

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI DI CUI AL D.P.R. 380/2011

PREMESSA

Il Decreto Legislativo n. 380 del 06/06/2001 - *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* - stabilisce, all'art. 16, comma 1, che il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un **contributo** commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. Lo stesso decreto fissa le modalità per la determinazione di tale contributo.

In generale il contributo di costruzione è dovuto per tutti gli interventi che comportano la realizzazione di nuovi volumi o la trasformazione, mediante ristrutturazione o variazione d'uso, di quelli esistenti che incidono in maniera sostanziale sull'edificato. **La quota di contributo afferente all'incidenza delle spese di urbanizzazione è dovuta per gli interventi, che si realizzano mediante permesso di costruire / segnalazione certificata inizio attività (SCIA), che determinano un maggior carico urbanistico, derivante dall'intervento di trasformazione edilizia o urbanistica, ovvero dal mutamento di destinazione d'uso quando ciò comporti il passaggio a una destinazione per la quale le tabelle parametriche dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione prevedano oneri più elevati rispetto a quelli della precedente destinazione.** Le varianti ai titoli edilizi rilasciati con aumento della volumetria reale oppure della superficie (non residenziale) reale ovvero mutamenti di destinazione d'uso "onerosi" determinano un'integrazione al contributo per oneri di urbanizzazione, corrispondente all'incremento anzidetto, fermo restando la quota a suo tempo corrisposta. Le varianti definite "sostanziali" a termine di legge, comportano la rideterminazione degli oneri di urbanizzazione relativi all'intera opera assentita definitivamente, fermo restando lo scomputo della quota già corrisposta in origine. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

La Regione Puglia con propria nota n°9389/c del 8.11.2006 ha chiarito che mentre il contributo di costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione va determinato in base alle disposizioni di cui alla L.R. 6/79 e s.m.i., la parte relativa al costo di costruzione va determinato in base alla Del. G.R. n°449/2006 (e successivi aggiornamenti) con specifico riferimento al costo base per l'edilizia agevolata e per ciascuna tipologia di intervento.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

A) QUOTA PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per quanto concerne l'incidenza degli **oneri di urbanizzazione**, primaria e secondaria, essa è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni.

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle stesse, i comuni sono chiamati a provvedere, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

Ogni cinque anni i comuni sono poi tenuti all'aggiornamento degli 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 contributo per opere di urbanizzazione è determinato in relazione alla Superficie totale (**St**) dell'immobile, data dalla somma della Superficie utile abitabile (**Sua**) e del 50% della superficie destinata alle pertinenze (**Sp**), come determinate all'art. 33 della L.R. n. 6/1979.

La Regione Puglia, con la Legge Regionale n. 6 del 12/02/1979, promulgata in attuazione della Legge n.10 del 28/01/1977 (nota come "Bucalossi"), ha fissato i costi di urbanizzazione primaria e secondaria nelle varie zone omogenee, le tabelle parametriche relative all'incidenza degli oneri di urbanizzazione per classi di comuni e le modalità di calcolo dei coefficienti correttivi.

Le tabelle parametriche che la regione ha definito per classi di comuni sono tutt'oggi vigenti, così come non è mutata la strumentazione urbanistica vigente del comune di Alliste.

In relazione alle tabelle di cui alla Legge Regionale n. 6 del 12/02/1979 e sue modifiche ed integrazioni, il Comune, con la delibera consiliare di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, procede:

- a) alla determinazione, in base al numero degli abitanti residenti al 31 dicembre dell'anno precedente al provvedimento stesso, della propria classe di appartenenza, con riferimento alla Tabella A);
- b) all'individuazione, con riferimento alla Tabella B), del costo base di urbanizzazione applicabile nel Comune in relazione agli indici di fabbricabilità territoriale ed alla classe di appartenenza di cui al precedente punto a);
- c) alla decurtazione, dal costo base, dell'aliquota relativa alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 24, terzo comma, della stessa legge, nella misura percentuale indicata nella Tabella C), qualora non si preveda la realizzazione delle stesse;
- d) alla individuazione dei coefficienti applicabili nel Comune in relazione all'andamento demografico (Tabella D), alla distanza dal capoluogo di provincia (Tabella E) ed alla distanza del territorio comunale dalla costa (Tabella F);
- e) alla individuazione, per ciascuna zona omogenea, dei coefficienti che il Comune intende adottare, differenziati secondo il tipo di intervento edilizio (Tabella G);
- f) alla determinazione finale, per effetto dei parametri indicati dalla suddetta legge, del contributo per le opere di urbanizzazione dovuto rispettivamente:
 - 1. per le costruzioni residenziali, commerciali e direzionali (Tabella B/1);
 - 2. per gli impianti turistici e per le attrezzature di soggiorno temporaneo (Tabella B/2);
 - 3. per gli impianti industriali e artigianali (Tabelle H e I).
- g) alla determinazione della gradualità di applicazione del contributo secondo le modalità di cui all'art. 21 della L.R. n. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Applicando le disposizioni della Legge Regionale sopra citate, nel caso del Comune di Alliste si ha:

CLASSE DI APPARTENENZA (TAB.A):

Il numero degli abitanti residenti al 31/12/2016 è pari a **6.730** unità; ciò comporta l'inserimento del Comune di Alliste nella **2^a classe** della Tabella A (comuni con popolazione da 3.001 a 10.000 abitanti).

COSTO BASE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RIFERITO AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE GLOBALE DETERMINATA IN BASE ALL'ART. 33 DELLA L.R. N. 6/79 PER LE COSTRUZIONI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI (TAB.B1):

I dati della Tab. B1 variano a seconda dell'Indice di Fabbricabilità Territoriale di zona.

Il PRG di Alliste indica, tra gli altri, i parametri relativi alla Superficie Coperta massima realizzabile (Sc) e all'Altezza massima degli edifici (H). Da tali dati, per ogni zona omogenea, può ricavarsi l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria (**Iff**) ammissibile e, in base alla Tabella L allegata alla L.R. n. 6/79, da quest'ultimo può desumersi l'Indice di Fabbricabilità Territoriale (**Ift**), necessario a ricavare, applicando i valori della Tabella B/1, il "Costo base" per opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria riferito a metro quadrato di Superficie Totale.

Nella **Tabella 1**, allegata alla presente, sono calcolati i valori dell'**Iff** per ogni zona omogenea del PRG e, applicando i valori riportati nella Tabella L della L.R. 6/79, gli stessi sono convertiti nell'**Ift** ai fini della determinazione del "costo base".

Nelle zone per cui i valori dell'**Iff** e dell'**Ift** non risultano riportati nella Tabella L, il valore dell'**Ift** corrispondente si ricava per interpolazione lineare da quelli immediatamente superiori e inferiori (**Tabella 2**)

Nelle zone per cui i valori dell'**Ift** non risultano riportati nella Tabella B1, il costo base per OU si ricava per interpolazione lineare da quelli immediatamente superiori e inferiori.

Nelle zone per cui i valori dell'**Ift** risulta inferiore a quello minimo riportato nella Tabella B1 (0,25 mc/mq), in applicazione del comma 3 dell'art. 23 della L.R. n.6/79, il costo base si determina con riferimento a quest'ultimo. In questo caso, quindi, esso è pari a **Lire 27.000** per opere di UP, mentre rimane invariato il costo per opere di US, pari a **Lire 12.530**.

Per le varie zone omogenee, pertanto, i valori del "costo base" per Opere di Urbanizzazione Primaria (d'ora in poi indicata nella presente come UP) e Secondaria (d'ora in poi indicata nella presente come US), ricavato in applicazione della Tabella B1 della L.R. n. 6/79, sono quelli indicati nella **Tabella 3** allegata alla presente. Gli stessi, espressi in Lire, sono poi riportati alla valuta corrente (Euro).

DECURTAZIONE DAL COSTO BASE DELL'ALIQUTA RELATIVA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI NON SI PREVEDE LA REALIZZAZIONE (TAB.C):

Il comma "c" dell'art. 20 della L.R. n. 6/79 prevede la possibilità della decurtazione, dal costo base, dell'aliquota relativa alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 24, terzo comma, della stessa legge, nella misura percentuale indicata nella Tabella C), qualora non si preveda la realizzazione delle stesse.

L'art.24 della stessa legge regionale prevede che le quote percentuali decurtabili sono quelle relative alla rete di distribuzione del **gas**, dell'**energia elettrica** e della **rete telefonica**.

