambientali ricorrenti nel proprio territorio comunale.

***Nota: Ai sensi dell'art.38, comma 2, del RR 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, dal piano attuativo o da piani di settore. Tale percentuale aggiuntiva non può superare la misura del 20% dell'incidenza economica. Detta facoltà non deve costituire norma generalizzata per cui la sua applicazione va motivata da effettive necessità di adeguamento delle infrastrutture generali presenti in conseguenza dell'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi.***

## 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, let.b),RR2/2015] 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;

Sulla base di quanto sopra stabilito dalle norme regolamentari regionali, si è ritenuto pertanto 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 DPGR 373/98, aggiornando i dati secondo gli attuali parametri, i cui risultati sono visibili nella tabella allegata al presente documento con la lettera "A".

Anche in questo caso è stato esaminato un campione rappresentativo di comuni aventi però una popolazione complessiva di 181.666 abitanti di cui il 57% con popolazione fino a 30.000 ab. ed il restante 43% con popolazione da 30.000 a 100.000 abitanti (*per non alterare eccessivamente i parametri dovuti alla presenza di particolari opere di urbanizzazione secondaria non presenti ordinariamente nei comuni di piccole e medie dimensioni non è stato inserito nell'indagine alcun comune capoluogo di provincia*).

La tabella si basa sulle tipologie di opere *di urbanizzazione secondaria di competenza comunale* così come definite dall'art.4, comma 1 del RR 2/2015 e, tra queste, individua 12 categorie principali assunte a riferimento in quanto preminenti tra i comuni esaminati. Si riporta per comodità l'elenco delle opere di urbanizzazione II° individuate dal regolamento:

[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.

L'analisi delle categorie assunte come campione rappresentativo a livello regionale, ha consentito di determinare, per ciascuna di esse, delle "Unità Funzionali" (tipo) individuando a sua volta per ognuna la popolazione media servita, la Suc minima necessaria e l'incidenza di questa per utente servito.

Il costo totale di ciascuna "Unità Funzionale" è stato quindi ricavato moltiplicando la Suc per un costo unitario convenzionale prendendo a riferimento il costo di nuova costruzione per l'edilizia residenziale pubblica di cui al RR 2/2005 (€ 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 presenti nei comuni esaminati.

A questo punto è stata determinata l'incidenza del costo totale dell'Unità Funzionale rispetto alla popolazione servita (*abitanti serviti*) ed applicata una percentuale di costo a carico di ogni abitante che tiene conto della specificità del servizio (*ad esempio i servizi scolastici sono stati considerati tra il 30% ed il 50% perché rivolti effettivamente ad una sola fascia di utenti mentre altri servizi al 100% in quanto rivolti all'intera popolazione*).

Infine l'incidenza economica per ogni mq di Suc è stata rapportata ad abitante/utente servito assumendo un rapporto di mq 50 di Suc per abitante/utente, così come disposto dal comma 4, dell'art.38 del RR 2/2015, come sopra meglio riportato.

Ciò ha consentito di determinare un valore *certamente attendibile* in euro per ogni mq di superficie utile coperta (*Suc da determinare ai sensi dell'art. 17 del RR 2/2015*) che si ritiene rappresentativo della realtà regionale di:

|                         |
|-------------------------|
| <b>€ 37,67 / mq Suc</b> |
|-------------------------|

**Nota: Il suddetto valore si riferisce alla presenza di tutte le categorie di opere di urbanizzazione secondaria esaminate. In presenza di situazioni diverse, ciascun Comune potrà determinare l'incidenza del proprio costo scomputando eventualmente l'importo dell'incidenza delle singole categorie di opere, ovvero aggiungendone altre seguendo la stessa metodologia, tenendo conto di quelle di cui il Comune è già dotato o di quelle di cui intenda dotarsi in base alle caratteristiche del territorio o di singoli ambiti dello stesso, tenendo eventualmente conto degli atti di programmazione comunali relativi a manutenzioni, adeguamenti e ampliamenti, oppure tenendo conto della presenza o della necessità di altre attrezzature di interesse sovracomunale.**

### **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 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 ineditati 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.

