



DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Adempimenti normativi in materia di aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi di legge. Documento istruttorio da sottoporre alla Giunta Comunale.

1. Premessa

Ai fini degli adempimenti di cui all'oggetto, di seguito si riepilogano le normative di riferimento susseguite nell'ordine cronologico di efficacia.

Il testo Unico Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. contiene i *“principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia”* e il Capo II Sezione II del Titolo II, in particolare l'articolo 16, contiene disposizioni in merito al Contributo di Costruzione stabilendo ruoli e adempimenti in carico alle Regioni e ai Comuni.

La legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1, *“Norme per l'attività edilizia”*, al Capo V, Titolo III, in particolare agli artt. 23 – 24 – 25, detta disposizioni in materia di calcolo del contributo di costruzione per il permesso di costruire e per la denuncia di inizio attività.

La legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, *“Testo unico governo del territorio e materie correlate”*, Capo IV del Titolo V e il Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n. 2 *“ Norme regolamentari attuative della L.R. 1/2015 ...”* Capo II del Titolo I, dettano le regole alle quali i Comuni si devono attenere per determinare il *contributo di costruzione* che deve essere corrisposto per il rilascio dei titoli edilizi – Permesso di Costruire e S.C.I.A. – fatti salvi specifici casi di riduzione e/o esonero.

Il suddetto contributo è costituito da due componenti: quella sulle opere di urbanizzazione suddivise tra primarie e secondarie, e quella sul costo di costruzione; le tariffe base di detti contributi sono soggette ad aggiornamento in base alle disposizioni normative sopra citate.

Il Regolamento Regionale n. 2/2015 articola, al Capo II, la disciplina concernente il calcolo del contributo di costruzione, distinto nelle aliquote degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, riferito alle destinazioni d'uso previste e alla tipologia degli interventi edilizi.

In considerazione delle difficoltà manifestate dai Comuni nel mettere in campo tutte le azioni necessarie al fine di adottare i provvedimenti conseguenti all'approvazione delle norme sopra citate rispetto al calcolo del contributo di costruzione che doveva avvenire entro Ottobre 2015, ANCI Umbria nel corso di detto anno ha istituito un tavolo tecnico composto dai rappresentanti della Regione e dai funzionari tecnici di alcuni dei Comuni umbri. A seguito degli incontri tenutisi, ANCI Umbria ha elaborato un documento che è stato preliminarmente sottoposto alle organizzazioni di categoria e agli ordini professionali. Tale documento è stato illustrato nell'ambito dell'assemblea generale del 21/03/2016 presso ANCI Umbria.

A seguito di detti atti e in conformità agli stessi, il Comune di Foligno con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 10 novembre 2016 ha approvato il *“Regolamento contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione”*, che è stato successivamente sostituito con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 20 giugno 2017 (successivamente specificato come Reg. comunale).

Alla luce di quanto sopra esposto e delle indicazioni ricevute, è stato avviato un lavoro di verifica finalizzato all'aggiornamento delle tariffe e dei costi unitari del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 10 del regolamento comunale sopra citato.

2. Contributo di costruzione sulle “Opere di Urbanizzazione”

Il comma 6 dell'articolo 16 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii. stabilisce che *“ Ogni cinque anni i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità*



alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria”.

Il comma 6 dell'art. 24 della L.R. 1/2004 sopra citata stabiliva che “ *Almeno ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria”.*

Il comma 6 dell'articolo 131, della L.R. n. 1/2015 dispone che: “*I Comuni provvedono almeno ogni cinque anni, ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria”.*

In conformità alle norme ed al documento ANCI Umbria sopra citati, l'articolo 10 del Reg. comunale sul contributo di costruzione stabilisce che “*i valori dell'incidenza economica a mq di Suc per edifici residenziali, per servizi e per attività produttive, di cui ai precedenti Capi, riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono aggiornati, tramite provvedimento di giunta comunale, ogni 5 anni a partire dal 01/07/2016, in conformità alle disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In difetto di tali riscontri, nella misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi negli anni considerati”.*

Va precisato che non risultano atti di aggiornamento delle tariffe successivi alla delibera 43/2016 medesima.

