



Legge regionale 18/02/2004, n. 1

Titolo III «*Contributo di costruzione*»

Quota di contributo sul costo di costruzione

Relazione illustrativa per il terzo aggiornamento (2011)

marzo 2011

Aggiornamento approvato con D.G.C. n. _____ del _____

SOMMARIO

1 - PREMESSA	2
2. - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	2
3 - POSSIBILITÀ DI AGGIORNAMENTO DELLA TARIFFE	3
4 - LA PROPOSTA	3

ALLEGATO A D.P.G.R. 14 LUGLIO 1998, N. 374

ALLEGATO B TABELLA RIPARTIZIONE PERCENTUALE DELLE COMPONENTI DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI RECUPERO

ALLEGATO C VARIAZIONE ISTAT E COSTI BASE AGGIORNATI

1 - PREMESSA

La Regione Umbria ha disciplinato la quantificazione e le modalità del pagamento della quota del contributo concessorio (oggi di costruzione) sul costo di costruzione con il D.P.G.R. 14/7/98, n. 374 (in BUR n. 46 del 22/07/98, S.O. n. 2) che si ritiene opportuno allegare sub. A alla presente relazione per una migliore lettura sia delle considerazioni che delle proposte che vengono avanzate per l'aggiornamento del contributo e per la sua determinazione.

La disciplina previgente in materia di titoli abilitativi, in base alla quale è stato emanato il citato provvedimento regionale, è stata abrogata e sostituita con quella contenuta nel d.P.R. 6/6/01, n. 380, disciplina che risulta a sua volta superata e sostituita con quella contenuta nella l. r. 18/02/04, n. 1, e successive modificazioni. Le fattispecie in cui i titoli abilitativi (D.I.A. e permesso di costruire) sono di tipo "oneroso" risultano attualmente disciplinate dal Titolo III della medesima legge regionale e, nello specifico, dagli articoli dal 23 al 28.

Attualmente quello che era individuato come "contributo concessorio" viene definito come "contributo di costruzione" (art. 23, l. r. 1/04) ed è tuttora formato da due componenti: il contributo sul costo di costruzione (art. 25) e quello sulle opere di urbanizzazione (art. 24); quest'ultimo tipo di contributo è a sua volta suddiviso in due componenti: quella relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e quella relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria.

2. - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione sul «*costo di costruzione*» ovverosia sul costo «*convenzionale*» degli interventi, secondo il meccanismo risultante dal D.P.G.R. 374/98, viene determinato:

- a. per la nuova edificazione, anche in ampliamento, applicando alla consistenza convenzionale, espressa in metri quadrati, il costo base, eventualmente incrementato in funzione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio così come codificate nelle tabelle indicate al DPGR 374/98; si ottiene in tale modo il costo di costruzione (convenzionale) dell'intervento. Le medesime caratteristiche tipologiche definiscono una aliquota percentuale che, applicata al costo dell'intervento, determina la consistenza del contributo;
- b. per la nuova edificazione e per le destinazioni diverse dalla residenza soggette a tale contributo (le destinazioni produttive sono esenti dal contributo sul costo di costruzione) i criteri per determinare il costo dell'intervento nonché l'aliquota percentuale da applicare allo stesso sono stabiliti dai Comuni.

I criteri per stabilire il costo di costruzione della nuova edificazione (anche in ampliamento), precedentemente posti in capo allo Stato (art. 6, legge 10/77), che provvedeva mediante decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, sono stati trasferiti alle Regioni con l'art. 7, co. 2, della legge 24/12/1993, n. 537 che ha modificato l'art. 6 della legge 10/77.

In base alla nuova disciplina il costo base per la nuova edificazione "...è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni...". Spetta sempre alle Regioni identificare "...classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento...".