A titolo puramente indicativo ed esemplificativo di quanto indicato al presente paragrafo, sono state elaborate le allegate tabelle "B" e "C" per consentire ai Comuni di stabilire le varie "aliquote" in modo facilitato, tenendo però presente il rispetto dei criteri e parametri sopra riportati.

### **3. Criteri per la 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.*

Si è proceduto pertanto prendendo a riferimento i costi delle opere risultate necessarie alla infrastrutturazione di vari insediamenti produttivi realizzati recentemente nei territori di alcuni Comuni compresi nel gruppo di lavoro, ritenuti maggiormente rappresentativi in relazione alla presenza di urbanizzazioni recenti. In particolare è stato esaminato un campione rappresentativo di comuni aventi una popolazione complessiva di 420.767 abitanti (*di cui il 50% con popolazione fino a 30.000 ab. oltre ai due capoluoghi di provincia*), per i quali sono stati analizzati insediamenti recentemente urbanizzati aventi diversa dimensione (*superficie territoriale*) e indici di utilizzazione (*territoriali e fondiari*) considerando i costi al netto di IVA, spese tecniche e costo aree.

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

|                        |
|------------------------|
| <b>€ 35,00*/mq Suc</b> |
|------------------------|

**(\*) NB. Non comprende l'eventuale incremento previsto dall'art.40, comma 2, del RR 2/2015.**

**Tenendo conto che in presenza prevalente di piccoli insediamenti, comparti monolotto, unici organismi edilizi, ecc., l'infrastrutturazione delle aree comporta interventi di urbanizzazione meno rilevanti, si suggerisce ai Comuni, ai fini della determinazione finale nell'incidenza economica, di poter applicare una riduzione fino ad un massimo del 25%.**

**Nota: 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. Detta facoltà non deve costituire norma generalizzata per cui la sua applicazione va motivata da effettive necessità di adeguamento delle infrastrutture generali presenti in conseguenza dell'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi.**

### **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.*

Pertanto, con riferimento agli insediamenti valutati ai fini dei costi di urbanizzazione primaria, di cui al paragrafo precedente, per lo stesso campione rappresentativo di comuni si è proceduto ad esaminare e valutare i costi riferiti alle attrezzature civiche e per servizi, ivi comprese le opere di mitigazione ambientale e corridoi ecologici.

Ciò ha consentito di determinare un valore *attendibile* in euro per ogni mq di superficie utile coperta (*Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015*) che si ritiene rappresentativo della realtà regionale di:

**€ 3,40 / mq Suc**

**Nota:** [Art.40, c.5, let.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*) alla 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).**

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.

A titolo puramente indicativo ed esemplificativo di quanto indicato al presente paragrafo, è stata elaborata l'allegata **tabella "D"** per consentire ai Comuni di stabilire le varie "aliquote" in modo facilitato, tenendo però presente il rispetto dei criteri e parametri sopra riportati.



## **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 del TU, ovvero mediante attuazione diretta con titolo abilitativo condizionato a convenzione o atto d'obbligo, comporta, in base alle indicazioni del comune, l'assunzione a carico del proprietario della effettiva realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e delle dotazioni territoriali e funzionali relative all'intervento, nonché di quelle opere ritenute necessarie dal comune per l'allaccio a pubblici servizi ed infrastrutture esterne all'insediamento.

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.

Sarà invece dovuta la corresponsione della quota di contributo relativa all'adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza **ma solo se stabilita ed applicata** dal comune ai sensi degli articoli 38, comma 2 e 40, comma 2.

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.

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.