2.1. Proposta e criteri per il calcolo dell'aggiornamento del contributo sulle opere di Urbanizzazione

Le tariffe aggiornate con il Regolamento comunale approvato con D.C.C. n. 43/2016 hanno validità dal 01 luglio 2016 fino al 30 giugno 2021; per il quinquennio successivo è necessario ipotizzare l'aggiornamento previsto dall'art. 10 del regolamento per poter individuare quelle corrette che avrebbero dovuto essere applicate a partire dal 1 luglio 2021.

A tal fine, considerata la mancanza di ulteriori disposizioni regionali e come disposto dall'art. 10 del Reg. comunale, è stata presa in considerazione la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) della Provincia di Perugia considerando l'intervallo temporale da luglio 2016 a giugno 2021.

In conseguenza a quanto precede, preso atto della variazione intervenuta (incremento percentuale pari a 3,19%) sono state ipotizzate le tariffe che di seguito si riepilogano (per il dettaglio del calcolo si veda l'allegato 1):

- a) Edilizia residenziale e per servizi:
 - Opere di Urbanizzazione primaria: 40,24 €/mq;
 - Opere di Urbanizzazione secondaria: 36,12 €/mq;
- b) Edilizia produttiva:
 - Opere di Urbanizzazione primaria: 25,80 €/mq;
 - Opere di Urbanizzazione secondaria: 4,13 €/mq.

Le tariffe sopra indicate sarebbero state valide dal 01 luglio 2021 alla data della Deliberazione che si propone con la presente.

In conseguenza alla suddetta ipotesi si è proceduto a verificare la variazione dell'indice ISTAT considerando il periodo intercorrente tra luglio 2021 e marzo 2026; per detto periodo la variazione percentuale intervenuta risulta essere 18,60%; si è quindi proceduto ad aggiornare le tariffe che di seguito si riepilogano (per il dettaglio del calcolo si veda l'allegato 1):

- c) Edilizia residenziale e per servizi:
 - Opere di Urbanizzazione primaria: 47,73 €/mq;



- Opere di Urbanizzazione secondaria: 42,83 €/mq;
- d) Edilizia produttiva:
 - Opere di Urbanizzazione primaria: 30,60 €/mq;
 - Opere di Urbanizzazione secondaria: 4,90 €/mq.

Dette tariffe restano valide per il quinquennio successivo all'approvazione della Deliberazione proposta con il presente documento.

Di seguito si riportano le tabelle n. 1, n. 2 e n. 3 del Regolamento Comunale, aggiornate con le tariffe sopra indicate, fermo restando che rimangono invariati tutti i restanti parametri, aliquote, coefficienti e contenuti già approvati con il Reg. comunale.

TABELLA 1: EDILIZIA RESIDENZIALE

Importo base per OUP: € 47,73 €/mq
Importo base per OUS: € 42,83 €/mq

Intervento	Oneri di Urbanizzazione Primaria		Oneri di Urbanizzazione Secondaria		Riduzione (art. 39, co. 4, R.R. 2/2015) Insedimenti parzialmente urbanizzati – di valore storico culturale art. 93		
	Aliquota	Importo OUP €/mq	Aliquota	Importo OUS €/mq	Coeff.	Importo OUP €/mq	Importo OUS €/mq
Nuova Costruzione	1	€ 47,73	1	€ 42,83	0,7	€ 33,41	€ 29,98
Ristrutturazione Urbanistica (*)	0,7	€ 33,41	0,7	€ 29,98	0,6	€ 20,05	€ 17,99
Ristrutturazione Edilizia onerosa (1) (compreso cambio di destinazione d'uso di pertinenze) (*)	0,6	€ 28,64	0,6	€ 25,70	0,6	€ 17,18	€ 15,42
Cambio di destinazione d'uso da servizi a residenza	0,5	€ 23,86	0,5	€ 21,42	0,6	€ 14,32	€ 12,85
Cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenza	0,6	€ 28,64	0,7	€ 29,98	0,6	€ 17,18	€ 17,99
Cambio di destinazione d'uso di pertinenza: - senza opere; - con opere diverse dalla ristrutturazione onerosa	0,3	€ 14,32	0,3	€ 12,85	0,6	€ 8,59	€ 7,71

(*) 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, co. 1, lett. b), del TU.

