



COMUNE DI MONTEFALCO

PROVINCIA DI PERUGIA

AREA TECNICA

ANCI UMBRIA

c. a. Presidente

Commissione Urbanistica

pec:anciumbria@postacert.umbria.it

OGGETTO: 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. Osservazioni

La presente fa seguito all'incontro del 21 u.s. nel corso del quale è stato illustrato il documento di cui a margine. Si ritiene doveroso, innanzitutto, riconoscere al gruppo di lavoro ANCI che la relazione conclusiva illustra in maniera organica ed esauriente sui contenuti della normativa di settore, sia a livello legislativo che regolamentare, fornendo un quadro di riferimento ai Comuni ed ai professionisti sufficientemente chiaro e comprensibile per la loro applicazione.

Il nostro ufficio, nel formulare le conseguenti proposte all'Amministrazione Comunale, intende quindi attenersi a dette istruzioni per perseguire uniformità attuativa fatta eccezione, per evidenti ragioni, per l'individuazione delle tariffe unitarie e delle aliquote percentuali da applicare ai costi base, in quanto legata alle specifica realtà territoriale.

In tale ottica si ritiene che le istruzioni siano ancora perfettabili al fine di evitare, o quanto meno ridurre al minimo, interpretazioni localistiche per alcune fattispecie che appaiono illustrate in modo da consentire applicazioni non univoche.

Di seguito vengono proposte all'attenzione alcune osservazioni per la finalità anzidetta.

OSSERVAZIONE N. 1

Con riferimento ai criteri stabiliti per la determinazione del contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione il regolamento 2/2015 stabilisce che lo stesso va calcolato con riferimento alle singole parti dell'edificio interessate dagli interventi (art. 39, co. 5 per residenze e servizi; art. 41, co. 4, per attività produttive).

filename: *osservazione Montefalco_Titta.doc*





Detto criterio è, correttamente, riportato nel penultimo capoverso del punto 2.3 e del punto 3.3 delle indicazioni in esame.

Ciò premesso si è del parere che il riferimento alla **destinazione d'uso degli edifici** contenuto nel paragrafo 2.3, punti b.1; b.2; b.3, e nel paragrafo 3.3, punto b.1, potrebbe indurre in errore specie nel caso di edifici nei quali sono presenti più destinazioni d'uso o attività.

La proposta che si formula è che nei punti sopra richiamati la dizione "*degli edifici*" venga stralciata oppure sostituita con "*degli edifici o unità immobiliari*"; la prima proposta appare però rendere più inequivoco l'indirizzo formulato.

OSSERVAZIONE N. 2

In varie parti del documento si forniscono indicazioni circa il criterio di valutazione della trasformazione di locali con funzioni "*accessorie*" in utilizzazione residenziale o per servizi. Si ritiene opportuno che venga precisato in maniera inequivocabile che non vi è alcuna connessione con le "*opere pertinenziali*" di cui all'art. 21 del Regolamento 2/2015.

I ridetti locali vengono infatti individuati (punto b.4, paragrafo 2.3) come "*destinate a pertinenze*" il che non risulta essere riferito alla trasformazione delle opere pertinenziali, come chiaramente indicato nella elencazione esemplificativa data nel punto b.4.

A tali locali si fa riferimento anche nel paragrafo 6.2, ultimo capoverso e nella Tabella E, colonna "*Destinazioni*" ove vengono definite come "*Superfici per pertinenze ed accessori*".

Considerato che il contenuto del punto b.4 risulta poco chiaro, sia per collocazione che per tenore letterale, che riprende testualmente la disposizione regolamentare senza contestualizzarla, e che sarebbe più chiaramente leggibile una illustrazione unificata, anche come terminologia, si propone di riformulare il ridetto punto b.4, facendo poi riferimento ad esso nella altri parti sopra individuate.

Ai soli fini collaborativi si propone il seguente aggiornamento.

"b.4) *l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto per gli edifici o porzioni di essi a destinazione residenziale o per servizi è determinata in relazione all'utilizzo per residenza o servizi di locali o superfici già destinati a pertinenze o accessori (esemplificando sono le superfici*



sino ad oggi definite non residenziale quali garage, fondi, cantine, balconi, portici, soffitte, opere pertinenziali, etc.), equiparando gli interventi a quelli di **ristrutturazione edilizia** e in misura inferiore se in assenza di opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia;"

Al paragrafo 6.2 l'ultimo capoverso potrebbe essere così riformulato, anche per coerenza con la Tabella E:

"Per superfici di pertinenze e accessori si intendono i locali e spazi coperti accessori e funzionali alla superficie adibita a residenza o servizi come precisato nel capoverso 2.3, punto b.4)."

Ai fini di una univoca lettura delle istruzioni sarebbe opportuno che, fatti salvi i riferimenti alle opere pertinenziali ex art. 21, nell'individuare gli spazi in argomento venisse utilizzata sempre la medesima definizione "*superfici di pertinenze e accessori*".

Ciò al solo fine di evitare, o quanto meno ridurre, le interpretazioni in sede di stesura delle conseguenti disposizioni regolamentari comunali.

OSSERVAZIONE N. 3

Gli indirizzi formulati nel paragrafo 7.2 sono condivisibili, ma si ritiene opportuno, proprio perché si tratta di indicazioni, che in materia di abbattimento del contributo per la prevenzione sismica non ci si limiti a porre in capo ai progettisti le necessarie attestazioni, il che poi riporta in capo agli uffici l'onere di eventuali verifiche quando queste sono attribuite dal legislatore agli ex uffici provinciali.

Si condivide il fatto che l'avvenuta esecuzione degli interventi venga attestata anche alla loro ultimazione, ma si potrebbe introdurre il criterio che la tipologia prevista venga inserita nell'istanza per l'autorizzazione sismica oppure nel preavviso e deposito. In tal modo, oltre a ricondurre i controlli e le verifiche in capo al soggetto titolato, si avrà la certezza che le verifiche strutturali sono finalizzate allo scopo per cui si concede la riduzione del contributo.

Montefalco 22 marzo 2016

Il Vice Sindaco
geom. Luigi Titta

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa**