



CITTÀ DI FOLIGNO

Regolamento

Contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione.

Approvato con DCC n. 43 del 10/11/2016
Modificato con DCC n. 31 del 20/06/2017



Capo 1°- DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

Art.1 - Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ai fini della determinazione dell'incidenza economica degli oneri di urbanizzazione primaria sono stati presi a riferimento i costi medi delle opere, necessarie alla infrastrutturazione di vari insediamenti residenziali e per servizi e produttivi, realizzati recentemente nel territorio comunale, per ogni mq di SUC (superficie utile coperta). Quindi, sono stati confrontati i valori finali così ottenuti con l'aggiornamento ISTAT delle tariffe determinate ai sensi del D.P.G.R. 14 luglio 1998, n. 373, fino ad oggi vigenti.

Ne è scaturito il seguente quadro riassuntivo:

1) articolo 38 R.R. 2/2015 "Incidenza economica per mq. di S.U.C. riferita alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per insediamenti residenziali e per servizi":

- a) incidenza economica per mq. di S.U.C. riferita alle opere di urbanizzazione primaria = €. 39,00;
- b) incidenza economica per mq. di S.U.C. riferita alle opere di urbanizzazione secondaria = €. 35,00.

2) articolo 40 R.R. 2/2015 "Incidenza economica per mq. di S.U.C. riferita alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per insediamenti produttivi ed equiparati":

- a) incidenza economica per mq. di S.U.C. riferita alle opere di urbanizzazione primaria = €. 25,00;
- b) Incidenza economica per mq. di S.U.C. riferita alle opere di urbanizzazione secondaria = €. 4,00.

Ai fini dell'applicazione del coefficiente di riduzione di cui all'art. 39, comma 4 e all'art. 41, comma 3, del R.R. 2/2015, per "*insediamenti già urbanizzati anche parzialmente*" si intendono gli insediamenti ricadenti all'interno delle aree che, nell'attuale Piano regolatore Generale, sono assimilabili alle zone A, B, D, F.

Art.2 - Contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per edifici residenziali e per servizi (Art.39 R.R.2/2 15): applicazione valori e aliquote.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per edifici residenziali e per servizi, ai fini di quanto previsto dall'articolo 131, comma 1, e dall'articolo 135, comma 2, del TU L.R. n. 1/2015, è determinata applicando i seguenti valori percentuali (aliquote) alla incidenza economica, quantificata nell'articolo 1 del presente regolamento, per ogni metro quadrato di superficie utile coperta (SUC) dell'edificio:



TABELLA 1: EDILIZIA RESIDENZIALE

Importo base per OUP (€ per mq di SUC) 39,00

Importo base per OUS (€ per mq di SUC) 35,00

INTERVENTO	ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		RIDUZIONE (ART. 39, c.4, R.R. 2/2015) INSEDIAMENTI PARZIALMENTE URBANIZZATI – DI VALORE STORICO CULTURALE ART. 93		
	Aliquota	Importo OUP €/mq	Aliquota	Importo OUS €/mq	Coeff.	Importo OUP €/mq	Importo OUS €/mq
Nuova costruzione	1	39,00	1	35,00	0,7	27,30	24,50
Ristrutturazione urbanistica (*)	0,7	27,30	0,7	24,50	0,6	16,38	14,70
Ristrutturazione edilizia onerosa (1)(compreso cambio destinazione d'uso di pertinenze) (*)	0,6	23,40	0,6	21,00	0,6	14,04	12,60
Cambio destinazione d'uso da servizi a residenza:	0,5	19,50	0,5	17,50	0,6	11,70	10,50
Cambio destinazione d'uso: da uso produttivo a residenza	0,6	23,40	0,7	24,50	0,6	14,04	14,70
Cambio destinazione d'uso di pertinenze - senza opere - con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia onerosa	0,3	11,70	0,3	10,50	0,6	7,02	6,30

(*) Comprende anche il cambio di destinazione d'uso per residenza se contestuale all'intervento di ristrutturazione.

