



COMUNE DI CASTEL RITALDI

PROVINCIA DI PERUGIA

SETTORE TECNICO

RELAZIONE TECNICA DI AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Premesso che:

- il rilascio dei titoli edilizi è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come disciplinato nel Titolo V, capo I dalla Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1;
- il suddetto contributo è costituito da due componenti: quella sulle opere di urbanizzazione - suddivise tra primarie e secondarie - e quella sul costo di costruzione;
- con la Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, recante «Testo unico governo del territorio e materie correlate» ed il Regolamento regionale 18 febbraio 2015, n.2, recante «Norme regolamentari attuative della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)» sono stati innovati i criteri per la quantificazione del contributo di costruzione in tutte le sue componenti, ovverosia: quella sulle opere di urbanizzazione primaria; quella sulle opere di urbanizzazione secondaria; quella sul costo di costruzione;
- per la determinazione del contributo di costruzione è stato posto in capo ai Comuni l'onere di determinarne i costi parametrici per le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, "in base ai criteri che la Regione definisce anche in riferimento ai prevedibili costi delle opere relative" e le aliquote da applicare a detti costi per determinare il corrispondente contributo;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 02/03/2018 sono stati definiti i nuovi parametri in materia di contributo di costruzione di che trattasi ai sensi del regolamento regionale 18/02/2015 n. 2, art. 141;

L'analisi dei dati ISTAT riferiti da Gennaio 2018 a Agosto 2024 (ultimo dato disponibile), comporta una variazione in aumento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione così come di seguito riportato:

- a) l'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta di edifici residenziali e per servizi, riferita alle opere di urbanizzazione primaria è pari ad **€ 44,95**;
- b) l'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta di edifici residenziali e per servizi, riferita alle opere di urbanizzazione secondaria è pari ad **€ 28,08**;
- c) l'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta di edifici per attività produttive, riferita alle opere di urbanizzazione primaria è pari ad **€ 30,78**;
- d) l'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta di edifici per attività produttive, riferita alle opere di urbanizzazione secondaria è pari ad **€ 4,02**;
- e) il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici residenziali o ampliamento di quelli esistenti, riferito a metro quadrato di superficie, è pari ad **€ 385,66**;

Risulta necessario approvare gli aggiornamenti degli importi relativi al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come indicato nelle tabelle allegate.

Il Responsabile del Settore Tecnico
Arch. Stefania Latino

TABELLA B - CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE INTERVENTI EDILIZIA RESIDENZIALE					
ART. 39 R.R. 2/2015					
Tipologia di intervento	Aliquota urbanizzazione primaria	Aliquota urbanizzazione secondaria	Coefficients di riduzione art. 39, comma 4, r.r. 2/2015		
			Tipo insediamento	Coefficiente	
				Urb. I	Urb. II
Interventi di nuova costruzione (compresi ampliamenti)	0,9	0,85	Insediamenti già urbanizzati (3)	0,6	0,6
Interventi di ristrutturazione urbanistica (1)	0,75	0,8			
Interventi di ristrutturazione edilizia onerosa (1) (2)	0,5	0,7			
Cambio destinazione d'uso da servizi a residenza	0,45	0,6	Insediamenti di valore storico e culturale (4)	0,4	0,4
Cambio destinazione d'uso da produttivo a residenza	0,35	0,5			
Cambio destinazione d'uso di pertinenze senza opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia onerosa (art. 39, comma 2, lett. e, r.r. 2/2015)	0,2	0,3			

Note alla tabella:

- Comprende anche il cambio di destinazione d'uso di superfici già pertinenze e accessori per residenza o comunque da servizi e/o produttivo a residenza se contestuale all'intervento di ristrutturazione.
Con la definizione "superfici già pertinenze e accessori" si intendono, a puro titolo esemplificativo, superfici non residenziali quali garage, fondi, cantine, balconi, portici, soffitte, edifici pertinenziali di altro tipo, ovvero tutti i locali e gli spazi coperti accessori funzionali alla superficie adibita a residenza o servizi. Sono escluse, pertanto, le opere pertinenziali come definite all'art. 21, commi 3 e 4, del R.R. 2/2015 assoggettate ad un proprio regime normativo.
- La ristrutturazione edilizia per gli edifici residenziali si definisce onerosa per quanto disciplinato ai sensi dell'art. 131, comma 3, della l.r. 1/2015, che testualmente si riporta:
Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova costruzione, di mutamento della destinazione d'uso, di ristrutturazione urbanistica, nonché in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia qualora questi determinino un incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento:
 - della SUC degli edifici, anche se esclusa dal computo dell'indice territoriale o fondiario;
 - delle unità immobiliari;
 - dell'utenza, in caso di attività diversa da quella residenziale.
- Rientrano in questa tipologia gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti e precisamente quelli ricadenti all'interno delle aree che, nel Prg Vigente, sono classificati come corrispondenti alle zone omogenee B, D e F.
- Rientrano in questa tipologia gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati nel Prg ai sensi dell'art. 89, comma 4, della l.r. 1/2015.

