



# COMUNE DI DERUTA

Provincia di Perugia

ALLEGATO 1

L.R. 1/2015 – Contributo di costruzione – Adempimenti comunali ai sensi dell'art. 141, comma 2, del Regolamento Regionale 18 febbraio 2015, n. 2.

(Dati aggiornati con deliberazione del C.C. n. 43 del 07/09/2023)

## 1. Premessa

L'art. 141, comma 2, del R.R. 2/2015, stabilisce che 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 Legge Regionale 21/01/2015, n. 1.

Stante la complessità dei provvedimenti da adottare per l'applicazione dei nuovi criteri definiti dalla Regione, la quasi totalità dei Comuni non è stata in grado di rispettare il termine suddetto.

In considerazione di ciò, anche in attuazione di quanto stabilito al comma 7 del sopra richiamato art. 141, l'Anci Umbria si è attivata per affrontare le varie problematiche in maniera congiunta tra Regione e Comuni, in modo tale da pervenire alla stesura di un documento contenente indirizzi condivisi capaci di rendere il più possibile omogenei i criteri applicativi della nuova normativa.

Nel frattempo, su proposta di Anci Umbria, la Regione ha emanato il R.R. 1/2016 con il quale è stato prorogato al 30/04/2016 il termine entro il quale deve avvenire l'adozione del provvedimento finale da parte dei Comuni, in modo tale che lo stesso acquisti efficacia a decorrere dal 1° luglio 2016.

Il tavolo tecnico di lavoro coordinato dall'Anci ha quindi provveduto alla elaborazione del "Documento di Indirizzo" contenente le indicazioni ai Comuni per l'adozione dei provvedimenti in oggetto. Il documento è stato illustrato e consegnato ai Comuni nell'assemblea generale del 21/03/2016 ed infine è stato trasmesso ai Comuni medesimi in versione definitiva il 6 aprile 2016.

**I criteri applicativi di seguito illustrati, riguardanti le nuove norme emanate dalla Regione in materia di Contributo di Costruzione, sono stati pertanto elaborati tenendo conto delle indicazioni contenute nel suddetto "Documento di Indirizzo".**

## 2. Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per insediamenti residenziali e per servizi

### 2.1 Incidenza economica opere di urbanizzazione primaria

L'art. 38, comma 1, del R.R. 2/2015, stabilisce che *"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'art. 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”.*

Il gruppo di lavoro coordinato dall'Anci Umbria, ha analizzato i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di vari insediamenti residenziali e per servizi realizzati recentemente nel territorio regionale e ritenuti maggiormente rappresentativi. Dall'analisi condotta è emerso un valore per ogni metro quadro di SUC variabile da un minimo di €. **38,00** ad un massimo di €. **80,00**. L'Anci Umbria, suggerisce altresì ai Comuni, ai fini della determinazione del valore finale di cui sopra, di prendere a riferimento i suddetti valori in relazione alle caratteristiche dimensionali, tipologiche, insediative, infrastrutturali, morfologiche e ambientali ricorrenti nei rispettivi territori comunali.

In ottemperanza a quanto prescritto dalla norma, applicando criteri analoghi a quelli utilizzati dal gruppo di lavoro Anci, sono stati presi a riferimento i costi delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla infrastrutturazione di vari insediamenti residenziali e per servizi, ritenuti rappresentativi, in corso di realizzazione nel territorio comunale.

La superficie urbanizzata complessiva del campione preso in esame, costituito da cinque ambiti destinati ad insediamenti residenziali e/o per servizi, in corso di attuazione, ricadenti nel capoluogo e nelle frazioni, è pari a mq. 124.892 (superficie territoriale); sul campione esaminato è sviluppabile una superficie utile coperta (SUC) pari a mq. 23.971.

All'incidenza economica che scaturisce dall'analisi come sopra condotta, riferita ad ogni mq. di SUC, viene applicata una riduzione del 20% pari al ribasso medio che viene normalmente praticato in sede di gare per l'appalto di opere pubbliche simili.