**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.

A titolo puramente indicativo ed esemplificativo i Comuni potranno prevedere, nel provvedimento comunale, ai fini dell'applicazione della suddetta normativa, le seguenti modalità:

**a) contestualmente alla presentazione dell'istanza di titolo abilitativo edilizio e, comunque, prima del suo rilascio o della sua efficacia normativa, l'interessato presenta:**

- *progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;*
- *computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione redatto in base al vigente prezzario regionale;*
- *schema di frazionamento (da approvare dall'Agenzia del Territorio prima della cessione al Comune), delle eventuali aree di proprietà interessate dalle opere di urbanizzazione;*

- 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), nonché a cedere gratuitamente al comune le opere stesse e le eventuali aree di sua proprietà sulle quali le medesime insistono;

- fidejussione bancaria o assicurativa, o polizza fidejussoria, per un valore pari almeno al valore delle opere di urbanizzazione, a garanzia delle obbligazioni assunte;

**b) ultimati i lavori l'interessato è tenuto a richiedere al Comune il collaudo anche parziale delle opere di urbanizzazione, ovvero il certificato di regolare esecuzione; l'esito positivo del collaudo o del certificato di regolare esecuzione comporta la possibilità di presentare l'agibilità anche parziale mentre per lo svincolo della fideiussione dovranno essere adempiuti tutti gli obblighi dell'atto;**

## **5. Proventi per organizzazioni religiose**

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

La parte di tale quota corrispondente al 50% dei proventi degli oneri di urbanizzazione secondaria è destinata agli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, adeguamento sismico e per la messa in sicurezza o per interventi di prevenzione sismica di edifici ed attrezzature religiose di carattere storico, artistico e culturale sul territorio comunale.

La restante parte di quota pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria è destinata, oltre che per gli interventi di cui sopra, anche alla acquisizione di aree previste dal PRG per chiese ed altri edifici per servizi religiosi da cedere gratuitamente in proprietà all'organizzazione religiosa, nonché per la costruzione di edifici per il culto e per le opere parrocchiali, di immobili destinati ad istituti religioso - educativi ed assistenziali e di attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive di uso pubblico.

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

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

## **6. 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 di cui all'art.132, comma 1 del TU, è determinato in misura pari a:

|                        |
|------------------------|
| <b>euro/mq. 326,00</b> |
|------------------------|

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.

**Il comune può ridurre, in tutto o in parte, la superficie di cui sopra relativamente alle superfici pertinenziali non esonerate ai sensi dell'art.133, comma 1 del TU o che eccedono la tipologia o i limiti dimensionali previsti all'art.21 del RR 2/2015.**

Per superfici pertinenziali si intendono i locali e spazi coperti accessori e funzionali alla superficie adibita a residenza o 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 della eventuale identificazione degli edifici con caratteristiche superiori di cui all'art.132, comma 2 del TU per i quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione dell'edificio, **può stabilire** le classi di edifici e le percentuali di incremento del costo stesso tenendo conto della superficie degli alloggi e delle superfici pertinenziali connesse all'edificio che eccedono le tipologie o i limiti di superficie previsti all'art.9 del RR 2/2005 per l'edilizia residenziale pubblica.

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

A titolo puramente indicativo ed esemplificativo di quanto indicato al presente paragrafo, è stata elaborata l'allegata **tabella "E"** per agevolare i Comuni nel determinare la maggiorazione del costo di costruzione dell'edificio **nel caso in cui ritengano di applicare detta disposizione normativa facoltativa.**

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

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.7, comma 1, lettera d) del TU, **fatti salvi i casi di esonero previsti dall'art.133, comma 1, lettera b), del TU medesimo**, si applica quanto previsto all'art.132, comma 5 del TU, senza computare il costo degli interventi relativi agli extraspessori delle murature perimetrali e dei solai e degli spazi per soluzioni di architettura bioclimatica di cui all'art.17, comma 3, lettere a) e b) e commi 5 e 6 del RR 2/2015, nonché senza computare il costo degli interventi di prevenzione sismica di cui all'art.159 del TU.

[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.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra l'aliquota è stabilita dal comune ai sensi dell'art.132, comma 4 del TU e cioè tra un minimo del **5%** ad un massimo del **20%** da stabilire in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni. 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 del TU.

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. Pertanto in questi casi non trovano luogo le maggiorazioni di cui alla tabella "E" del paragrafo 6.3 eventualmente introdotte dal Comune.

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 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.

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.

A titolo puramente indicativo ed esemplificativo di quanto sopra, è stata elaborata l'allegata **tabella "F"** per fornire ai Comuni un'ipotesi di ripartizione della quota di contributo, che si basa su intervalli di fasce di Suc 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 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, turisticoproductive, 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.