Si tratta, com'è noto, di opere la cui realizzazione non compete all'Amministrazione Pubblica e, pertanto, appare giustificata la decurtazione di tali quote dal costo base relativo alle opere di urbanizzazione primaria come precedentemente determinato.

Le incidenze percentuali di tali opere sul totale, indicate nella Tabella C della L.R. n. 6/79 e modificate con la L.R. n. 53/1985, sono di seguito indicate:

rete di distribuzione dell'energia elettrica: 9,5%;

rete di distribuzione del gas: 1%;

rete telefonica: 0,5%,

per un totale pari all'**11%** del totale dei costi di urbanizzazione primaria.

INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI APPLICABILI NEL COMUNE IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO (TABELLA D):

Il comma "d" dell'art. 20 della L.R. n.6/79 prevede l'individuazione dei coefficienti applicabili nel Comune in relazione all'andamento demografico dell'ultimo decennio, riferita al 31 dicembre dell'anno precedente a quello del provvedimento.

Nel caso del Comune di Alliste la popolazione residente al 31/12/2016, come detto, è pari a **6.730** unità, mentre i residenti al 31/12/2006 risultavano **6.611**, con un saldo positivo pari a **119** unità.

Risultando un incremento pari a circa l'1,8 %, il coefficiente applicabile per il Comune di Alliste, con riferimento alla Tabella D, è pari a **0,90**

INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI APPLICABILI NEL COMUNE IN RELAZIONE ALLA DISTANZA DAL CAPOLUOGO DI PROVINCIA (TABELLA E):

Il comma "d" dell'art.20 della L.R. n. 6/79 prevede l'applicazione di un coefficiente correttivo pari a 1,10 nel caso di Comuni appartenenti alla 5° classe, come determinata secondo la Tab.A, o nel caso di Comuni compresi in una fascia della profondità di km. 10 dal confine del territorio del Capoluogo.

Nel caso del Comune di Alliste, appartenente alla 2ª classe e con distanza da Lecce pari a 55 km., non andrà quindi applicato alcun coefficiente correttivo.

INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI APPLICABILI NEL COMUNE IN RELAZIONE ALLA DISTANZA DEL TERRITORIO COMUNALE DALLA COSTA (TABELLA F):

Il comma "d" dell'art.20 della L.R. n.6/79 prevede l'individuazione dei coefficienti applicabili nel Comune in relazione alla distanza del Comune dalla costa. I coefficienti di correzione dei costi base di urbanizzazione si applicano negli interventi costruttivi ricadenti in fasce parallele alla costa con esclusione delle zone omogenee di tipo A e B del D.M. 02/04/1968 n. 1444 e dei nuclei per l'edilizia residenziale pubblica, indipendentemente dalla classe del Comune.

I coefficienti da applicare sono di seguito indicati.

- **fino a mt. 500: 1,5;**
- **da mt. 501 a mt. 2.000: 1,3;**
- **da mt. 2.001 a mt. 5.001: 1,10.**

INDIVIDUAZIONE PER CIASCUNA ZONA OMOGENEA DEI COEFFICIENTI DIFFERENZIATI PER TIPO DI INTERVENTO (TABELLA G):

La Tabella G allegata alla L.R. n. 6/79, come aggiornata dalla LR 66/1979, prevede l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi del costo base come sopra determinato per le differenti zone omogenee:

ZONA A

per nuove costruzioni e sopraelevazioni: **1,00**;

per interventi di demolizione e ricostruzione: **1,00**;

per manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione: **0,50**.

ZONA B

per nuove costruzioni e sopraelevazioni: **0,90**;

per interventi di demolizione e ricostruzione: **0,80**;

per manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione: **0,60**.

ZONA C

per nuove costruzioni e sopraelevazioni: **0,80**;

per interventi di demolizione e ricostruzione: **0,70**;

per manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione: **0,60**.

Nell'applicazione dei coefficienti sopra riportati si farà riferimento alle norme di cui all'art. 28 della L.R. n. 6/79 e successive modifiche e/o integrazioni, nonché alle norme di legge che definiscono gli interventi edilizi diversamente dalla suddetta legge regionale e che regolano onerosità e gratuità del permesso a costruire.