(1) sono fatti salvi i casi di esonero previsti dall'art. 133, comma 1, lettera b), del TU.

Nota: L'alloggio di custodia di attività produttive e servizi è equiparato all'attività residenziale (art.39, c. 3, R.R. 2/2015).

TABELLA 2: EDILIZIA PER SERVIZI

Importo base per OUP (€ per mq di SUC) 39,00

Importo base per OUS (€ per mq di SUC) 35,00

INTERVENTO	ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		RIDUZIONE (ART. 39, c.4, R.R. 2/2015) INSEDIAMENTI PARZIALMENTE URBANIZZATI – DI VALORE STORICO CULTURALE ART. 93		
	Aliquota	Importo OUP €/mq	Aliquota	Importo OUS €/mq	Coeff.	Importo OUP €/mq	Importo OUS €/mq
Nuova costruzione	1	39,00	0,9	31,50	0,7	27,30	22,05
Ristrutturazione urbanistica (*)	0,7	27,30	0,6	21,00	0,6	16,38	12,60
Ristrutturazione edilizia (compreso cambio destinazione d'uso per servizi) (*)	0,6	23,40	0,5	17,50	0,6	14,04	10,50
Cambio destinazione d'uso da residenza a servizi:	0,6	23,40	0,4	14,00	0,6	14,04	8,40
Cambio destinazione d'uso: da uso produttivo a servizi	0,5	19,50	0,5	17,50	0,6	11,70	10,50
Cambio destinazione d'uso di pertinenze - senza opere - con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia	0,3	11,70	0,3	10,50	0,6	7,02	6,30

(*) Comprende anche il cambio di destinazione d'uso per servizi se contestuale all'intervento di ristrutturazione



In caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri tabellari, è comunque dovuta all'amministrazione comunale, ai sensi dell'art.38, comma 2, del R.R. n. 2/2015, la quota di urbanizzazione primaria per l'adeguamento delle infrastrutture generali, nella misura del 10% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione primaria (sono fatte salve le percentuali concordate nelle convenzioni già stipulate).

Art.3 - Contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per edifici per attività produttive (Art.41 R.R.2/2015): applicazione valori e aliquote.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli edifici per attività produttive, ai fini del contributo previsto dall'articolo 135, comma 1, del TU L.R. n. 1/2015, è determinata applicando i seguenti valori percentuali (aliquote) alla incidenza economica, quantificata nell'articolo 1 del presente regolamento, per ogni metro quadrato di superficie utile coperta (SUC) dell'edificio:

TABELLA 3: EDILIZIA PRODUTTIVA

Importo base per OUP (€ per mq di SUC) 25,00

Importo base per OUS (€ per mq di SUC) 4,00

INTERVENTO	ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		RIDUZIONE (ART. 39, C.4, R.R. 2/2015) INSEDIAMENTI PARZIALMENTE URBANIZZATI – DI VALORE STORICO CULTURALE ART. 93		
	Aliquota	Importo OUP €/mq	Aliquota	Importo OUS €/mq	Coeff.	Importo OUP €/mq	Importo OUS €/mq
Nuova costruzione	0,9	22,50	0,9	3,60	0,7	15,75	2,52
Ristrutturazione urbanistica (compreso contestuale cambio destinazione d'uso per attività produttive) (*)	0,6	15,00	0,6	2,40	0,6	9,00	1,44
Ristrutturazione edilizia (compreso contestuale cambio destinazione d'uso per attività produttive) (*)	0,5	12,50	0,4	1,60	0,6	7,50	0,96
Cambio destinazione d'uso: da residenza e/o servizi ad attività produttive	0,5	12,50	0,4	1,60	0,6	7,50	0,96

(*) Comprende anche il cambio di destinazione d'uso per edilizia produttiva se contestuale all'intervento di ristrutturazione

In caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri tabellari, è comunque dovuta all'amministrazione comunale, ai sensi dell'art.40, comma 2, del R.R. n. 2/2015, la quota di urbanizzazione primaria per l'adeguamento delle infrastrutture generali, nella misura del 10% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione



primaria (sono fatte salve le percentuali concordate nelle convenzioni già stipulate).

