

Allegato A - D.P.G.R. 14 luglio 1998, n. 374

Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (art. 6). Legge 24 dicembre 1993, n. 537 (art. 7). Determinazione del contributo concessorio sul costo di costruzione. Modifica propri decreti 16 febbraio 1978, n. 149 e D.P.G.R. 30 aprile 1980, n. 363.

CAPO I - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE 1

1. Costo unitario di costruzione per interventi di nuova edificazione.	1
2. Superficie complessiva.....	2
3. Edifici con caratteristiche superiori.....	2
4. Incremento relativo alla superficie utile (i1).	2
5. Incremento relativo alla superficie non residenziale (S.N.R.) ed alla superficie per parcheggi (S.P.) (i2).	2
6. Incremento relativo a caratteristiche particolari (i3).	2
7. Classi di edifici e relative maggiorazioni.	3
8. Superficie per attività commerciali, direzionali e turistiche (S.T.).....	3
9. Costruzioni in zone sismiche o con sistemi non tradizionali.	3

CAPO II - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO 3

10. Quota contributo.	3
11. Determinazione delle aliquote.	3
12. Determinazione del contributo.	3
13. Risparmio energetico.	4
14. Modalità di pagamento.	4
15. Prospetto.	5
16. Interventi comportanti aumento della superficie complessiva.	5
17. Sostituzione di precedenti disposizioni.	5
TABELLA "A" (punto 11, comma 2).	5
PROSPETTO "B"	5

Il Presidente della Giunta regionale

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge 24 dicembre 1993, n. 537;

Visto il D.P.G.R. 13 giugno 1977, n. 569;

Visto il D.P.G.R. 16 febbraio 1978, n. 149;

Visto il D.P.G.R. 30 aprile 1980, n. 363;

Visto il D.P.G.R. 2 febbraio 1998, n. 45;

Visto il decreto Ministero dei lavori pubblici 5 agosto 1994;

Vista la Delib. G.R. 11 marzo 1998, n. 1016, esecutiva ai termini di legge, con la quale è stato adottato lo schema di atto amministrativo relativo alla determinazione del contributo concessorio sul costo di costruzione per il rilascio della concessione edilizia di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dall'art. 7 della legge 24 dicembre 1993, n. 537, modificativo dei provvedimenti in vigore di cui al proprio decreto 16 febbraio 1978, n. 149 e D.P.G.R. 30 aprile 1980, n. 363;

Visto l'atto deliberativo del Consiglio regionale 24 giugno 1998, n. 557 con il quale viene approvato l'atto amministrativo di cui sopra;

Decreta:

È approvata la determinazione del contributo concessorio sul costo di costruzione per il rilascio della concessione edilizia di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10; come modificato dall'art. 7 della legge 24 dicembre 1993, n. 537, modificativo dei provvedimenti in vigore di cui ai propri D.P.G.R. 16 febbraio 1978, n. 149 e 30 aprile 1980, n. 363:

Capo I - Determinazione del costo di costruzione

1. Costo unitario di costruzione per interventi di nuova edificazione.

1.1. Il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), è costituito dal costo di elevazione al quale sono aggiunti il costo delle fondazioni e degli allacciamenti; dallo stesso sono invece esclusi gli oneri complementari quali spese tecniche e generali, prospettive geognostiche, imprevisti, acquisizione area, urbanizzazione ed altre caratteristiche o condizioni aggiuntive.

1.2. Il costo unitario, in sede di prima applicazione del presente decreto, viene assunto pari a L./mq. 422.000 corrispondente al 50 per cento del costo base di realizzazione tecnica per gli interventi di edilizia agevolata e convenzionata stabilito, a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457, con D.P.G.R. 2 febbraio 1998, n. 45 in L./mq. 844.000.

1.3. Il costo unitario di cui al precedente comma è aggiornato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

1.4. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al punto precedente, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo unitario è adeguato dai Comuni con le modalità previste dal comma 3 dell'art. 6

della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dall'art. 7 della legge 24 dicembre 1993, n. 537.