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

TABELLA 2: EDILIZIA PER SERVIZI

Importo base per OUP: 47,73 €/mq
Importo base per OUS: 42,83 €/mq

Intervento	Oneri di Urbanizzazione Primaria		Oneri di Urbanizzazione Secondaria		Riduzione (art. 39, co. 4, R.R. 2/2015) Insedimenti parzialmente urbanizzati – di valore storico culturale art. 93		
	Aliquota	Importo OUP €/mq	Aliquota	Importo OUS €/mq	Coeff.	Importo OUP €/mq	Importo OUS €/mq
Nuova Costruzione	1	€ 47,73	0,9	€ 38,55	0,7	€ 33,41	€ 26,99
Ristrutturazione Urbanistica (*)	0,7	€ 33,41	0,6	€ 25,70	0,6	€ 20,05	€ 15,42
Ristrutturazione Edilizia onerosa (1) (compreso cambio di destinazione d'uso per servizi) (*)	0,6	€ 28,64	0,5	€ 21,42	0,6	€ 17,18	€ 12,85
Cambio di destinazione d'uso da residenza a servizi	0,6	€ 28,64	0,4	€ 17,13	0,6	€ 17,18	€ 10,28
Cambio di destinazione d'uso da produttivo a servizi	0,5	€ 23,86	0,5	€ 21,42	0,6	€ 14,32	€ 12,85
Cambio di destinazione d'uso di pertinenza: - senza opere; - con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia	0,3	€ 14,32	0,3	€ 12,85	0,6	€ 8,59	€ 7,71

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



TABELLA 3: EDILIZIA PRODUTTIVA

Importo base per OUP: € 30,60 €/mq

Importo base per OUS: € 4,90 €/mq

Intervento	Oneri di Urbanizzazione Primaria		Oneri di Urbanizzazione Secondaria		Riduzione (art. 39, co. 4, R.R. 2/2015) Insempiamenti parzialmente urbanizzati – di valore storico culturale art. 93		
	Aliquota	Importo OUP €/mq	Aliquota	Importo OUS €/mq	Coeff.	Importo OUP €/mq	Importo OUS €/mq
Nuova Costruzione	0,9	€ 27,54	0,9	€ 4,41	0,7	€ 30,07	€ 26,99
Ristrutturazione Urbanistica (compreso contestuale cambio di destinazione d'uso per attività produttive) (*)	0,6	€ 18,36	0,6	€ 2,94	0,6	€ 17,18	€ 15,42
Ristrutturazione Edilizia onerosa (1) (compreso contestuale cambio di destinazione d'uso per attività produttive) (*)	0,5	€ 15,30	0,4	€ 1,96	0,6	€ 14,32	€ 10,28
Cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività produttive	0,5	€ 15,30	0,4	€ 1,96	0,6	€ 14,32	€ 10,28

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

3. Contributo di costruzione commisurato al Costo di Costruzione

In conformità a quanto stabilito dal comma 9 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., il comma 1 dell'articolo 132 della L.R. n. 1/2015 dispone che, "Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Regione con riferimento al costo massimo ammissibile per l'edilizia residenziale pubblica, definito dalla stessa Regione. Il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici riferito a metro quadrato di SUC da realizzare, che i comuni applicano per il calcolo del contributo sul costo di costruzione, non può risultare comunque inferiore al trenta per cento del costo massimo ammissibile di cui al precedente periodo."

Il comma 3 dello stesso articolo stabilisce che " 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)."

Disposizione confermata anche dal documento ANCI sopra descritto.