Art. 4 - Scomputo del contributo di costruzione con intervento diretto (Art. 43 R.R. 2/2015).

Qualora il titolare del permesso di costruire si impegni, ai sensi dell'art.43 del R.R. 2/2015, a farsi carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale del contributo dovuto, sono stabilite le seguenti procedure in merito alle modalità esecutive, caratteristiche, costi, termini e garanzie.

Contestualmente alla presentazione dell'istanza per il titolo abilitativo edilizio e, comunque, prima del suo rilascio o della sua efficacia normativa, l'interessato è tenuto a presentare apposita richiesta di titolo abilitativo corredata dalla documentazione necessaria per l'autorizzazione delle opere di urbanizzazione, comprendente:

- a) autocertificazione attestante la proprietà delle aree interessate o estremi della convenzione con la quale il comune mette a disposizione tali aree;
- b) tipo di frazionamento, approvato dall'Agenzia del Territorio, delle eventuali aree di sua proprietà interessate dalle opere di urbanizzazione;
- c) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto in base ai capitolati, materiali e tipologie in uso presso il comune per opere simili;
- d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione redatto in base al vigente prezzario regionale, comprensivo del valore delle eventuali aree di sua proprietà sulle quali le medesime insistono;
- e) atto d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato, con il quale lo stesso si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo allegato al titolo abilitativo, prima dell'ultimazione dei lavori inerenti l'intervento previsto nel permesso di costruire o nella S.C.I.A. ai quali sono funzionali 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. E' fatta salva la potestà dell'Ente di acquisire il solo diritto reale sul bene, con riserva di acquisire a semplice richiesta ed in qualsiasi momento, la proprietà dell'area;
- f) fidejussione bancaria o assicurativa da parte di imprese o società autorizzate a costituire cauzioni con polizze fidejussorie, a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. La fidejussione deve essere stipulata per un valore pari almeno al valore delle opere di urbanizzazione e deve essere del tipo "a prima richiesta".

Ultimati i lavori, l'interessato è tenuto a richiedere al competente ufficio comunale il collaudo delle opere di urbanizzazione. Nel caso che l'importo complessivo delle stesse sia inferiore al limite minimo per la obbligatorietà del collaudo, stabilito per i lavori pubblici dal DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50 (GU n.91 del 19-4-2016 - Suppl. Ordinario n. 10), è sufficiente produrre un certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori. L'esito positivo del collaudo o l'acquisizione del certificato di regolare esecuzione comporta lo svincolo della fidejussione e la possibilità di



presentare l'agibilità. In tal caso il comune è titolato per l'immissione in possesso delle opere di urbanizzazione. Qualora l'interessato non inizi le opere di urbanizzazione nel termine di un anno dal rilascio del titolo, ovvero non le concluda nel termine di 4 anni dal loro inizio, l'esecuzione o il completamento delle stesse sono effettuate dal Comune previo incameramento della fidejussione. Qualora il costo complessivo di intervento delle opere di urbanizzazione sia inferiore all'importo dovuto a titolo di contributo di costruzione, deve essere corrisposta al Comune la somma a conguaglio contestualmente al rilascio/esecutività del titolo abilitativo edilizio. La corresponsione della quota di contributo di urbanizzazione primaria per adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza è comunque dovuta.

Capo 2°- DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

Art.5 - Criteri per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione per gli edifici residenziali.

1. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI (articolo 48, comma 1, del R.R. 2/2015).