AGGIORNAMENTO DEI COSTI CALCOLATI IN BASE ALLA VARIAZIONE ISTAT:

I costi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria così calcolati devono essere aggiornati in base alla variazione ISTAT dei prezzi di settore nel periodo da marzo 1979 al dicembre 2016.

Infatti la Regione Puglia, che per legge avrebbe dovuto provvedere all'aggiornamento delle tabelle riportate in calce alla L.R. n. 6/1979, non ha mai ottemperato a tale adempimento.

Per l'aggiornamento dei costi, in assenza di specifici valori riferiti alle opere di urbanizzazione, si farà riferimento alle **variazioni dei costi relativi alla costruzione di fabbricati ad uso residenziale**, regolarmente pubblicate dall'ISTAT.

La variazione ISTAT calcolata da marzo 1979 al dicembre 2016 richiede la moltiplicazione dei costi calcolati in base alla LR 6/1979 per il coefficiente 6,045.

La quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, dovuta per interventi nelle zone pianificate e normate dal PRG, è riportata nella **Tabella 4** allegata alla presente, distinta per zona, per destinazione d'uso dei fabbricati e per tipo di intervento.

Restano salve le disposizioni di dettaglio di cui alla citata L.R. n. 6/1979 e successive modifiche e/o integrazioni.

B) QUOTA PER COSTO DI COSTRUZIONE

Relativamente al **costo di costruzione** per i nuovi edifici, esso è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della Legge 05/08/1978 n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano 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%**.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, **variabile dal 5 al 20 per cento**, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

La Regione Puglia, al comma 1 dell'art. 36 della citata L.R. n. 6/1979, ha fissato al 5% tale quota, relativamente agli edifici residenziali.

Con deliberazione n. 766 del 23/03/2010 la Giunta Regionale ha da ultimo aggiornato il costo base per gli interventi di Edilizia Residenziale Agevolata, fissando un importo pari a € 646,18 per metro quadrato di superficie complessiva per le nuove costruzioni.

Come stabilito dall'art. 16 del D.Lgs. n. 380/2001, nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

Le variazioni del costo di costruzione accertate dall'ISTAT consentono di definire il costo base di costruzione adeguato al giugno 2017 in € 705,53.

Ai fini dell'applicazione dei *Criteri per il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione* di cui all'allegato "A" della legge regionale 1/2007, si propone per il Comune di Alliste, **per i fabbricati destinati alla residenza** l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi del costo base:

COEFFICIENTE RELATIVO ALLA DIMENSIONE DEMOGRAFICA: **0,70**.

COEFFICIENTE RELATIVO ALLA VARIAZIONE DEMOGRAFICA: **1,00**

COEFFICIENTE RELATIVO ALL'UBICAZIONE IN PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE COMPRESSE ENTRO 300 METRI DALLA LINEA MEDIA DI BATTIGIA (TERRITORI COSTIERI) **1,50**

COEFFICIENTE IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA:

- Edificio Unifamiliare (*): **1,00**.
- Edificio Bifamiliare/schiera: **0,80**.
- Edificio Plurifamiliare: **0,70**.

(*) per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

COEFFICIENTE IN FUNZIONE DELL'UBICAZIONE RISPETTO AL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO:

- Edificio Unifamiliare esterno al perimetro del Centro abitato: **1,20**.
- Edificio Unifamiliare interno al perimetro del Centro abitato: **0,90**.
- Edificio Bifamiliare/schiera esterno al perimetro del Centro abitato: **1,10**.
- Edificio Bifamiliare/schiera interno al perimetro del Centro abitato: **0,90**.
- Edificio Plurifamiliare esterno al perimetro del Centro abitato: **1,00**.
- Edificio Plurifamiliare interno al perimetro del Centro abitato: **0,80**.

COEFFICIENTE IN FUNZIONE DEL RISPARMIO ENERGETICO:

Per edifici che assicurino il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianti di solare termico:

- Edificio esterno al perimetro del Centro abitato: **massimo coefficiente = 0,90**.
- Edificio interno al perimetro del Centro abitato: **massimo coefficiente = 0,70**.