La Regione Umbria ha dato attuazione alle nuove disposizioni con il richiamato DPGR 374/98 cui si è data applicazione, per il nostro Comune, con la D.C.C. 145 del 13/10/98 mentre con D.C.C. 187 del 18/12/2001 si è proceduto ad un aggiornamento sia dei costi base che delle modalità applicative di competenza dei comuni.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 42 del 27/02/2007 si è proceduto ad un secondo aggiornamento delle tariffe e ad un raccordo delle modalità applicative già deliberate sia tra loro che con la legislazione sopravvenuta e prevalente.

I costi di costruzione base attualmente vigenti sono i seguenti:

- nuovi edifici prevalentemente residenziali €/mq 289,20
- interventi sul patrimonio edilizio esistente €/mq 191,90
- nuovi edifici direzionali e commerciali (strutture semplici o prefabbricate) €/mq 347,40
- nuovi edifici direzionali commerciali e turistici (St > 25% SU in edifici con destinazioni miste, o in edifici con strutture tradizionali) €/mq 462,70.

Si ritiene opportuno ricordare che per il costo degli interventi di recupero, con gli atti consiliari prima richiamati, è stata approvata una tabella per definire in termini percentuali l'incidenza delle singole componenti del costo di recupero. Per una più agevole lettura delle disposizioni aggiornate o richiamate detta tabella si allega sub. B alla presente relazione

3 - POSSIBILITÀ DI AGGIORNAMENTO DELLA TARIFFA

Il costo base per la nuova edificazione "...è aggiornato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata..." (art. 1, co. 3, DPGR 374/98) ed in assenza delle determinazioni regionali "...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...".

Nel luglio 2003 è entrato in vigore il dPR 380/01 (Testo Unico Edilizia) che confermava sostanzialmente le disposizioni previgenti in materia di contributo sul costo di costruzione ma la Regione, pur avendo emanato nuovi decreti per la determinazione del costo di costruzione per l'edilizia agevolata, non ha provveduto all'adeguamento del costo base di cui al DPGR 374/78 e con l'art. 25 della l. r. 1/04 sono stati, sostanzialmente, confermati i criteri per la determinazione del costo base e parzialmente modificati quelli per stabilire le caratteristiche incrementative di tale costo. La medesima legge regionale 1/2004, all'art. 48, co. 3, stabilisce che fino "...alla definizione del costo di costruzione ai sensi dell'articolo 25, comma 1 continuano a trovare applicazione..." le disposizioni derivanti dal DPGR 374/98 inclusi gli eventuali aggiornamenti intervenuti, aggiornamenti però non intervenuti a livello regionale.

L'Amministrazione, nei documenti propedeutici alla predisposizione del bilancio 2011, ha stabilito di procedere all'aggiornamento di tutte le tariffe e tra queste anche quelle relative al rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia. In base alla normativa vigente si può aggiornare la quota di contributo connessa al costo di costruzione in quanto ciò può avvenire, in assenza di disposizioni regionali, anche annualmente.

Non si può, invece, procedere all'aggiornamento delle quote di contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non essendo trascorso un quinquennio da quello precedentemente effettuato (febbraio 2007).

4 - LA PROPOSTA

Pur avendo la Regione emanato provvedimenti per l'aggiornamento dei costi per l'edilizia residenziale agevolata successivamente a quello preso a riferimento per il DPGR 374/98, gli stessi non sono utilizzabili per quello del contributo sul costo di costruzione in assenza di specifiche disposizioni regionali attuative correlate al citato DPGR 374/98.

Dovendo dare seguito a quanto stabilito dall'Amministrazione comunale non resta che procedere come stabilito dall'articolo 25, co. 3, della l. r. 1/2004 in base al quale "...Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al comma 1, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente e autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione a livello provinciale di edifici residenziali accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT)."

Rispetto alla richiamata disposizione va evidenziato che i dati relativi alla variazione del costo di costruzione provinciale di un edificio residenziale non sono più reperibili nel sito ISTAT e si rende quindi necessario utilizzare quelli del costo nazionale.