Ai sensi dell'art.45 del R.R. 18 febbraio 2015, n.2, il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici residenziali o di ampliamento di quelli esistenti, riferito al metro quadrato di superficie utile coperta (SUC) da realizzare, che i comuni applicano per il calcolo del contributo sul costo di costruzione, è determinato in misura pari a euro/mq 326,00, corrispondente al trenta per cento del costo totale dell'intervento di nuova costruzione per l'edilizia residenziale pubblica, stabilito in euro/mq 1.554,00 in base al Regolamento Regionale 9 febbraio 2005, n. 2 (Determinazione dei costi massimi ammissibili al contributo di cui all'articolo 19 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, recante norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica), al quale è applicata una riduzione del trenta per cento corrispondente all'incidenza del costo dell'area, delle spese generali e tecniche e del contributo di costruzione.

Il comune determina la QUOTA DI CONTRIBUTO per gli edifici residenziali di nuova costruzione o ampliamento di quelli esistenti, commisurato al costo di costruzione stabilito. La quota di contributo viene determinata applicando, alternativamente, le seguenti aliquote, in funzione della classe di edifici di volta in volta applicabile:

CLASSE I° 5,5 %;

CLASSE II° 8,0 %;

CLASSE III° 12,0 %.

La determinazione degli incrementi del costo di costruzione per edifici con caratteristiche superiori (art. 47, comma 1 r.r. 2/2015) e la quantificazione del contributo sul costo di costruzione, vengono determinati attraverso le tabelle di seguito riportate.



TABELLE DI CALCOLO.

TABELLA 1		
	SUPERFICIE UTILE ABITABILE TOTALE	Mq
	S.U.A.T.	

NOTA: La superficie sopra indicata è quella utile abitabile totale degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. La superficie va indicata in mq. con arrotondamento alla seconda cifra decimale.

TABELLA 2		
SUPERFICI NON RESIDENZIALI (S.N.R.)		
	Descrizione	Mq
	Cantine e fondi	
	Soffitte - Sottotetti	
	Logge e balconi	
	Androni d'ingresso e porticati liberi (i porticati sono esclusi se destinati ad uso pubblico dallo strumento urbanistico)	
	Altri locali a servizio residenze	
	TOTALE S.n.r. Alloggi	

NOTA: superfici totali relative alle varie destinazioni misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, con arrotondamento alla seconda cifra decimale.

TABELLA 3		
SUPERFICI PER SERVIZI E ACCESSORI RELATIVI ALLA PARTE RESIDENZIALE - PARCHEGGI (S.P.)		
	Descrizione	Mq
A	Superficie parcheggi, costituita dalla somma delle superfici da destinare ad autorimesse singole o collettive, posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti.	
	TOTALE a S.p.	

TABELLA 4			
INCREMENTO PER SUPERFICI NON RESIDENZIALI SUPERFICI PER SERVIZI E ACCESSORI RELATIVI ALLA PARTE RESIDENZIALE - PARCHEGGI (S.P.)			
	Descrizione	Mq	Incidenza % sulla S.U.
SNR	Superficie netta		
SP	Superficie netta		

TABELLA 5				
INCREMENTO % S.N.R. + S.P.				
	intervalli di variabilità	SNR	SP	INCREMENTO
	<= 45%	3	3	
	>45% - <= 90%	10	6	
	> 90%	15	20	
INCREMENTO TOTALE				

TABELLA 6				
DETERMINAZIONE DELLA MAGGIORAZIONE % E DELLA RELATIVA ALIQUOTA %				
Totale incrementi	Classe edificio	Maggiorazione %	Aliquota %	
= 6	I°	0	5,5	
> 6 fino 20 incluso	II°	10	8,0	
> 20	III°	20	12	

TABELLA 7				
	DETERMINAZIONE COSTO UNITARIO DELL'INTERVENTO E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE		COSTO	
C.u.c.	Costo unitario di costruzione		€ 326,00	
M.c.u.	Maggiorazione costo unitario			
C.c.m.	Costo costruzione maggiorato			
Suc	Superficie Utile Coperta		%ALIQUOTA	CONTRIBUTO