**A seguito di tutto quanto sopra l'incidenza economica per mq. di SUC, riferita alle opere di urbanizzazione primaria per insediamenti residenziali e per servizi viene determinata in €.** ~~46,60(\*)~~ **€. 47,86(\*)** (Dato aggiornato con deliberazione del C.C. n. 43 del 07/09/2023)

(\*): *Non comprende l'incremento previsto dall'art. 38, comma 2, del R.R. 2/2015, che il Comune può stabilire per determinati ambiti territoriali, per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi o per le necessità previste dal P.R.G., dal Piano Attuativo o da Piani di settore, per un massimo del 20%.*

La quota di contributo relativa all'adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza di cui all'art. 38, comma 2, del R.R. 2/2015, viene stabilita nella misura del 13%. Tale quota di contributo è dovuta per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 42, comma 1, del medesimo R.R..

## **2.2 Incidenza economica opere di urbanizzazione secondaria**

L'art. 38, comma 3, del R.R. 2/2015, stabilisce che *“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'art. 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).*

Sulla base di quanto stabilito dalle norme regolamentari regionali, l'Anci Umbria ha fornito quale indicazione ai Comuni, quella 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.

L'applicazione di quanto sopra esposto, tenuto conto della realtà territoriale del Comune di Deruta, ovvero delle categorie di opere di cui il territorio è attualmente dotato, determina i valori riportati nella tabella allegata al presente documento con la lettera "A". La tabella è stata redatta prendendo a riferimento quella elaborata dal gruppo di lavoro Anci Umbria e fa propri, pertanto, i dati definiti dall'Anci medesima attraverso articolata analisi.

Ovviamente la suddetta tabella è suscettibile di aggiornamento in funzione dei futuri programmi amministrativi nell'eventualità che questi prevedano la realizzazione di ulteriori categorie di opere.

La tabella si basa sulle tipologie di opere di urbanizzazione secondaria di competenza comunale, presenti sul territorio, definite dall'art. 4, comma 1, del R.R. 2/2015 e, tra queste individua n. 10 (dieci) categorie principali assunte a riferimento in quanto preminenti.

Da queste si determinano delle "unità funzionali - tipo" e la loro incidenza.

Il costo totale delle unità è ricavato moltiplicando la S.U.C. per un costo unitario convenzionale (rif. Costo nuova costruzione per l'edilizia residenziale pubblica di cui al R.R. 2/2015: €. 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. A questo punto si è determinata l'incidenza del costo totale dell'unità funzionale rispetto alla popolazione servita ed infine per l'incidenza economica per ogni mq. di S.U.C. rapportata ad abitante/utente servito, assumendo un rapporto di mq. 50 di S.U.C. per abitante/utente, come disposto dal comma 4, dell'art. 38 del R.R. 2/2015.

**A seguito di tutto quanto sopra l'incidenza economica per mq. di SUC, riferita alle opere di urbanizzazione secondaria per insediamenti residenziali e per servizi viene determinata in €.-28,68. €.**29,45** (Dato aggiornato con deliberazione del C.C. n. 43 del 07/09/2023)**

### **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.*

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.

Tenuto conto di tutto quanto precede, sono state elaborate le tabelle allegate al presente documento come "**tabelle B**" e "**tabella C**" nelle quali sono esposte le aliquote da applicare per la determinazione del contributo di urbanizzazione relativo rispettivamente agli insediamenti residenziali e agli insediamenti per servizi. Anche in questo caso sono stati utilizzati gli schemi proposti dal tavolo tecnico coordinato dall'Anci Umbria.

## **3. Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per insediamenti produttivi**

### **3.1 Incidenza economica opere di urbanizzazione primaria**

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.*

Il gruppo di lavoro coordinato dall'Anci Umbria, ha analizzato i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di vari insediamenti produttivi realizzati recentemente nel territorio regionale e ritenuti maggiormente rappresentativi. Dall'analisi condotta è emerso un valore (mediato) per ogni metro quadro di SUC pari ad **€. 35,00**. L'Anci Umbria, suggerisce altresì di applicare al suddetto valore una riduzione fino ad un massimo del **25%** in presenza prevalente di piccoli insediamenti, comparti monolotto, unici organismi edilizi, ecc..