Applicando i coefficienti riportati al precedente punto al costo base stabilito dalla Regione Puglia si ricava la tabella riepilogativa del costo di costruzione **per i fabbricati residenziali**, relativamente alle varie tipologie e situazioni (**Tabella 5**), differenziata per interventi entro i 300 metri dalla linea di costa e per interventi oltre i 300 metri dalla linea di costa.

LA LEGGE REGIONALE 26/2009

Ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n.26 del 27.10.2009 "Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con copertura a volta" pubblicata sul BURP n. 172 del 02/11/2009 il costo di costruzione sopra determinato viene ulteriormente decurtato del 40% per il rilascio dei Permessi di Costruire relativi ad interventi edilizi che prevedano di realizzare con coperture a volta di tipo tradizionale almeno il 60% della copertura totale assentita.

LA LEGGE REGIONALE 13/2008 NORME PER L'ABITARE SOSTENIBILE

La legge regionale 13/2008 stabilisce all'articolo 12 che "i Comuni possono prevedere in favore di coloro che effettuano interventi di edilizia sostenibile secondo i requisiti fissati dal disciplinare tecnico di cui all'articolo 10:

- a) riduzioni dell'ICI, di altre imposte comunali, degli oneri di urbanizzazione secondaria o del costo di costruzione di cui agli articoli 16 e 17 del d.p.r. 380/2001, con particolare riferimento all'edilizia residenziale sociale, e in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di risparmio idrico e di altri requisiti di sostenibilità energetico-ambientale di cui alla presente legge"

Il comune di Alliste intende incentivare le costruzioni che, in applicazione del Protocollo Itaca Puglia, minimizzano il consumo di risorse e contribuiscono al benessere degli occupanti.

A tale proposito si propongono, per gli edifici che conseguono la certificazione di sostenibilità ambientale in piena conformità alle procedure definite dalla legge regionale 13/2008 ed alle deliberazioni di approvazione delle procedure valide al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o della SCIA, le seguenti riduzioni del contributo di costruzione, per la quota relativa al costo di costruzione e per quella relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria:

- a) **Adeguamento edifici esistenti, compreso gli interventi di ristrutturazione edilizia, ad esclusione di quelli di cui alla L.R. 14/2009:**

| LIVELLO DI SOSTENIBILITÀ | RIDUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E DEL COSTO DI COSTRUZIONE |
|--------------------------|---|
|--------------------------|---|

| | |
|-----------|---------------------|
| Livello 2 | Riduzione del 30 % |
| Livello 3 | Riduzione del 50 % |
| Livello 4 | Riduzione del 80 % |
| Livello 5 | Riduzione del 100 % |

b) Demolizione e Costruzione

1. Interventi di demolizione e ricostruzione ad esclusione di quelli di cui alla L.R. 14/2009:

| LIVELLO DI SOSTENIBILITÀ | RIDUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E DEL COSTO DI COSTRUZIONE |
|--------------------------|---|
| Livello 2 | Riduzione del 30 % |
| Livello 3 | Riduzione del 50 % |
| Livello 4 | Riduzione del 80 % |
| Livello 5 | Riduzione del 100 % |

2. Interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla L.R. 14/2009:

| LIVELLO DI SOSTENIBILITÀ | RIDUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE E SECONDARIA E DEL COSTO DI COSTRUZIONE | NOTE |
|--------------------------|---|------|
| Livello 3 | Riduzione del 40 % | |
| Livello 4 | Riduzione del 70 % | |
| Livello 5 | Riduzione del 90 % | |

c) Nuova costruzione

1. Interventi di nuova costruzione, escluso l'edilizia residenziale sociale:

| LIVELLO DI SOSTENIBILITÀ | RIDUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E DEL COSTO DI COSTRUZIONE |
|--------------------------|---|
| Livello 2 | Riduzione del 30 % |
| Livello 3 | Riduzione del 60 % |
| Livello 4 | Riduzione del 80 % |

| | |
|-----------|---------------------|
| Livello 5 | Riduzione del 100 % |
|-----------|---------------------|

2. Interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale sociale:

| LIVELLO DI SOSTENIBILITÀ | RIDUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E DEL COSTO DI COSTRUZIONE |
|--------------------------|---|
| Livello 2 | Riduzione del 40 % |
| Livello 3 | Riduzione del 65 % |
| Livello 4 | Riduzione del 85 % |
| Livello 5 | Riduzione del 100 % |

L'INSTALLAZIONE DI CHIOSCHI SULLA FASCIA COSTIERA

I chioschi installati lungo il litorale su suolo demaniale, la cui concessione consenta agli stessi di rimanere montati per l'intero anno solare e per tutta la durata della concessione (salvo rinnovo della stessa), sono soggetti al pagamento di un contributo così determinato.