A titolo puramente indicativo ed esemplificativo di quanto sopra, è stata elaborata l'allegata **tabella "G"** per fornire ai Comuni una ipotesi di suddivisione delle tipologie di servizi le cui aliquote saranno poi determinate dai Comuni in ordine crescente fino a raggiungere l'eventuale quota massima del 5% per la nuova costruzione.

## **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, il Comune, fatti salvi casi di riduzione o esonero previsti dall'art.133 del TU, nonché previsti dalle altre norme regolamentari e dall'art.9, comma 2 della LR 6/2010 prevede, in favore di edifici che conseguono la **certificazione di sostenibilità ambientale** di cui al Titolo VI, Capo II del TU, la riduzione del contributo di costruzione del **30%** in caso di certificazione dell'edificio in **classe A** e del **15%** in caso di certificazione in **classe B**.

Per le modalità applicative della suddetta disposizione si può suggerire di prevedere la riduzione sin dal momento della determinazione del contributo di costruzione in caso di presenza della **definitiva certificazione di sostenibilità ambientale**, mentre invece, nel caso di presentazione della sola **valutazione preliminare di sostenibilità ambientale**, prevedere il rimborso della quota di riduzione all'ottenimento della definitiva certificazione, o, in alternativa, chiedere l'immediata applicazione della riduzione con l'impegno al pagamento per intero del contributo, al netto della quota già versata, in caso di mancata presentazione della definitiva certificazione di sostenibilità ambientale. Per importi rilevanti il Comune potrà anche prevedere, in quest'ultimo caso, la presentazione di apposita garanzia sull'importo oggetto di scomputo, da svincolare al momento della presentazione della definitiva certificazione di sostenibilità ambientale.

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

Ai sensi dell'art.51, comma 2, del RR 2/2015, il contributo dovuto sul costo di costruzione determinato è ridotto del 90% nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.7, comma 1, lettera d), del TU, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione, relativi ad interi edifici o unità strutturali ricomprese in organismi edilizi più complessi, destinati o da destinare a residenza e servizi che prevedono un **adeguamento sismico** o un **miglioramento sismico** nella misura non inferiore al **60%** di quella prevista per l'adeguamento, di cui al Decr. Min. Infr. 14 gennaio 2008, ovvero di interventi di **prevenzione sismica** di cui all'art.159 del TU, sulla base di **asseverazione di un tecnico abilitato**.

Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinato è ridotto del 90% nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione, relativi ad interi edifici o unità strutturali ricomprese in organismi edilizi più complessi, destinati o da destinare a residenza, servizi o attività produttive che prevedono un adeguamento sismico o un miglioramento sismico nella misura non inferiore al 60% di quella prevista per l'adeguamento, di cui al Decr. Min. Infr. 14 gennaio 2008, ovvero di interventi di prevenzione sismica di cui all'articolo 159 del TU, sulla base di asseverazione di un tecnico abilitato.

Per le modalità di applicazione della suddetta disposizione si può suggerire di prevedere la presentazione, al momento della domanda di titolo edilizio con riduzione del contributo, dell'asseverazione del progettista attestante e comprovante i lavori di adeguamento o miglioramento sismico in base alle sopra citate disposizioni, e al momento della fine dei lavori l'asseverazione del Direttore degli stessi attestante l'avvenuta realizzazione delle opere di adeguamento o miglioramento sismico.

## **8. Pagamento del contributo**

Nel provvedimento comunale di cui trattasi potranno essere indicate, se non già diversamente regolamentate, le 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.

## **9. Aggiornamento del contributo**

Ai sensi dell'art.131, comma 6, della L.R. 1/2015 i valori dell'incidenza economica a mq di Suc per edifici residenziali, per servizi e per attività produttive, di cui ai precedenti paragrafi 2.1, 2.2 e 3.1, riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono aggiornati, tramite provvedimento comunale, ogni 5 anni a partire dal 01/01/2016, in conformità alle disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In difetto di tali riscontri, nella misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi negli anni considerati.

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

**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.**