In verità gli ambiti ed insediamenti produttivi esistenti e di previsione nel territorio del Comune di Deruta, presentano in prevalenza tutte le caratteristiche particolari in funzione delle quali Anci suggerisce la riduzione massima del 25%. Pertanto si ritiene che tale riduzione possa essere congruamente applicata nel comune di Deruta nella misura massima.

**A seguito di tutto quanto sopra l'incidenza economica per mq. di SUC, riferita alle opere di urbanizzazione primaria per insediamenti produttivi viene determinata in €.-26,25 (\*). €. 26,96(\*) (Dato aggiornato con deliberazione del C.C. n. 43 del 07/09/2023)**

(\*): *Non comprende l'incremento previsto dall'art. 40, comma 2, del R.R. 2/2015, che il Comune può stabilire per determinati ambiti territoriali, per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi anche per la sosta di mezzi pesanti o per la necessità prevista dal P.R.G., dal Piano Attuativo o da Piani di settore, per un massimo del 15%.*

La quota di contributo relativa all'adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza di cui all'art. 40, comma 2, del R.R. 2/2015, viene stabilita nella misura del 5%. Tale quota di contributo è dovuta per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 42, comma 1, del medesimo R.R..

### **3.2 Incidenza economica opere di urbanizzazione secondaria**

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.

Il gruppo di lavoro coordinato dall'Anci Umbria, con riferimento agli insediamenti valutati ai fini dei costi di urbanizzazione primaria, di cui al paragrafo precedente, ha eseguito l'analisi dei costi riferiti alle attrezzature civiche e per servizi, ivi comprese le opere di mitigazione ambientale e corridoi ecologici.

Attraverso la suddetta valutazione Anci Umbria ha determinato un valore attendibile in euro per ogni mq. di superficie utile coperta rappresentativo della realtà regionale.

**In recepimento delle analisi come sopra condotte, l'incidenza economica per mq. di SUC, riferita alle opere di urbanizzazione secondaria per insediamenti produttivi viene determinata in € ~~3,40~~ € 3,49** (Dato aggiornato con deliberazione del C.C. n. 43 del 07/09/2023)

*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: 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 per ogni mq. di S.U.C. dell'edificio, 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 diversa e graduata in rapporto a ciascun tipo d'intervento relativo "nuove costruzioni" a "ristrutturazione urbanistica" e a "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 in cui ricade l'intervento stesso;

#### **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 S.U.C. interessate dalle specifiche tipologie di intervento.

Tenuto conto di tutto quanto precede, è stata elaborata la tabella allegata al presente documento come "**tabelle D**" nella quale sono state esposte le aliquote da applicare per la determinazione del contributo di urbanizzazione relativo agli insediamenti produttivi. Per la redazione della tabella, come nei casi precedenti, è stato utilizzato lo schema proposto dal gruppo di lavoro Anci Umbria.

## **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 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 ai sensi degli articoli 38, comma 2 e 40, comma 2, del R.R. 2/2015.

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 del R.R. 2/2015.

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, R.R. 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 stesso 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.*

Ai fini dell'applicazione della suddetta normativa il soggetto attuatore provvederà:

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

- *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 produrre il collaudo anche parziale delle opere di urbanizzazione, ovvero il certificato di regolare esecuzione; l'approvazione 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:

**euro/mq. ~~326,00~~ euro/mq. 445,76**  
(Dato aggiornato con deliberazione del C.C. n. 43 del 07/09/2023)

corrispondente al 30% del costo totale dell'intervento di nuova costruzione per l'edilizia residenziale pubblica stabilito in euro/mq. ~~1.554,00~~ **1.960,00** (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.

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%**.

In relazione a quanto precede e avendo deciso, l'Amministrazione Comunale, di applicare la maggiorazione del costo di costruzione prevista dalla normativa sopra richiamata, è stata elaborata l'allegata **tabella "E"**, prendendo a riferimento quella proposta dal tavolo di lavoro costituito da Anci Umbria, dalla quale emerge che la maggiorazione medesima è contenuta entro il **20%**.