Per ciò che riguarda la quota per il costo di costruzione si applicano le modalità di calcolo per edifici non residenziali.

Per ciò che riguarda la quota per oneri di urbanizzazione si ritiene applicabile il calcolo per le zone B2b.

In considerazione del fatto che l'installazione è non permanente si ritiene che ai valori determinati come sopra debba applicarsi un coefficiente di riduzione pari al 50%.

PISCINE E IMPIANTI SPORTIVI AD USO PRIVATO

Per ciò che concerne la realizzazione di piscine ed altri impianti sportivi privati si stabilisce che il contributo di costruzione sia limitato a quello per la quota per costo di costruzione nella misura del 10% del costo di realizzazione documentato caso per caso a mezzo di computo metrico estimativo, redatto dal tecnico progettista dei lavori con riferimento al prezziario della regione Puglia valido alla data della richiesta valutato dagli organi comunali preposti al rilascio del titolo autorizzativo.

PROPOSTE:

Alla luce delle considerazioni sopra espresse si ritiene di poter proporre quanto segue:

1. Di determinare il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, per ciò che attiene gli oneri di urbanizzazione, per come sopra dettagliato e riportato nelle tabelle 1,2,3 e 4 allegate.
2. Di stabilire che alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d ter) del DPR 380/2001, procederà di volta in volta il responsabile del settore competente.
3. Di determinare il nuovo importo convenzionale del "costo di costruzione" come sopra dettagliato e per come riassunto nella tabella 5 allegata;
4. Di stabilire che il contributo afferente alla quota per costo di costruzione, relativamente agli edifici residenziali, resta fissato nella misura del **5%** del costo di costruzione come sopra determinato;
5. Di stabilire che il contributo afferente alla quota per costo di costruzione del permesso di costruire, relativamente alle attività di tipo turistico, commerciale e direzionale, è fissato nella misura del **5%** del costo di costruzione documentato caso per caso a mezzo di computo metrico estimativo, redatto dal tecnico progettista dei lavori con riferimento al prezzario della regione Puglia valido alla data della richiesta, esaminato per la congruità della spesa dagli organi comunali preposti al rilascio del titolo autorizzativo. Il costo complessivo stimato per gli interventi previsti, cui applicare la suddetta aliquota del 5%, non potrà comunque essere inferiore al valore ottenuto moltiplicando la superficie convenzionale dell'intervento per il corrispondente costo base relativo agli edifici residenziali unifamiliari di nuova costruzione; qualora la destinazione d'uso delle opere sopra indicate, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del D.P.R. 380/2001, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione;
6. Di stabilire che il contributo afferente alla quota per costo di costruzione del permesso di costruire, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, e ferme restando le disposizioni di legge in materia di esonero o riduzione dello stesso contributo, è così fissato:
 - a. EDIFICI UNIFAMILIARI CON AMPLIAMENTI SUPERIORI AL 20% DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE – EDIFICI PLURIFAMILIARI: **5%** del costo base come determinato per le corrispondenti nuove costruzioni per la parte in ampliamento, oltre al **5%** del costo di ristrutturazione della porzione di edificio esistente, documentato caso per caso a mezzo di computo metrico estimativo, redatto dal tecnico progettista dei lavori con riferimento al prezzario della regione Puglia valido alla data della richiesta valutato dagli organi comunali preposti al rilascio del titolo autorizzativo. Il costo stimato per gli interventi previsti, cui applicare la suddetta aliquota del 5%, non potrà comunque essere superiore al valore ottenuto moltiplicando la superficie complessiva dell'intervento per il corrispondente costo base relativo agli interventi di nuova costruzione;
 - b. EDIFICI DESTINATI AD USO DIVERSO DALLA RESIDENZA: **5%** del costo di ristrutturazione, documentato caso per caso a mezzo di computo metrico estimativo, redatto dal tecnico progettista dei lavori con riferimento al prezzario della regione Puglia valido alla data della richiesta e valutato dagli organi comunali preposti al rilascio del titolo autorizzativo. Il costo stimato per gli interventi previsti, cui applicare la suddetta aliquota del 5%, non potrà comunque essere superiore al valore ottenuto moltiplicando la superficie convenzionale dell'intervento per il corrispondente costo base relativo agli interventi di nuova costruzione;
7. Di stabilire che la riduzione del costo di costruzione prevista per edifici che assicurino il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianti di solare termico si applichi esclusivamente nel caso in cui il richiedente si impegni, con dichiarazione asseverata, a presentare a fine lavori la documentazione fotografica ed il certificato di conformità dell'impianto che ne attestino la reale installazione, da riportare anche nella segnalazione certificata di agibilità.
8. Di stabilire che l'importo del contributo calcolato secondo quanto sopra stabilito si applica ai permessi di costruire e/o a Segnalazioni Certificate di Inizio Attività la cui domanda sia pervenuta al comune, completa, in data successiva al 31/12/2016;