L'entità della variazione deriva dal periodo da prendere in osservazione; occorre quindi individuare la decorrenza iniziale per poi calcolarla (la variazione) rispetto all'ultimo dato (numero indice) disponibile. Il precedente aggiornamento è avvenuto a febbraio 2007 (D.G.C. 42/2007) ma sulla base dell'ultimo numero indice disponibile che era quello di settembre 2006. Al fine di stabilire l'effettivo aggiornamento si ritiene che l'odierno aggiornamento debba essere effettuato assumendo come periodo iniziale il mese di settembre 2006 e come periodo finale il dato disponibile più recente che è quello di settembre 2010.

I numeri indice, il corrispondente conteggio ed i costi base aggiornati sono riportati nel prospetto che si allega sub. C. Trattandosi di mero aggiornamento delle tariffe già stabilite e di conferma dei criteri di valutazione già definiti con atti del Consiglio Comunale l'odierno aggiornamento, come il precedente, risulta di competenza della Giunta Comunale.

Per avere una completa conoscenza della situazione occorre rammentare che con l'atto consiliare 145/98 vennero assunte decisioni in ordine a varie fattispecie, e relative modalità applicative, per la determinazione e la riscossione del contributo sul costo di costruzione; dette decisioni sono state modificate ed integrate in occasione dell'aggiornamento effettuato con D.C.C. 187/2001. Con la relazione redatta a supporto della DGC 42/2007 si è provveduto a coordinare, motivandole, le ridette decisioni riportandole nella parte dispositiva; le stesse possono essere confermate in quanto non sono intervenute disposizioni sovraordinate e prevalenti fatta eccezione per quelle relative all'obbligatorietà dell'impiego di impianti per l'utilizzazione di energie alternative.

Ci si riferisce alla legge regionale 18/11/2008, n. 17 che all'articolo 15 rende obbligatoria "...l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria..." (comma 1) nonché "...l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili..." (comma 2); l'obbligatorietà vale sia per le destinazioni residenziali che per quelle diverse dalla residenza nonché per la nuova edificazione e per la ristrutturazione. Nel sistema incentivante previsto dalla medesima legge regionale (cfr. art. 17, co. 2,) la riduzione del contributo sul costo di costruzione trova applicazione, in base a specifica previsione, solo nel caso in cui gli interventi conseguano la «certificazione di sostenibilità ambientale».

Ne consegue che la riduzione del contributo sul costo di costruzione prevista dal DPRG 347/98, già allegato sub. A, al punto 13.2.a nel caso di installazione di pannelli solari ed a punto 13.2.b nel caso di installazione di impianti atti a produrre energia elettrica con l'impiego di fonti alternative, peraltro in rapporto quantitativo inferiore a quanto stabilito dalla l. r. 17/2008, non può trovare più applicazione per l'entrata in vigore di disposizioni prevalenti cui consegue l'implicita abrogazione.

Ovviamente ciò vale solo per gli interventi assentiti dopo l'entrata in vigore della ridetta legge regionale (11/12/2008) stante anche quanto definito in materia procedurale sia dal DPGR 347/98 e sia dalle richiamate deliberazioni consiliari 145/98 e 187/2001.

Per quanto riguarda la decorrenza dei nuovi costi base non si può che confermare il criterio stabilito con entrambe le delibere consiliari in base al quale si facevano salve le istanze presentate entro la data stabilita con i medesimi atti, che nel caso di specie si ritiene possa assumersi coincidente con quella della deliberazione da parte della Giunta Comunale ovvero il 1° aprile 2011 fermi restando gli altri criteri, oltre a quello derivante dalla disposizione contenuta nell'art. 17, co. 9, correlata con quella di cui all'art. 14, co. 2, della l. r. 1/2004 in base alle quali sono, sostanzialmente, fatte salve le disposizioni vigenti al momento della comunicazione dell'avvenuta approvazione del progetto e di richiesta di documentazione per il rilascio del titolo. Anche questa fattispecie, per chiarezza, in aggiornamento a quanto precedentemente deliberato si ritiene debba essere inserita nella parte dispositiva della deliberazione che si propone di assumere alla Giunta Comunale.

L'ESTENSORE
T.P.O. geom. Giuseppe Lorenzetti