2. Superficie complessiva.

2.1. La superficie complessiva (S.C.) alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato è costituita dalla superficie utile (S.U.) aumentata del 60% (sessanta per cento) della somma della superficie non residenziale (S.N.R.) e della superficie per parcheggi (S.P.).

$$S.C = S.U. + 60\% (S.N.R. + S.P.).$$

2.2. La superficie utile (S.U.) è costituita dalla superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

2.3. La superficie non residenziale (S.N.R.) è costituita dalla somma delle superfici non residenziali per accessori degli alloggi quali logge, balconi, cantinole o soffitte e di quelle a servizio dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, porticati, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza, misurate come al precedente punto 2.2.

2.4. La superficie parcheggi (S.P.) è costituita dalla somma delle superfici da destinare ad autorimesse (singole o collettive) o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti, misurate come al precedente punto 2.2.

3. Edifici con caratteristiche superiori.

3.1. Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche superiori, di cui al comma 2 dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato con legge 24 dicembre 1993, n. 537, per i quali vanno determinate maggiorazioni del costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento si fa riferimento agli incrementi percentuali stabiliti nei successivi articoli 4, 5 e 6 per ciascuno dei seguenti elementi:

- a) superficie utile abitabile (S.U.);
- b) superficie di servizi ed accessori (S.N.R.);
- c) superficie spazi di parcheggio (S.P.);
- d) caratteristiche specifiche.

4. Incremento relativo alla superficie utile (i1).

4.1. L'incremento percentuale in funzione della superficie utile (S.U.) dei singoli alloggi è stabilito in rapporto alle seguenti classi:

- 1) fino a 95 metri quadrati = nessun incremento;
- 2) da 95,01 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati = 5 per cento;
- 3) da 110,01 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati = 10 per cento;
- 4) da 130,01 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati = 15 per cento;
- 5) oltre 160 metri quadrati = 20 per cento.

4.2. Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente punto per i rapporti tra la superficie utile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile dell'intero edificio.

5. Incremento relativo alla superficie non residenziale (S.N.R.) ed alla superficie per parcheggi (S.P.) (i2).

5.1. L'incremento percentuale riferito alla consistenza degli spazi di servizio e accessori e per parcheggi è pari alla media degli incrementi calcolati come ai successivi commi.

5.2. L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori (S.N.R.) relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza rispetto alla superficie utile abitabile dell'edificio (S.U.):

- a) fino al 45 per cento = nessun incremento;
- b) dal 45,01 per cento e fino al 90 per cento = 10 per cento;
- c) oltre il 90 per cento = 20 per cento.

5.3. L'incremento percentuale in funzione della superficie per parcheggi (S.P.) relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza rispetto alla superficie utile abitabile dell'edificio (S.U.):

- a) fino al 45 per cento = nessun incremento;
- b) dal 45,01 per cento e fino al 90 per cento = 5 per cento;
- c) oltre il 90 per cento = 10 per cento.

6. Incremento relativo a caratteristiche particolari (i3).

6.1. Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 5 per cento:

a) più di un ascensore per ogni vano scala quando non prescritto da legge, regolamenti o imposto da necessità di prevenzione infortuni o incendi;

b) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione infortuni o incendi;

c) altezza libera netta di piano superiore del 10 per cento a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media;

- d) piscina coperta o scoperta;
- e) alloggio di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di quindici unità immobiliari.

7. Classi di edifici e relative maggiorazioni.

7.1. Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati nei punti 4, 5 e 6 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

7.2. Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni, sono così individuate:

- classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa = nessuna maggiorazione;
- classe II: percentuale di incremento superiore a 5 e fino a 15 inclusa = maggiorazione del 10 per cento;
- classe III: percentuale di incremento superiore a 15 e fino a 25 inclusa = maggiorazione del 20 per cento;
- classe IV: percentuale di incremento superiore al 25 e fino a 35 inclusa = maggiorazione del 30 per cento;
- classe V: percentuale di incremento superiore a 35 e fino a 45 inclusa = maggiorazione del 40 per cento;
- classe VI: percentuale di incremento superiore a 45 = maggiorazione del 50 per cento.

