

Disciplina del contributo di costruzione

Sintesi dei principali contenuti della riforma

Premessa

Da **20 anni** non sono stati fatti gli aggiornamenti quinquennali di legge alle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione

Dopo l'attenzione della **Corte dei Conti** è stato disposto di ridefinire la disciplina del contributo di costruzione **insieme con la nuova legge urbanistica regionale entro il 30 giugno 2018**

Si propone di un **provvedimento unitario di riforma** dell'attuale disciplina (non solo oneri, ma anche quota sul costo di costruzione, contributo straordinario, D ed S) in accordo con la legge edilizia regionale e con gli obiettivi della LUR

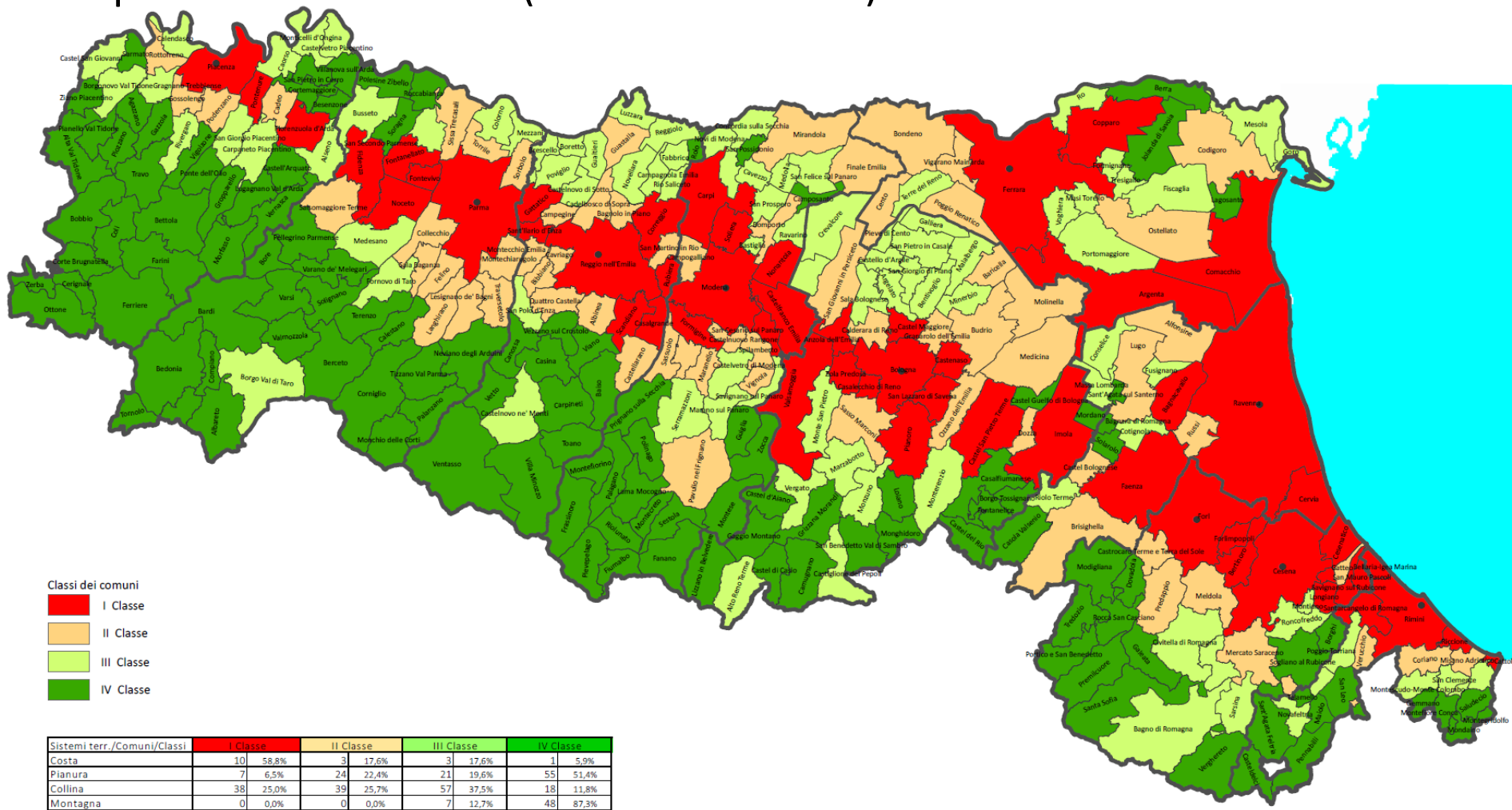
Ambiti del territorio

Si introduce **una suddivisione del territorio comunale semplificata** coerente con la LUR per dare attuazione in maggior misura agli obiettivi e alle politiche urbanistiche orientate al riuso e rigenerazione dei tessuti edilizi esistenti e alla riduzione del consumo di suolo (*attualmente siamo ancora fermi alle zone della LR 47/78*)

- aree esterne al TU
- aree permeabili ricomprese all'interno del TU non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione
- aree interne al TU

Classi dei comuni

Si passa dalle 7 classi di Comuni del 1977 a **4 classi** determinate in base ai residenti e agli elementi geografici più rappresentativi della pressione insediativa (Via Emilia e costa)