## **6.4 Criteri per la determinazione della quota del contributo di costruzione per edifici residenziali**

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.

In applicazione delle disposizioni sopra richiamate la quota del contributo commisurato al costo di costruzione viene stabilita, ai sensi dell'art. 132, comma 4, del T.U., nella misura minima del **5%** fino al massimo del **10%** in base alle differenti caratteristiche dell'edificio individuate in apposita griglia della **tabella "E"**.

**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 ai sensi dell'art.132, comma 4 del TU nella misura del **5%** del costo degli interventi determinato in applicazione del prezzario regionale vigente. La stessa aliquota è applicata per gli interventi realizzati 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*) a condizione che questi non determinano variazione della destinazione d'uso.

**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**, ai sensi dell'art. 48, comma 5, del R.R. 2/2015, non trovano luogo le maggiorazioni di cui alla tabella "E" del paragrafo 6.3, e il contributo è determinato esclusivamente applicando l'aliquota del **5,5%** sul costo di costruzione a mq. di SUC determinato dalla Regione in ~~€.~~ **445,76** (Dato aggiornato con deliberazione del C.C. n. 43 del 07/09/2023).

**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. In ragione di quanto prescritto dalla normativa richiamata, l'aliquota da applicare per tali tipologie di intervento è pari al **5,5%**.

**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.

In attuazione di quanto sopra, si recepisce l'allegata **tabella "F"** predisposta dal gruppo di lavoro Anci Umbria contenente la 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, turistico-produttive, 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.

Sulla base di quanto sopra, è stata elaborata l'allegata **tabella "G"** utilizzando lo schema proposto dal gruppo di lavoro costituito da Anci Umbria.

## **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, 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, in favore di edifici che conseguono la **certificazione di sostenibilità ambientale** di cui al Titolo VI, Capo II del TU, è applicata 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**.

### **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 l'applicazione delle suddette disposizioni, al momento della presentazione della domanda di titolo edilizio con riduzione del contributo, dovrà essere presentata apposita asseverazione di tecnico abilitato attestante e comprovante i lavori di adeguamento o miglioramento sismico di cui sopra, 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**

Ai sensi dell'art. 130, comma 3, della L.R. 1/2015, il contributo di costruzione, su richiesta dell'interessato, può essere corrisposto in corso d'opera, con rateizzazione non gravata da interessi, secondo le modalità e le eventuali garanzie stabilite dal comune.

Il mancato versamento nei termini stabiliti, comporta ai sensi dell'art. 136, comma 1, della L.R. 1/2015:

- a) L'aumento del contributo nella misura del 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) L'aumento del contributo nella misura del 20% quando superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) L'aumento del contributo nella misura del 40% quando superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

Le misure di cui sopra non sono cumulabili e si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate (art. 136 commi 2 e 3 del T.U.).

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi di legge.

In applicazione di quanto precede, la rateizzazione del contributo di costruzione è stabilita in n. 3 (tre) rate da corrispondere secondo le seguenti modalità:

- Prima rata pari al 50% del contributo commisurato all'intervento edilizio, è corrisposta al momento del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero contestualmente alla presentazione della SCIA;
- Seconda rata pari al 25% del contributo commisurato all'intervento edilizio, entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire ovvero dalla data di presentazione della SCIA;
- Terza rata pari al rimanente 25% del contributo commisurato all'intervento edilizio, è corrisposta entro e non oltre 24 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire ovvero dalla data di presentazione della SCIA.

In caso di rateizzazione, il Contributo di Costruzione dovrà essere comunque interamente versato prima della presentazione della documentazione intesa alla dichiarazione di agibilità.

Al momento del pagamento della prima rata, dovrà essere presentata idonea fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari alla somma della seconda e terza rata maggiorato del 40% per l'applicazione di eventuali sanzioni previste dall'art 136, comma 1, lett. c), della L.R. 1/2015 per l'eventuale ritardato pagamento.