L'art. 9 del Regolamento Regionale 13 luglio 2023 n. 5, entrato in vigore il 20 luglio 2023, ha modificato il comma 1 dell'articolo 45 del R.R. n. 2/2015, stabilendo il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici residenziali o ampliamento di quelli esistenti, nella misura di 411,60 euro/mq. corrispondente al 30% del costo totale dell'intervento di nuova edificazione per l'edilizia residenziale pubblica, stabilito in 1.960,00 euro/mq, al quale è stata applicata una riduzione del 30% corrispondente all'incidenza del costo delle aree, delle spese generali, e tecniche e del contributo di costruzione.

L'art.6 del Reg. comunale, in conformità a quanto disposto dal comma 7 dell'art. 48 del R.R. 2/2015, detta disposizioni in merito alla determinazione del contributo sul costo di costruzione per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso per le residenze e/o per servizi stabilendo un minimo ed un massimo di importo da corrispondere (€. 300,00 - €. 3.000,00) a seconda della superficie utile coperta (SUC) interessata dall'intervento.

L'art. 10 del Reg. comunale al secondo periodo stabilisce che "Il costo di costruzione è aggiornato annualmente a norma dell'art. 132 co. 3 della L.R. 1/2015 in ragione dell'intervenuta variazione, accertata dall'ISTAT, dei costi di costruzione a livello provinciale di edifici residenziali, salvo eventuali determinazioni regionali in materia."

Il costo unitario di 411,60 euro/mq. risulta essere l'importo attualmente utilizzato per il calcolo del contributo sul costo di costruzione per la realizzazione di nuovi edifici residenziali o ampliamento di quelli esistenti.



3.1. Proposta e criteri per il calcolo dell'aggiornamento del contributo sul costo di costruzione.

Gli indici di variazione del costo di costruzione a livello provinciale accertati dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), non sono più disponibili da anni per cui si deve fare riferimento agli indici nazionali.

L'ISTAT pubblica due indici del costo di costruzione, entrambi a livello nazionale: uno relativo ai fabbricati residenziali e l'altro specifico per i capannoni industriali.

Ai fini dell'aggiornamento del costo unitario è stato adottato l'indice del costo di costruzione relativo ai fabbricati residenziali come disposto dall'art. 10 del Reg. comunale che richiama l'art.132, co. 3 della L.R. 1/2015 e ss.mm.ii (per i dettagli dei calcoli eseguiti ai fini dei vari aggiornamenti annuali, si veda l'allegato 2).

Ai fini del calcolo dell'aggiornamento del costo unitario si considera la variazione dell'indice ISTAT per il periodo intercorrente tra luglio 2023 e febbraio 2026, ciò in quanto il costo unitario di costruzione di 411,60 €/mq di cui al R.R. 5/2023 è in vigore dal 20/07/2023, mentre l'indice ISTAT relativo a marzo 2026, alla data della presente proposta, è ancora provvisorio.

Va precisato che il calcolo del contributo sul costo di costruzione, come meglio dettagliato nel Reg. comunale, si distingue in più fattispecie a seconda della tipologia di intervento e della destinazione d'uso dell'immobile che di seguito si riepilogano.

3.1.1 Contributo commisurato al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti (art. 5 comma 1 del Reg. comunale)

L'aggiornamento ISTAT che si propone di approvare, che prende in considerazione il periodo intercorrente tra luglio 2023 e febbraio 2026, durante il quale è intervenuta una variazione percentuale pari al 2,18% del costo di costruzione di fabbricati residenziali, determina un costo unitario di costruzione pari a 420,57 €/mq (per il dettaglio del calcolo si veda l'allegato 2).

3.1.2 Contributo commisurato al costo di costruzione per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 5 comma 2 del Reg. comunale)

Si ritiene di non dover proporre aggiornamenti al comma 2 dell'articolo 5 in quanto il costo al quale applicare le percentuali per determinare il contributo commisurato al costo di costruzione, viene quantificato in base al computo metrico estimativo redatto in applicazione "del vigente elenco regionale dei prezzi, in cui siano esplicitate le categorie di lavoro e le relative percentuali calcolate sull'importo totale dei lavori desunto dal computo". Di conseguenza resta valida la relativa tabella che di seguito si riporta.