Incidenza economica:

Ai fini del calcolo del relativo importo, per determinare la quota del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'incidenza economica in euro per ogni metro quadrato di superficie utile coperta (*Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015*) è pari a:

- incidenza economica oneri urbanizzazione primaria insediamenti residenziali: € 44,95 /mq SUC
- incidenza economica oneri urbanizzazione secondaria insediamenti residenziali: € 28,08 /mq SUC

Ulteriori precisazioni:

- 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.
- L'alloggio di custodia di attività produttive e servizi è equiparato all'attività residenziale ai fini del contributo di urbanizzazione.
- In caso di interventi che ricadono sia in ambiti urbanizzati che tra gli insediamenti di valore storico e culturale si applicano i coefficienti che determinano la maggiore riduzione.
- Sono comunque fatti salvi i casi di esonero previsti dall'art. 133 della l.r. 1/2015.
- Le indicazioni riportate sono da ritenersi valide fatte salve ulteriori o successive specifiche disposizioni di legge.

TABELLA C - CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE INTERVENTI PER SERVIZI					
ART. 39 R.R. 2/2015					
Tipologia di intervento	Aliquota urbanizzazione primaria	Aliquota urbanizzazione secondaria	Coefficienti di riduzione art. 39, comma 4, r.r. 2/2015		
			Tipo insediamento	Coefficiente	
				Urb. I	Urb. II
Interventi di nuova costruzione (compresi ampliamenti)	0,9	0,8	Insediamenti già urbanizzati (2)	0,6	0,6
Interventi di ristrutturazione urbanistica (1)	0,75	0,75			
Interventi di ristrutturazione edilizia (1)	0,5	0,65			
Cambio destinazione d'uso da residenza a servizi	0,4	0,55	Insediamenti di valore storico e culturale (3)	0,4	0,4
Cambio destinazione d'uso da produttivo a servizi	0,45	0,60			

Note alla tabella:

- 1 Comprende anche il cambio di destinazione d'uso per servizi se contestuale all'intervento di ristrutturazione.
- 2 Rientrano in questa tipologia gli insediamenti prevalentemente residenziali esistenti e precisamente quelli ricadenti all'interno delle aree che, nel Prg Vigente, sono classificati come corrispondenti alle zone omogenee B, D, F.
- 3 Rientrano in questa tipologia gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati nel Prg ai sensi dell'art. 89, comma 4, della l.r. 1/2015.

Incidenza economica:

Ai fini del calcolo del relativo importo, per determinare la quota del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'incidenza economica in euro per ogni metro quadrato di superficie utile coperta (*Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015*) è pari a:

- incidenza economica oneri urbanizzazione primaria insediamenti per servizi: **€ 44,95 /mq SUC**
- incidenza economica oneri urbanizzazione secondaria insediamenti per servizi: **€ 28,08 /mq SUC**

Ulteriori precisazioni:

- 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.
- L'alloggio di custodia di attività produttive e servizi è equiparato all'attività residenziale ai fini del contributo di urbanizzazione.
- In caso di interventi che ricadono sia in ambiti urbanizzati che tra gli insediamenti di valore storico e culturale si applicano i coefficienti che determinano la maggiore riduzione.
- Sono comunque fatti salvi i casi di esonero previsti dall'art. 133 della l.r. 1/2015.
- Le indicazioni riportate sono da ritenersi valide fatte salve ulteriori o successive specifiche disposizioni di legge.

TABELLA D - CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE INTERVENTI EDILIZIA PRODUTTIVA				
ART. 40 R.R. 2/2015				
Tipologia di intervento	Aliquota urbanizzazione primaria	Aliquota urbanizzazione secondaria	Coefficienti di riduzione art. 39, comma 4, r.r. 2/2015	
			Tipo insediamento	Coefficiente
			Urb. I	Urb. II
Interventi di nuova costruzione (compresi ampliamenti)	0,9	0,9	Insediamenti già urbanizzati (2)	0,4
Interventi di ristrutturazione urbanistica (1)	0,5	0,4		
Interventi di ristrutturazione edilizia (1)	0,3	0,2		
Cambio destinazione d'uso da residenza a produttivo	0,1	0,1		
Cambio destinazione d'uso da servizi a produttivo	0,1	0,1		

Note alla tabella:

- 1 Comprende anche il cambio di destinazione d'uso per servizi se contestuale all'intervento di ristrutturazione.
- 2 Rientrano in questa tipologia gli insediamenti in cui è ammessa la destinazione produttiva e risultano parzialmente o totalmente urbanizzate ai sensi dell'art.120 c.1 del TU..