8. Superficie per attività commerciali, direzionali e turistiche (S.T.).

8.1. Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività commerciali, direzionali, turistiche produttive od extra alberghiere si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente punto 7 qualora la superficie totale (S.T.) costituita dalla somma della superficie netta (S.N.) di detti ambienti e dei relativi accessori (S.A.), valutati questi ultimi al 60 per cento, non sia superiore al 25 per cento della superficie utile (S.U.).

S.T. = S.N. + 60% S.A.

8.2. Le superfici sono valutate come previsto al punto 2, punto 2.

9. Costruzioni in zone sismiche o con sistemi non tradizionali.

9.1. Per gli edifici da eseguire in zone sismiche e per quelli realizzati con sistemi costruttivi non tradizionali, ai fini della determinazione del costo di cui al precedente punto 1, non si applicano le maggiorazioni previste a tale titolo dalle vigenti disposizioni relative ai costi a mq dell'edilizia agevolata.

Capo II - Determinazione del contributo

10. Quota contributo.

10.1. La quota contributo, afferente la concessione, di cui al quarto comma dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 come sostituito con legge 24 dicembre 1993, n. 537, commisurata al costo di costruzione, stabilito con il presente decreto per i nuovi edifici e con provvedimenti comunali per interventi sugli edifici esistenti, è determinata in base ai successivi punti.

11. Determinazione delle aliquote.

11.1. In sede di prima applicazione dei presenti criteri, le aliquote da applicare in relazione alla classe degli edifici di cui al precedente punto 7 sono le seguenti:

- per le classi I, II e III: aliquota 5 per cento;
- per le classi IV e V: aliquota 8 per cento;
- per la classe VI: aliquota 12 per cento.

11.2. Alle aliquote di cui ai precedenti punti si applicano i coefficienti di cui all'allegata tabella "A" in relazione alla classe dei Comuni determinata in base alla popolazione e all'andamento demografico.

11.3. In relazione alle diverse realtà socio economiche esistenti nel rispettivo territorio i Comuni appartenenti alla prima e alla seconda classe della precipitata tabella "A" possono stabilire, per ambiti territoriali omogenei e con esclusione del capoluogo, la riduzione del coefficiente fino a 0,8.

11.4. Alle aliquote come in precedenza determinate possono essere applicati coefficienti correttivi entro il limite del venticinque per cento in più o in meno da stabilirsi con motivata deliberazione del Consiglio comunale in rapporto all'ubicazione e/o alla giacitura delle nuove costruzioni e con riferimento alle zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968 ed agli indici di edificabilità.

11.5. In nessun caso l'aliquota potrà essere inferiore al cinque per cento o superiore al venti per cento del costo determinato in base ai precedenti punti salvo quanto previsto dal punto successivo.

11.6. L'aliquota da applicare per interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, il cui costo va determinato con provvedimenti comunali, è pari al cinque per cento. Nei casi di ristrutturazione di interi edifici residenziali e relativi accessori con adeguamento delle strutture che comporti una riduzione del rischio sismico maggiore del 50 per cento, documentato sulla base di una asseverazione del progettista e del direttore dei lavori, la suddetta percentuale del cinque per cento è ridotta allo zero virgola uno per cento (0,1 per cento).

11.7. Per ampliamenti di edifici residenziali esistenti ed assimilati (di cui all'art. 8), l'aliquota da applicare al costo di costruzione dell'ampliamento, determinato in base ai precedenti punti è pari al cinque per cento.

12. Determinazione del contributo.

12.1. Per ampliamenti di edifici unifamiliari esistenti che comportino incremento della superficie complessiva

(S.C.) superiore al venti per cento il costo unitario e le aliquote determinati ai sensi dei precedenti punti si applicano alla superficie dell'ampliamento eccedente il venti per cento.

12.2. Per interventi che, in corso d'opera, comportino aumento della superficie complessiva (S.C.), o modifica delle caratteristiche di cui ai punti 4, 5 e 6 il contributo è determinato, fatto salvo quanto disposto al punto 16, in base alla differenza tra quello ricalcolato per l'intero intervento in base ai precedenti punti e quello già determinato al momento del rilascio della concessione iniziale. Per le superfici già assentite non va tenuto conto degli eventuali intervenuti incrementi del costo unitario.