## **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.**

**Deruta, 25/07/2023**

#### **UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA**

~~L'ISTRUTTORE DIRETTIVO~~

~~Geom. Isauro Biagioni Angeli~~

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO

Geom. Claudio Cirilli

**IL RESPONSABILE**

**Geom. Isauro Biagioni Angeli**

**Dati aggiornati con deliberazione del C.C. n. 43 del 07/09/2023)**

TABELLA A

CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE PER EDIFICI RESIDENZIALI E PER SERVIZI: INCIDENZA ECONOMICA OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Categorie art.4 R.R. 2/2015	Categoria assunta a riferimento	Popolazione <sup>1</sup>		Suc/utente per Uf <sup>2</sup>	Suc Uf <sup>3</sup>	Costo <sup>4</sup>	Costo totale Uf <sup>5</sup>	Costo per popolazione servita <sup>6</sup>	% <sup>7</sup>	Incidenza per mq Suc <sup>8</sup>
		abitanti	mq.							
Asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo, istruzione superiore	Asili nido	6.284	0,063665724	mq.	400	€ /mq.	621.600,00	€ /lab.		€/mq.
	Scuole d'infanzia	3.877	0,154758834	600	1.554	932.400,00	98,92	30%	0,59	
	Scuole primarie	3.037	0,329272308	1000	1.554	1.554.000,00	240,50	30%	1,44	
	Scuole secondarie 1*	4.796	0,229357798	1100	1.554	1.709.400,00	511,69	30%	3,07	
Delegazioni comunali e attrezzature culturali	Attrezzature culturali	3.000	0,133333333	400	1.554	621.600,00	207,20	100%	4,14	
	Centri sociali, attrezzature sanitarie	5.000	0,16	800	1.554	1.243.200,00	248,64	100%	4,97	
Chiese ed altri edifici religiosi	Centri sociali, attrezzature sociali	5.000	1	5.000	200	1.000.000,00	200,00	100%	4,00	
	Aree cimiteriali	5.000	0,8	4000	300	1.200.000,00	240,00	100%	4,80	
Mercati di quartiere, piazze e spazi liberi	Spazi aperti e piazze di livello urbano	5.000	0,133333333	15000	50	750.000,00	150,00	100%	3,00	
	Verde attrezzato e parchi urbani	5.000	0,133333333	500	1554	777.000,00	51,80	50%	0,52	
Verde in parchi urbani, corridoi ecologici, impianti sportivi di quartiere	Impianti sportivi coperti	15.000	0,133333333	500	1554	777.000,00	51,80	50%	0,52	
<b>TOTALE €</b>										<b>28,68</b>

Note alla tabella:

- 1- Popolazione media servita dall'unità funzionale presa a riferimento
- 2- Suc minima considerata per ciascun utente servito dall'unità funzionale
- 3- Suc minima necessaria per il corretto funzionamento dell'unità funzionale
- 4- Costo a mq di Suc dell'unità funzionale (preso a riferimento il costo di nuove costruzioni per l'edilizia residenziale pubblica di cui al RR 2/2005)
- 5- Costo totale dell'unità funzionale (colonna 3 X colonna 4)
- 6- Incidenza del costo a carico di ogni abitante rispetto alla popolazione servita (abitanti serviti) (colonna 5 diviso colonna 1)
- 7- Percentuale di costo a carico di ogni abitante (tiene conto della specificità del servizio: 100% se rivolto a tutta la popolazione o inferiore se rivolto ad una sola fascia)
- 8- Incidenza economica per mq di Suc (rapportata per abitante/utente servito assumendo un rapporto di mq 50 di Suc per abitante/utente ai sensi comma 4, art.38, RR 2/2015)

**Tabella B - Contributo di urbanizzazione per edifici residenziali: 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 è determinata dal Comune applicando valori percentuali (aliquote) alla incidenza economica così come determinata ai paragrafi 2.1 e 2.2.