9. Di stabilire che il contributo di costruzione, costituito sia dalla quota per costo di costruzione che da quella per gli oneri di urbanizzazione, determinato all'atto del rilascio del titolo autorizzativo, sia corrisposto alternativamente:
 - In unica soluzione, preventivamente al rilascio del titolo autorizzativo;
 - Con rateizzazione dell'importo dovuto in quattro rate semestrali posticipate, con la prima scadenza fissata al momento del rilascio del titolo autorizzativo. La corresponsione dell'importo corrispondente alla prima rata è presupposto per il rilascio del permesso di costruire e per la validità della SCIA. In questo caso il titolare del titolo autorizzativo è tenuto a prestare idonea garanzia a mezzo di polizza fidejussoria rilasciata da istituto bancario o assicurativo pari all'importo dovuto. L'intero importo dovrà comunque risultare corrisposto non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
10. Di applicare le riduzioni per il pagamento del contributo relativo alla quota del costo di costruzione stabilite dalle disposizioni della legge regionale 26/2009.
11. Di applicare le riduzioni per il pagamento del contributo di costruzione stabilite in applicazione della LR 13/2008.
12. Di prevedere, così come contemplato dal comma 1 dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001, la possibilità, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, che il contributo afferente al permesso di costruire sia ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione pre-determinati, fermo restando le condizioni di applicabilità previste dall'art. 42, commi 1 e 2, della L.R. n. 6 del 12/02/1979, secondo lo schema approvato con determinazione 311/2012, rimanendo inteso che nello stesso si dovrà procedere all'aggiornamento dei costi inseriti;
13. Di stabilire che, al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi perché dichiarati non agibili da almeno 12 mesi dalla data della richiesta, il contributo di costruzione è ridotto in misura del venti per cento rispetto a quello previsto al precedente punto 6, nei casi non interessati da mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'art. 23 ter del DPR 380/2001.
14. Di stabilire che, ai fini dell'identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione, i riferimenti sono quelli degli articoli 2, 5, 6, 7 8 e 9 del Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801.
15. di stabilire che i chioschi installati lungo il litorale su suolo demaniale, la cui concessione consente di rimanere montati per l'intero anno solare e per tutta la durata della concessione, sono soggetti al pagamento di un contributo così determinato: per la quota per il costo di costruzione si applicano le modalità di calcolo per edifici non residenziali, con una riduzione del 50% ; per ciò che riguarda la quota per oneri di urbanizzazione si ritiene applicabile il calcolo per le zone B2b con una riduzione del 50%.
16. di stabilire, per ciò che concerne la realizzazione di piscine ed altri impianti sportivi privati, che il contributo di costruzione sia limitato a quello per la quota per costo di costruzione, nella misura del 10% del costo di realizzazione dell'intervento, documentato caso per caso a mezzo di computo metrico estimativo, redatto dal tecnico progettista dei lavori, con riferimento al prezziario della regione Puglia valido alla data della richiesta, valutato dagli organi comunali preposti al rilascio del titolo autorizzativo.

Alliste, 22 settembre 2017

Il Responsabile del Settore