Nota bene:

Ai sensi dell'art.48, comma 5, del R.R. 2/2015 qualora l'intervento riguardi l'ampliamento di unità immobiliari o realizzazione di nuove unità immobiliari su edifici residenziali esistenti, NON trovano applicazione le maggiorazioni ed aliquote di cui alla tabella 6 ed il contributo è determinato esclusivamente applicando l'aliquota del 5,50% sul costo di costruzione al mq di S.U.C. determinato dalla regione (€ 326,00). Il costo di costruzione è aggiornato annualmente a norma dell'art.132, comma 3 della L.R. 1/2015.

2. INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (art. 48, commi 2, 3, e 4 del R.R. n.2/2015).

Categorie del recupero del patrimonio edilizio esistente interessate alla applicazione del contributo di costruzione:

- 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.7, comma 1, lettera f), L.R. 1/2015 - *“interventi di ristrutturazione urbanistica”, sono 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 la determinazione del costo di costruzione, relativo ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, a norma dell'art.132, comma 5, della L.R. 1/2015, occorre presentare una **dichiarazione asseverata** di un tecnico abilitato, redatta sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, elaborata sulla base di un computo metrico estimativo, redatto in applicazione del vigente elenco regionale dei prezzi, in cui siano esplicitate le categorie di lavoro e le relative percentuali calcolate sull'importo totale dei lavori desunto dal computo.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono assoggettati alle aliquote di cui alla seguente tabella:

Tabella aliquote per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	
Tipologia immobile	Aliquota
immobili NON costituenti beni culturali sparsi di cui all'art.93 del R.R. 2/2015.	5,4%
immobili costituenti beni culturali sparsi di cui all'art.93 del R.R. 2/2015.	5%
immobili costituenti beni culturali sparsi di cui all'art.93 del R.R. 2/2015 in cui si determina variazione di destinazione d'uso di cui all'art.48, comma 6, R.R. 2/2015.	5,4%



Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.7, comma 1, lettera d) del TU si applica quanto previsto all'art.132, comma 5 del TU, senza computare il costo degli interventi relativi agli extra-spessori 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. Per detti interventi di ristrutturazione edilizia, il costo di costruzione relativo non può superare l'ottanta per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni.

Nell'ambito degli insediamenti di cui all'articolo 93 (Insediamenti sparsi nel territorio agricolo costituenti beni di interesse storico, architettonico e culturale) del R.R. n.2/2015, 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, fatte salve le esenzioni previste all'articolo 133 del TU; in particolare, ai sensi dell'art.133, c. 1, lett. b), della L.R.n.1/2015, il contributo di costruzione non è dovuto: per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d), della medesima L.R., di edifici residenziali, che non determinino un aumento della SUC, nonché di edifici danneggiati o distrutti totalmente o parzialmente a seguito di eventi straordinari di natura colposa o dolosa o a seguito di calamità naturali.

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 relativo al costo di costruzione (art.48, comma 4, del R.R. n.2/2015) non può risultare superiore al sessanta per cento di quello determinato per i nuovi edifici, considerando a tale fine l'edificio oggetto di ricostruzione.

3. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI (O PARTE DI ESSI) PER SERVIZI (art.49 R.R. n. 2/2015)

Ai sensi dell'articolo 49, del R.R. n.2/2015, in conformità a quanto previsto dall'articolo 135, comma 2, del TU – L.R. 1/2015, la quota di contributo afferente gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione relativa ad edifici o parti di essi per attività di servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera l), del T.U. – L.R. 1/2015, anche relativamente al cambio della destinazione d'uso, viene determinata applicando le seguenti aliquote:

Tipologia intervento/attività	Aliquota
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica senza modifica della destinazione d'uso	3%
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con trasformazione della destinazione d'uso a servizi <i>(escluse le attività commerciali e direzionali)</i>	3,2 %
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con trasformazione della destinazione d'uso a commerciale e/o direzionale	3,5%
Nuova costruzione ad uso servizi <i>(escluse le attività commerciali e direzionali)</i>	4%
Nuova costruzione ad uso commerciale e/o direzionale	5%

Per la determinazione del costo di costruzione per gli interventi di nuova



costruzione e di ristrutturazione relativa ad edifici o parti di essi non destinati alla residenza occorre presentare una **dichiarazione asseverata** di un tecnico abilitato, redatta sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, elaborata sulla base di un computo metrico estimativo, redatto in applicazione del vigente elenco regionale dei prezzi, in cui siano esplicitate le categorie di lavoro e le relative percentuali calcolate sull'importo totale dei lavori desunto dal computo.

Capo 3°- DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE IN CASO DI INTERVENTI DI CAMBIO D'USO PER NUOVE RESIDENZE O SERVIZI (o loro ampliamenti).

Art.6 - Contributo sul costo di costruzione per interventi di cambio d'uso per nuove residenze o servizi (o loro ampliamenti) senza opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia. (art. 48, comma 7, R.R. n.2/2015)

Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, ovvero per gli interventi di cui all'art.39, comma 2, lett. e), del R.R. n.2/2015 (utilizzo per residenza o servizi di superfici già pertinenze) e dell'art.156 del T.U. - L.R. 1/2015 (cambio d'uso dei vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato), realizzati senza opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia, sono stabilite le quote di contributo di cui alla seguente tabella (in rapporto alla superficie utile coperta interessata dall'intervento):

TABELLA ALIQUOTE PER VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO	
S.U.C. interessata	Quota di contributo
< mq. 50	€. 300,00
da mq. 50 a mq. 450	da €. 301,00 a €. 3.000,00 applicando la seguente Formula: €. 300,00 + [2700/400 x mq (S.U.C. - mq. 50,00)] con approssimazione alla seconda cifra decimale
> mq 450	€. 3.000,00



Capo 4°- CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER INTERVENTI CHE CONSEGUONO LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.

Art.7 - Criteri per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione per gli interventi che conseguono la sostenibilità ambientale.

Articolo 51, comma 1, R.R. n.2/2015.

Fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dall'art.133 della L.R. n. 1/2015, nonché previsti dal R.R. n.2/2015, ai sensi dell'art.9, comma 2 della legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6 (Disciplina della promozione della qualità nella progettazione architettonica) è stabilita, in favore di edifici che conseguono la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al Titolo VI, capo II, della L.R. n. 2/2015 la seguente riduzione del contributo di costruzione:

Edifici classe "A"	Riduzione del contributo di costruzione pari al 30%
Edifici classe "B"	Riduzione del contributo di costruzione pari al 15%

Vengono di seguito determinate le modalità di applicazione delle sopra citate riduzioni.

In caso di presentazione della definitiva certificazione di sostenibilità ambientale, la relativa riduzione è applicata al momento della determinazione del contributo di costruzione.

In caso di presentazione della sola valutazione preliminare di sostenibilità ambientale, la Ditta richiedente potrà, all'ottenimento della definitiva certificazione, chiedere il rimborso pari al 15% o 30% del contributo di costruzione o, in alternativa, prima del rilascio del titolo edilizio, chiedere l'immediata applicazione della citata riduzione, previa presentazione di apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, che garantisca l'importo oggetto di scomputo maggiorato del 40% per eventuali sanzioni nel caso di ritardato pagamento, di cui all'art.136, comma 1, lettera c) della L.R. 21 Gennaio 2015, n. 1. La presentazione della definitiva certificazione di sostenibilità ambientale, costituirà titolo per lo svincolo della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa presentata.

La mancata presentazione della definitiva certificazione di sostenibilità ambientale, comporterà la decadenza del beneficio ed il pagamento per intero del contributo di costruzione, al netto della quota già versata, integrato dalle sanzioni nel caso di ritardato pagamento, di cui all'art.136 della L.R. 21 Gennaio 2015, n. 1.