Tipologia di intervento	Aliquota da applicare all'incidenza economica per oneri di urbanizzazione primaria	Aliquota da applicare all'incidenza economica per oneri di urbanizzazione secondaria	Coefficiente di riduzione (insediamenti parzialmente urbanizzati e/o di valore storico e culturale di cui all'art.39, c.4, RR 2/2015)	
			Tipo insediamento	Aliquota
Interventi di nuova costruzione	1,00	1,00	If <= 1,00 mc/mq	0,80
	0,90	0,90	If > 1,00 mc/mq e <= 1,5 mc/mq	0,80
	0,80	0,80	If > 1,5 mc/mq e <= 3,00 mc/mq	0,80
	0,70	0,70	If > 3,00 mc/mq	0,80
Interventi di ristrutturazione urbanistica*	0,70	0,70		0,80
Interventi di ristrutturazione edilizia onerosa <sup>(1)</sup> (compreso il cambio di destinazione d'uso di pertinenze)	0,50	0,50		0,80
Cambio destinazione d'uso da turistico-ricettivo e commerciale a residenza	0,40	0,40		0,80
Cambio destinazione d'uso da produttivo, direzionale e rurale a residenza	0,50	0,50		0,80
Cambio di destinazione d'uso di pertinenze senza opere ovvero con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia onerosa (art. 39, comma 2, lett. e, RR 2/2015)	0,30	0,30		0,80

**(\*) 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 C - Contributo di urbanizzazione per servizi (turistico-ricettiva o commerciale): 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 per servizi è determinata dal Comune applicando valori percentuali (*aliquote*) alla incidenza economica così come determinata ai paragrafi 2.1 e 2.2.

<b>Tipologia di intervento</b>	<b>Aliquota da applicare all'incidenza economica per oneri di urbanizzazione primaria</b>	<b>Aliquota da applicare all'incidenza economica per oneri di urbanizzazione secondaria</b>	<b>Coefficiente di riduzione (insediamenti parzialmente urbanizzati e/o di valore storico e culturale di cui all'art.39, c.4, RR 2/2015)</b>	
			<b>Tipo insediamento</b>	<b>Aliquota</b>
Interventi di nuova costruzione	1,00	0,80		0,80
Interventi di ristrutturazione urbanistica*	0,80	0,70		0,80
Interventi di ristrutturazione edilizia*	0,50	0,40		0,80
Cambio destinazione d'uso da residenza a turistico-ricettivo o commerciale	0,50	0,40		0,80
Cambio destinazione d'uso da produttivo, direzionale e rurale a turistico ricettivo o commerciale	0,50	0,40		0,80
Cambio destinazione d'uso da turistico-ricettiva a commerciale e viceversa	0,50	0,40		0,80

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

**Tabella D - Contributo di urbanizzazione per insediamenti produttivi, direzionali e rurali: 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 paragrafi 3.1 e 3.2.

<b>Tipologia di intervento</b>	<b>Aliquota da applicare all'incidenza economica per oneri di urbanizzazione primaria</b>	<b>Aliquota da applicare all'incidenza economica per oneri di urbanizzazione secondaria</b>	<b>Coefficiente di riduzione (insediamenti totalmente o parzialmente urbanizzati – art.41, c.3, RR 2/2015)</b>	
			<b>Tipo insediamento</b>	<b>Aliquota</b>
Interventi di nuova costruzione	1,00	1,00		0,80
Interventi di ristrutturazione urbanistica*	0,80	0,80		0,80
Interventi di ristrutturazione edilizia*	0,50	0,50		0,80
Cambio destinazione d'uso da residenza, attività turistico-ricettiva, commerciale ad attività produttiva o direzionale	0,40	0,30		0,80

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

**Per l'attività direzionale è dovuto anche il contributo sul costo di costruzione determinato ai sensi della tabella G**

**TABELLA E - MAGGIORAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE  
(caratteristiche superiori art.47 RR 2/2015)**

Incremento per superficie utile abitabile

Classi di superficie	S.U.	Rapporto con S.U.	Incremento	Incremento per classi
< = 95,00 mq	0,00		0	
95,01 mq - 110,00 mq	0,00		4	
110,01 mq - 130 mq	0,00		6	
130,01 mq - 160 mq	0,00		8	
> 160,00 mq	0,00		10	
S.U. Totale:	0,00			

Superfici per pertinenze ed accessori connesse all'edificio (S.n.r. e S.P.)