12.3. Per interventi che prevedono totale demolizione di fabbricati esistenti e ricostruzione il contributo è determinato come per i nuovi edifici.

12.4. Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per gli annessi agricoli realizzati da soggetti che non rivestano la qualifica di imprenditori agricoli a titolo principale.

12.5. Il contributo sul costo di costruzione per concessioni edilizie di completamento relative a fabbricati che, in termini strutturali risultino definiti, non è dovuto. Qualora gli edifici non risultino definiti in termini strutturali il contributo è dovuto solo per la parte mancante limitatamente all'importo derivante da eventuali incrementi o modifiche della modalità di determinazione del contributo stesso.

13. Risparmio energetico.

13.1. Per gli edifici in cui si realizzi almeno un intervento mirante al risparmio energetico compreso tra quelli descritti al successivo punto, il contributo di concessione stabilito ai sensi delle presenti norme viene ridotto di una quota pari al quindici per cento. Nel caso si realizzino due o più interventi, tra quelli indicati, la riduzione è portata al venticinque per cento.

L'intervento o gli interventi dovranno interessare tutte le unità immobiliari ad uso residenziale e comunque una quota non inferiore all'80 per cento dell'intero volume edificato fuori terra oggetto della concessione.

13.2. I tipi di intervento che danno diritto alla riduzione del contributo sono:

a) installazione di pannelli solari assunti nel rapporto minimo di 2 mq. di superficie captante per ogni 100 mq. di superfici utile. Per concessioni edilizie riferite ad interventi aventi una superficie complessiva inferiore a 100 metri quadrati devono comunque essere installati almeno 2 mq. di pannelli;

b) installazione di impianti atti a produrre energia elettrica che utilizzino fonti di energia rinnovabile quali sole, vento, energia idraulica, risorse geotermiche con una potenza installata non inferiore a 1 Kw per ogni 500 mq. di superficie utile. Per concessioni edilizie riferite ad interventi aventi una superficie complessiva inferiore a 500 mq. deve comunque essere installata una potenza di almeno 1 Kw.;

c) installazione di generatori di calore che utilizzino esclusivamente fonti di energia rinnovabili quali legna o prodotti derivanti dalla trasformazione di rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali che siano collegati ad un impianto di distribuzione del calore al servizio dell'edificio, ed abbiano caratteristiche atte a produrre energia termica in misura adeguata al totale fabbisogno previsto. Sono escluse le apparecchiature che non rientrano nella definizione di "impianti termici" data al punto f) del D.P.R. 26 agosto 1996, n. 412, ovvero stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua familiari;

d) installazione di generatori di calore che utilizzino sistemi di cogenerazione combinata di energia elettrica e calore in grado di soddisfare almeno il 30 per cento del fabbisogno termico dell'intero edificio;

e) installazione di generatori di calore centralizzati, al servizio di condomini composti da almeno 4 unità immobiliari, con sistemi di contabilizzazione differenziata dei consumi di calore e acqua sanitaria per ogni singola utenza;

f) coibentazione di edifici per i quali sia stato verificato un valore del CD (coefficiente di dispersione volumica) di progetto migliorativo del 20 per cento rispetto al valore di CD limite imposto dalla legge;

g) realizzazione di edifici di nuova costruzione in cui si abbia per le pareti d'ambito esterne una massa efficace superiore a 250 Kg./mq., intendendo per massa efficace la massa frontale della porzione di parete interna rispetto allo strato isolante. Nel caso di pareti in cui non sia presente uno strato isolante specifico, la massa efficace è pari al 50 per cento della massa frontale della parete.

13.3. Per accedere alla riduzione del contributo di concessione dovranno essere allegati al progetto edilizio, depositato presso gli uffici comunali, una relazione tecnica e gli elaborati progettuali inerenti l'intervento di risparmio energetico proposto. Questi dovranno essere redatti da un tecnico abilitato e dettagliare:

a) il funzionamento complessivo della soluzione proposta;

b) le caratteristiche delle apparecchiature e dei materiali facenti parte dell'intervento, la loro ubicazione ed interconnessione;

c) un'analisi del risparmio energetico annuo ottenibile.