Art.8 – Ulteriori criteri per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione. Articolo 51, commi 2 e 3, R.R. n.2/2015.

Ai sensi dell'Art.51, comma 2, del R.R. n. 2/2015 il contributo dovuto sul costo di costruzione determinato è ridotto del novanta per cento nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.7, comma 1, lettera d), della L.R. n. 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 o servizi che prevedano un adeguamento sismico o un miglioramento sismico nella misura non inferiore al sessanta per cento di quella *prevista per l'adeguamento di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) ovvero di interventi di prevenzione sismica di cui all'art. 159 della L.R. n. 1/2015, sulla base di asseverazione di un tecnico abilitato.*

Ai sensi dell'Art.51, comma 3, R.R. 2/2015, il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinato è ridotto del novanta per cento 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 prevedano un adeguamento sismico o un miglioramento sismico nella misura non inferiore al sessanta per cento di quella prevista per l'adeguamento di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) ovvero di interventi di prevenzione sismica di cui all'art.159 della L.R. n. 1/2015, sulla base di asseverazione di un tecnico abilitato.

Le modalità di applicazione delle sopra citate riduzioni del presente articolo sono le seguenti.

L'istanza di riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione, deve essere espressamente richiesta dall'interessato ed è subordinata alla produzione, al momento della domanda di presentazione del titolo edilizio, dell'asseverazione del progettista attestante e comprovante i lavori di adeguamento o miglioramento sismico in base alle sopra citate disposizioni, e di una apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, che garantisca l'importo oggetto di scomputo maggiorato del 40% per eventuali sanzioni nel caso di ritardato pagamento, di cui all'art.136, comma 1, lettera c) della L.R. 21 Gennaio 2015, n. 1 nel caso di non avvenuta esecuzione dei lavori di adeguamento o miglioramento sismico.

L'asseverazione del Direttore dei lavori, attestante l'avvenuta realizzazione delle opere di adeguamento o miglioramento sismico, dovrà essere prodotta contestualmente alla comunicazione di ultimazione totale dei lavori oggetto del titolo edilizio, o al massimo entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di tale ultimazione e **costituirà titolo per lo svincolo della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa presentata.**

La mancata presentazione della asseverazione del direttore dei lavori nel termine sopra indicato, e/o, comunque, l'accertata non avvenuta esecuzione dei lavori di



adeguamento o miglioramento sismico, nella misura sopra contemplata, comporterà la decadenza del beneficio ed il pagamento per intero del contributo di costruzione, al netto della quota già versata, integrato dalle sanzioni nel caso di ritardato pagamento, di cui all'art.136 della L.R. 21 Gennaio 2015, n. 1.

Capo 5° - CRITERI PER LA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

Art.9 - Contributo di costruzione: modalità di pagamento.

Le modalità di pagamento del contributo di costruzione, di cui all'art.130 della L.R. 1/2015, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, sono disciplinate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 23/02/2016. Esse sono di seguito riportate.

La richiesta di pagamento rateale, di cui all'art.130, comma 3, della L.R. 1/2015, può essere accolta solo per importi di contributo di costruzione pari o superiori a €. 3.000,00.

Per importi inferiori del contributo di costruzione a €. 3.000,00 il pagamento dovrà avvenire in unica soluzione, all'atto del deposito della S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività), ovvero prima del rilascio del Permesso di costruire.

Per importi pari o superiori a €. 3.000,00 i soggetti interessati possono richiedere la rateizzazione del contributo di costruzione, non gravata da interessi, presentando apposita garanzia fidejussoria, all'atto del deposito della S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire, rilasciata da un Istituto Bancario o da una Compagnia di Assicurazione debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per un importo pari alla somma ancora da versare maggiorata del 40% (percentuale prevista per mancato versamento di cui all'articolo 136, comma 1, lettera c), della L.R. Umbria n. 1/2015), con le seguenti prescrizioni:

- rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art.1944 del codice civile;
- rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del codice civile;
- pagamento al Comune a semplice richiesta scritta entro 30 gg dal ricevimento della medesima;
- foro competente per qualsiasi controversia Spoleto;
- efficacia fino a che non sia svincolata mediante il benestare dell'Amministrazione Comunale.