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

3.1.3 Contributo commisurato al costo di costruzione per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici o parte di essi per servizi (art. 5 comma 3 del Reg. comunale)

Si ritiene di non dover proporre aggiornamenti al comma 3 dell'articolo 5 in quanto il costo al quale applicare le percentuali per determinare il contributo commisurato al costo di costruzione, viene quantificato in base al computo metrico estimativo redatto in applicazione "del vigente elenco regionale dei prezzi, in cui siano esplicitate le categorie di lavoro e le relative percentuali calcolate sull'importo totale dei lavori desunto dal computo". Di conseguenza resta valida la relativa tabella che di seguito si riporta.



<i>Tabella aliquote per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici o parte di essi per servizi</i>	
<i>Tipologia intervento/attività</i>	<i>Aliquota</i>
Ristrutturazione edilizia e urbanistica senza modifica della destinazione d'uso	3%
Ristrutturazione edilizia e urbanistica con trasformazione della destinazione d'uso a servizi (escluse le attività commerciali e direzionali)	3,2%
Ristrutturazione edilizia e urbanistica con trasformazione della destinazione d'uso a commerciale e/o direzionale	3,5%
Nuova costruzione a uso servizi (escluse le attività commerciali e direzionali)	4%
Nuova costruzione a uso commerciale e/o direzionale	5%

3.1.4 Contributo commisurato al 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. 6 del Reg. comunale)

Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, ovvero per gli interventi di cui all'art. 39, comma 2, lettera e) del R.R. n. 2/2015 (utilizzo per residenza o servizi di superfici già pertinenze) e dall'art. 156 della L.R. n. 1/2015 (cambio d'uso dei vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato), per nuove attività residenziali e servizi nonché per l'ampliamento di quelli esistenti, realizzate senza opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia, l'articolo 6 del Regolamento comunale prevede una tabella di calcolo forfettario che si riferisce agli importi minimo e massimo previsti dal comma 7 dell'art. 48 del R.R. 2/2015. Considerato che il R.R. 2/2015 è entrato in vigore il 1 marzo 2015, l'aggiornamento che si prende in considerazione riguarda il periodo intercorrente tra luglio 2017 (data Reg. comunale 31/2017) e febbraio 2026 durante il quale è intervenuta una variazione percentuale pari al 24,95%. Di seguito si riporta la tabella dell'art. 6 del Reg. comunale aggiornata (per il dettaglio del calcolo si veda l'Allegato 2).

<i>Tabella aliquote per variazione di destinazione d'uso</i>	
<i>S.U.C. interessata</i>	<i>Quota di contributo</i>
minore di mq 50,00	€ 374,85
da 50,00 mq a 450,00 mq	Da € 374,85 a € 3.748,50 applicando la seguente formula: € 374,85 + [3.373,65/400 x (SUC - 50,00 mq)] (con approssimazione alla seconda cifra decimale)
oltre mq 450,00	€ 3.748,50

4. Disposizioni finali

Le nuove tariffe definite a seguito degli aggiornamenti proposti con il presente documento istruttorio, che saranno oggetto di atto di G.C. di approvazione, verranno applicate:

- alle istanze di rilascio del PdC in corso per le quali non risulta essere stato rilasciato il titolo;
- alle istanze inviate successivamente all'efficacia dell'atto di approvazione degli aggiornamenti;
- alle SCIA in corso per le quali non risulta essere stato versato il contributo di costruzione;
- alle SCIA depositate dopo l'entrata in vigore dell'atto di approvazione degli aggiornamenti;

Gli aggiornamenti si riferiscono a tutti i procedimenti per i quali è necessario il calcolo del contributo di costruzione (sia ai titoli abilitativi ordinari PdC e SCIA che in sanatoria).

Restano validi e confermati tutti i contenuti del Reg. comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 10 novembre 2016 come sostituito con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 20 giugno 2017, ad eccezione delle tariffe e dei costi unitari aggiornati con la presente proposta.