Incidenza economica:

Ai fini del calcolo del relativo importo, per determinare la quota del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'incidenza economica in euro per ogni metro quadrato di superficie utile coperta (*Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015*) è pari a:

- incidenza economica oneri urbanizzazione primaria insediamenti produttivi: € 30,78 /mq SUC
- incidenza economica oneri urbanizzazione secondaria insediamenti produttivi: € 4,02 /mq SUC

Ulteriori precisazioni:

- 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.
- L'alloggio di custodia di attività produttive e servizi è equiparato all'attività residenziale ai fini del contributo di urbanizzazione.
- Art. 135, comma 1, l.r. 1/2015: "Fatto salvo quanto previsto all'articolo 133, il titolo abilitativo relativo a costruzioni destinate ad attività produttive comprese quelle agricole comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche, nonché per il contenimento della rumorosità. La incidenza di tali opere è stabilita dal comune in base ai criteri di cui all'articolo 131, comma 5 e in relazione ai tipi di attività produttiva". Le attività
 - produttive pertanto, comprese quelle agricole, non sono soggette al contributo sul costo di costruzione ma solo al contributo sulle opere di urbanizzazione.
 - Sono comunque fatti salvi i casi di esonero previsti dall'art. 133 della l.r. 1/2015.

Le indicazioni riportate sono da ritenersi valide fatte salve ulteriori o successive specifiche disposizioni di legge

TABELLA E1 - COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI nuova costruzione o ampliamento - ampliamento di unità immobiliari o realizzazione di nuove unità immobiliari art. 48 r.r. 2/2015			
(1) Superficie edificio superficie utile coperta dell'edificio (SUC) art.17 del RR 2/2015.	(2) Costo determinato € 385,66 x mq suc=€ 385,66 x (1) -	(3) Aliquota	(4) Importo contribuito (2) x (3)
		7 %	€ _____

TABELLA H - COSTO COSTRUZIONE INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA EDIFICI RESIDENZIALI art. 48, comma 2 e 3, r.r. 2/2015	
Tipologia immobile	Aliquota (applicata sul costo degli interventi stessi, in base all'elenco regionale dei prezzi – art. 132, comma 5, l.r. 1/2015)
immobili non costituenti beni culturali sparsi di cui all'art. 93 del R.R. 2/2015 (compreso cambio di destinazione d'uso)	6 %
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	6 %

TABELLA F - 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. 2/2015	
S.U.C. interessata	Quota contribuito
<= mq. 50,00	€ 300,00
> mq. 50,00 a <= mq. 150,00	da € 301,00 a €. 1000,00 <i>si calcola</i> 300,00 + [700/100 x (Suc-50)] <i>con approssimazione alla seconda cifra decimale</i>
> mq. 150,00 a <= mq. 300,00	da € 1.001,00 a €. 2.000,00 <i>si calcola</i> 1.001,00 + [1.000/150 x (Suc-150)] <i>con approssimazione alla seconda cifra decimale</i>
> mq. 300,00 a <= mq. 450,00	da € 2.001,00 a €. 2.999,00 <i>si calcola</i> 2.001,00 + [998/150 x (Suc-300)] <i>con approssimazione alla seconda cifra decimale</i>
oltre mq. 450,00	€ 3.000,00

TABELLA G - COSTO DI COSTRUZIONE PER ATTIVITÀ DI SERVIZI*art. 49, r.r. 2/2015*

Tipologia intervento/attività	Aliquota <i>(applicata sul costo degli interventi stessi, in base all'elenco regionale dei prezzi)</i>
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica senza modifica della destinazione d'uso	3,00 %
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con modifica della destinazione d'uso a servizi <i>(escluse le attività commerciali e direzionali)</i>	3,50 %
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con trasformazione della destinazione d'uso a commerciale e/o direzionale	4,00 %
Nuova costruzione ad uso servizi <i>(escluse le attività commerciali e direzionali)</i>	4,50 %
Nuova costruzione ad uso commerciale e/o direzionale	5,00 %