La modalità di rateizzazione è la seguente:

- la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione potrà essere rateizzata in tre rate: - la prima rata in acconto, pari a 1/3 dell'importo da versare, all'atto del deposito della S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ovvero, per il Permesso di costruire, prima del rilascio del titolo; - la seconda rata, per l'importo di 1/3, entro un anno dalla data di efficacia dei titoli citati; la terza rata, per l'importo di 1/3, entro due anni dalla data di efficacia dei titoli citati.



- la quota di contributo relativa al costo di costruzione potrà essere rateizzata in due rate: la prima pari a 1/2 dell'importo da versare, entro un anno dalla data di efficacia dei titoli; la seconda pari a 1/2 dell'importo da versare, entro due anni dalla data di efficacia dei titoli.
- il pagamento a saldo dell'importo totale del contributo di costruzione dovrà comunque avvenire entro e non oltre sessanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Il mancato pagamento dell'importo di ogni singola rata comporta l'escussione parziale della garanzia fidejussoria, per l'importo della rata non pagata maggiorata del 10%, ai sensi dell'art.136, comma 1, lett. a) della L.R. 1/2015. L'eventuale ulteriore mancata riscossione dell'importo escusso comporta, in ogni caso, l'applicazione delle maggiorazioni previste dalle lettere b) e c) dell'art.136, comma 1, della L.R. 1/2015.

Capo 6° - DISPOSIZIONI FINALI.

Art.10 - 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 Capi, riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono aggiornati, tramite provvedimento di giunta comunale, ogni 5 anni a partire dal 01/07/2016, 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.

Art.11 - Disposizioni Transitorie

I nuovi parametri definiti nel presente documento saranno applicabili alle istanze presentate i cui titoli abilitativi non siano divenuti efficaci, ovvero rilasciati, alla data di pubblicazione del provvedimento comunale nel BUR.



INDICE

Capo 1°- DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	2
Art.1 - Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.	2
Art.2 - Contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per edifici residenziali e per servizi (Art.39 R.R.2/2 15): applicazione valori e aliquote.	2
Art.3 - Contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per edifici per attività produttive (Art.41 R.R.2/2015): applicazione valori e aliquote.	4
Art. 4 - Scomputo del contributo di costruzione con intervento diretto (Art. 43 R.R. 2/2015).....	5
Capo 2°- DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE.	6
Art.5 - Criteri per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione per gli edifici residenziali.....	6
Capo 3°- DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE IN CASO DI INTERVENTI DI CAMBIO D'USO PER NUOVE RESIDENZE O SERVIZI (o loro ampliamenti).....	10
Art.6 - Contributo sul costo di costruzione per interventi di cambio d'uso per nuove residenze o servizi (o loro ampliamenti) senza opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia. (art. 48, comma 7, R.R. n.2/2015).....	10
Capo 4°- CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER INTERVENTI CHE CONSEGUONO LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.	11
Art.7 - Criteri per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione per gli interventi che conseguono la sostenibilità ambientale. Articolo 51, comma 1, R.R. n.2/2015.....	11
Art.8 – Ulteriori criteri per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione. Articolo 51, commi 2 e 3, R.R. n.2/2015.....	12
Capo 5°- CRITERI PER LA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.	13
Art.9 - Contributo di costruzione: modalità di pagamento.....	13
Capo 6°- DISPOSIZIONI FINALI.	14
Art.10 - Aggiornamento del contributo.....	14
Art.11 - Disposizioni Transitorie.....	14