Destinazioni	Superficie netta	Incidenza percentuale sulla S.U.	
Cantine, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza, logge e balconi, androni e porticati, pertinenze	Mq.	%	8a
Autorimesse, garage, posti macchina coperti, spazi di manovra coperti	Mq.	%	8b

Incremento per pertinenze ed accessori connesse all'edificio

Intervalli di variabilità	Ipotesi che ricorre		Incremento
	8a	8b	
<=45%	0	0	0
>45% >> 90%	4	2	0
> 90%	8	4	0
			0 [50%] 0,00

**Incremento per particolari caratteristiche**

Per ciascuna caratteristica superiore incremento di 3 punti

a) Più di un ascensore per ogni vano scala quando non prescritto da leggi o regolamenti o imposto da necessità di prevenzione infortuni o incendi.	SI	NO
b) Scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione infortuni o incendi.	SI	NO
c) Altezza libera netta di piano superiore del 10% a quella minima prescritta da norme Regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media.	SI	NO
d) Piscina coperta o scoperta.	SI	NO
e) Alloggio di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di n. 15 unità immobiliari.	SI	NO

INCREMENTO \_\_\_\_\_

**TOTALE INCREMENTI**

\_\_\_\_\_

Determinazione classe edificio e relativa maggiorazione

Totale incrementi	Classe edificio	Maggiorazione max applicabile %
<= 5 incluso	I°	0
>5 fino a 10 incluso	II°	5
>10 fino a 15 incluso	III°	10
>15 fino a 20 incluso	IV°	15
>20	V°	20
<b>Totale incrementi:</b>	<b>Classe edificio</b>	<b>Maggiorazione %</b>

Determinazione del costo unitario dell'intervento

<i>Sigla</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Valori</i>
C.u.c.	Costo unitario di costruzione	€ 445,76
M.c.u.	Maggiorazione costo unitario	€
C.c.m.	Costo costruzione maggiorato	€
Suc	Superficie Utile Coperta	mq.
C.I.	Costo Intervento	€.

#### DETERMINAZIONE ALIQUOTE

Classi di edifici	Aliquota	Ipotesi che ricorrono	Aliquota da computare
I - II - III	5%		
IV	7%		
V	10%		

Aliquota da computare: \_\_\_\_\_ %

**Tabella F - 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: ipotesi di ripartizione quote contributo**

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.

<b>S.U.C. interessata</b>	<b>Quota contributo</b>
< mq. 50,00	€ 300,00
da mq. 50,00 a mq. 450,00	da € 300,00 a €. 3000,00 <i>si calcola</i> <b>[ 2700/400 x (Suc-50)+300 ]</b> <i>con approssimazione alla seconda cifra decimale</i>
oltre mq. 450,00	€ 3000,00

**Tabella G - Contributo sul costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici (o parti di essi) per servizi**

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.

<b>Tipologia intervento/attività</b>	<b>Aliquota</b>
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica senza modifica della destinazione d'uso	3,50%
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con trasformazione della destinazione d'uso a servizi <i>(escluse le attività commerciali e direzionali)</i>	4,00%
Ristrutturazione edilizia ed urbanistica con trasformazione della destinazione d'uso a commerciale e/o direzionale	4,50%
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%

*L'aliquota è stabilita in misura inferiore nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica rispetto a quelli di nuova costruzione. Si suggerisce di graduare quindi l'aliquota in questione dalla prima tipologia della tabella (ristrutturazione edilizia ed urbanistica senza modifica della destinazione d'uso) in ordine crescente sino all'eventuale massimo del 5% per l'ultima tipologia indicata (nuova costruzione ad uso commerciale e/o direzionale).*