Valori unitari U1 e U2

Importi adeguati all'attuale fase congiunturale dell'economia regionale

- **raddoppio** dei valori attuali per gli interventi di nuova costruzione fuori dal TU
- **aumento del 20%** dei valori attuali per i restanti interventi nel TU

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	85,00	110,00	195,00
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva			
Funzione direzionale			
Funzione produttiva	24,00	7,00	31,00
Funzione commerciale all'ingrosso			
Funzione rurale (non aventi titolo)			

- L'aggiornamento delle tariffe 1998 avrebbe portato **un incremento indifferenziato** delle tabelle parametriche **pari al 76%**

Valori unitari U1 e U2

Ai valori unitari si applicano i decrementi derivanti dalla classe del Comune

Classe dei Comuni	1 ^a	2 ^a	3 ^a	4 ^a
Quote % sul valore unitario	100%	80%	60%	40%

Inoltre i Comuni possono:

- **aumentarli o diminuirli fino ad un massimo del 15%**
- **diminuirli fino ad un massimo del 30% per talune Frazioni**
- fare un **salto di classe** (e i Comuni confinanti con i Capoluoghi possono scegliere l'appartenenza alla I classe)

I valori unitari di U1/U2 sono **in linea con quelli degli altri capoluoghi** del centro-nord Italia (siamo leggermente sotto la media) e si colloca tra i valori medio bassi per le destinazioni produttive e commerciali

Valori unitari U1 e U2 (in pratica)

Interventi in espansione (fuori dal TU)

(attuazione **diretta delle opere di urbanizzazione**)

- U1 non si pagano in quanto scomputati
- Se l'importo delle opere realizzate supera U1, il Comune può scomputare anche le U2 e D+S

Interventi di rigenerazione (nel TU)

- CdC (tutte le componenti) è ridotto sempre in misura non inferiore al 35%
- i Comuni possono ridurlo ulteriormente fino ad **azzerarlo**

Ciò significa che il 20% di incremento rispetto ai valori attuali in realtà equivale ad **una riduzione del 22%**

Contributi D ed S

(per impianti non destinati alla residenza)

Si interviene **per la prima volta** in materia di contributo per opere o impianti non destinati alla residenza

D = 4 €/mq (trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi)

S = 3 €/mq (sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche)

Inoltre i Comuni possono:

- **aumentarli o diminuirli fino ad un massimo del 15%**
- **diminuirli fino ad un massimo del 30% per talune Frazioni**
- aggiungere ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività presenti sul territorio

E' dunque possibile per i Comuni ricondursi alle tariffe già in uso

Contributo straordinario

Criteri omogenei per il calcolo del contributo straordinario (CS) da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione

Si propongono **due metodi di stima**:

- metodo speditivo che prende in esame la sola componente fondiaria e si applica facendo la differenza tra i valori delle aree prima e dopo la variazione degli strumenti urbanistici
- metodo analitico, secondo le formule dell'estimo fondiario, da utilizzare nei casi in cui le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non siano riconducibili alla sola componente fondiaria

CS si applica alle ipotesi di trasformazioni previste dalla LUR

CS è fissato in misura pari al **50% del plusvalore** generato dalla trasformazione

Quota sul costo di costruzione

E' un'**imposta** da riferire al dato oggettivo dell'edificio, ovvero al **valore di mercato dell'intervento edilizio**, spettante alla collettività

Si supera l'attuale sistema basato sui costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata in quanto tali valori non sono rappresentativi del diverso valore dell'immobile rispetto alle realtà locali (*oggi si paga lo stesso Cc nel centro di Bologna e a Valmozzola*)

In coerenza con i principi di proporzionalità e progressività, si propone un nuovo metodo per il calcolo che fa riferimento al **prezzo di mercato degli immobili fornito dall'OMI** (articolato per comuni/quartieri/zone, destinazione d'uso e tipologie edilizie)

Si estende l'**esenzione dal pagamento a tutta l'ERS** (non solo all'edilizia convenzionata)

Quota sul costo di costruzione

- **72%** dei Comuni* avrà Cc più basso del valore attuale
- **95%** dei Comuni* avrà un Cc più basso di 1,5 volte il val. attuale
- **5%** dei Comuni* avrà un Cc maggiore di 1,5 volte il val. attuale

Se si procedesse con l'aggiornamento utilizzando il metodo vigente,
avremmo per tutti i Comuni il raddoppio del Cc vigente

Il valore del Costo così proposto non necessita più di aggiornamenti annuali da parte dei Comuni in quanto i valori su cui si fonda sono aggiornati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate

* esclusi 13 Comuni colpiti dal Sisma 2012 privi di rilevazione OMI o con rilevazione sospesa

Recepimento dei Comuni

I Comuni hanno **90 giorni** dalla data di pubblicazione sul BURERT della deliberazione dell'Assemblea legislativa per recepire la nuova disciplina del contributo di costruzione e poi la **disciplina è immediatamente operativa**.

La Regione effettua il **monitoraggio continuo** dell'applicazione della disciplina e fornisce **supporto ai Comuni** nell'interpretazione ed applicazione delle presenti norme anche stabilendo forme di collaborazione con Enti e soggetti pubblici comunque operanti nel settore.