13.4. Documentazione analoga a quella di cui al precedente punto dovrà essere nuovamente depositata in Comune nel caso di eventuali varianti.

13.5 A fine lavori dovrà essere prodotta al Comune una dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto depositato, sottoscritta dal direttore dei lavori, dall'impresa esecutrice e dal committente. L'Amministrazione comunale ha facoltà di definire autonomamente le forme di verifica e controllo da effettuarsi sugli interventi realizzati.

14. Modalità di pagamento.

14.1. Il contributo sul costo di costruzione come disciplinato in base ai precedenti articoli è determinato all'atto del rilascio della concessione e corrisposto ratealmente in corso d'opera, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

14.2 Il Consiglio comunale stabilisce quantità e consistenza delle rate nonché le eventuali garanzie da prestare contestualmente al rilascio della concessione. Le rate non sono gravate da interessi.

14.3 Il ritardato o mancato pagamento del contributo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 3, commi 2, 3, 4 e 5 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

15. **Prospetto.**

15.1. il procedimento per la determinazione del costo di costruzione unitario, della classe dell'edificio, delle maggiorazioni, dell'aliquota e conseguente contributo concesionario, è riepilogato nell'allegato prospetto "B".

16. **Interventi comportanti aumento della superficie complessiva.**

16.1. Per gli interventi che in corso d'opera comportino aumento della superficie complessiva di edifici per i quali il contributo è stato calcolato ai sensi della norme già vigente all'entrata in vigore del presente provvedimento, il contributo è determinato in base al costo di costruzione ed alla aliquota stabiliti dal presente provvedimento applicati alla sola superficie in aumento.

17. **Sostituzione di precedenti disposizioni.**

17.1. Il presente provvedimento sostituisce il D.P.G.R. 16 febbraio 1978, n. 149 e il D.P.G.R. 30 aprile 1980, n. 363.

Il presente decreto sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione.

TABELLA "A" (punto 11, comma 2)

Coefficiente per classi di Comuni determinate in base alla popolazione e all'andamento demografico Censimenti 1981 e 1991

CLASSE	COEFFICIENTE	COMUNI
I [1]	1	Foligno - Perugia - Temi
II [2]	0,9	Amelia - Assisi - Bastia - Castiglione del Lago - Città della Pieve - Città di Castello - Corciano - Deruta - Gualdo Tadino - Gubbio - Magione - Marsciano - Narni - Orvieto - Panicale - San Giustino - Spello - Spoleto - Todi - Torgiano - Trevi - Umbertide
III [3]	0,8	Acquasparta - Allerona - Alviano - Arrone - Attigliano - Avigliano - Baschi - Bettone - Bevagna - Calvi - Campello - Cannara - Cascia - Castelgiorgio - Castel Ritaldi - Castel Viscardo - Cerreto di Spoleto - Citerna - Collazzone - Costacciaro - Fabro - Ferentillo - Ficulle - Fossato di Vico - Fratta Todina - Gigno dell'Umbria - Giove - Gualdo Cattaneo - Lisciano Niccone - Lugnano in Teverina - Massa Martana - Montecastello Vibio - Montecastrilli - Montecchio - Montefalco - Montefranco - Montegabbione - Monteleone di Orvieto - Monteleone di Spoleto - M.te S. Maria in Tiberina - Montone - Nocera Umbra - Norcia - Otricoli - Paciano - Parrano - Passignano sul Trasimeno - Penna in Teverina - Piegaro - Pietralunga - Poggiodomo - Polino - Porano - Preci - Sangemini - S. Anatolia di Narco - S. Venanzo - Scheggia e Pascelupo - Scheggino - Sellano - Sigillo - Stroncone - Tuoro sul Trasimeno - Valfabbrica - Vallo di Nera - Valtopina

[1] Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti

[2] Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti o con popolazione tra 5.000 e 10.000 abitanti ma con incremento demografico superiore a 2,5

[3] Comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 10.000 abitanti e incremento demografico inferiore a 2,5 o con popolazione inferiore a 5.000 abitanti

PROSPETTO "B"

DETERMINAZIONE INCREMENTI DEL COSTO DI COSTRUZIONE
omesso