

RELAZIONE

RIMODULAZIONE DEI CRITERI PER L'ACCESSO ALLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ART. 43 COMMA 2 QUINQUIES DELLA L.R. 12/05) NONCHÉ DI MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE (ART. 43 COMMA 2 SEXIES DELLA L.R. 12/05) IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (L.R. 18/19)

La Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”* riconosce, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione.

L'art 4 comma 1 lett.c), della LR 18/2019 ha aggiunto all'art. 43 della LR 12/005, il comma 2 quinquies, che prevede, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la riduzione del contributo di costruzione, ove essi perseguano una o più delle finalità ivi elencate, volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'efficientamento energetico e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale.

L'art. 43 comma 2 quinquies della LR 12/005 prevedeva che la Giunta regionale definisse i criteri per applicare la riduzione del contributo di costruzione, attribuendo ai Comuni la facoltà di modulare tale riduzione, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 11, comma 5.

Il comma 2 quinquies dello stesso art. 43 della LR 12/005, prevede per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la riduzione del contributo di costruzione ove essi perseguano una o più delle seguenti finalità:

- a) promozione dell'efficientamento energetico;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della L.R. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

La giunta regionale, con DGR n° XI/ 3509 del 05/08/2020, ha approvato i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della LR 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (LR 18/19)

La normativa regionale attribuisce ai Comuni la facoltà di modulare la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della rigenerazione urbana, tenendo in considerazione che:

- i criteri per la riduzione del contributo di costruzione sono riferiti a specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente;

- i criteri che danno accesso alla riduzione del contributo di costruzione sono riferiti a tipologie di opere o interventi che perseguano le finalità indicate dall'art. 43 comma 2 quinquies della LR 12/05;
- i criteri per la riduzione del contributo di costruzione sono in gran parte sovrapponibili a quelli utilizzabili per l'accesso agli incrementi dell'indice di edificabilità massimo del PGT;
- lo scopo del comma 2 quinquies dell'art. 43 della LR 12/05 è quindi il riconoscimento di un incentivo per i maggiori investimenti necessari per perseguire le ulteriori prestazioni o il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente;
- la riduzione del contributo di costruzione di cui al comma 2 quinquies art.43 LR 12/05 deve rispondere ad un principio di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento e l'entità della riduzione del contributo di costruzione.

La scelta di rimodulare le percentuali riportate nell'Allegato alla DGR n° XI/ 3509 del 05/08/2020 "*Criteria attuativi per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05)*", è motivata:

- dall'esigenza di declinare le finalità della legge regionale in base alle caratteristiche del nostro territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese;
- dalla necessità di adottare principi di adeguatezza e proporzionalità, in relazione alla tipologia dell'intervento previsto e contestualizzati alla situazione comunale e alla Pianificazione territoriale vigente;
- dal livello qualitativo raggiunto, complessità, costo degli interventi e collocazione territoriale degli stessi;
- dal vincolo normativo di obbligo di applicazione della riduzione per le lettere d), j) e k), per le quali sono comunque previste percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5%, 15% e 5%;
- dalla proposta di prevedere per molti ambiti del tessuto urbano consolidato l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal comma 5 art. 11 l.r. 12/05;
- dalla consapevolezza dell'applicazione delle ulteriori riduzioni già previste dalla LR 12/2005 e precisamente:

dal comma 8 dell'art.44

*"Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, **ridotti del sessanta per cento**, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni"*

dal comma 6 dell'art.48,

*"Per gli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque **non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5.**"*

dal comma 2 quater dell'art. 43;

"Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il Comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi."

dal comma 5 dell'art. 40 ter (*Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati*)

*"Agli interventi di recupero edilizio di cui al presente articolo non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della Parte II della presente legge, nonché le previsioni di cui all'articolo 40-bis. Per i medesimi interventi, **i contributi di costruzione** di cui al Titolo I, Capo IV, della Parte II della presente*

legge sono ridotti del 50 per cento e a essi non si applicano le ulteriori riduzioni previste dalla presente legge. Qualora la destinazione d'uso dell'edificio recuperato ai sensi del presente articolo sia agricola, il predetto contributo di costruzione non è dovuto”.

La tabella di sintesi (allegato “A”) della rimodulazione del contributo di costruzione riferita ai criteri e alle finalità indicati dalla DGR n° XI/ 3509 del 05/08/2020, è stata predisposta con le motivazioni sopra indicate ed in particolare:

- la riduzione del contributo di costruzione è stata applicata secondo un principio di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento e l'entità della riduzione del contributo di costruzione, incentivando gli interventi ritenuti più onerosi e complessi tecnicamente e contestualmente diminuendo le agevolazioni per interventi facilmente realizzabili o che beneficiano di altre agevolazioni;
- è stata garantita come indicato dalla delibera regionale, la riduzione minima del contributo di costruzione:
 - del 5% per la lettera d) per interventi di Invarianza idraulica e idrologica, drenaggio urbano sostenibile e gestione acque meteoriche;
 - del 15%, per la lettera j) per interventi Bonifica degli edifici con rimozione di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV);
 - del 5% per la lettera k) per il Tracciamento della movimentazione e pesatura dei materiali e sistema di Sorveglianza nei cantieri edili;
- sono stati incentivati (con modeste riduzioni o mantenendo invariate le percentuali indicate dalla DGR) gli interventi che aumentano la sicurezza delle costruzioni con la riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni, quelli di riqualificazione paesaggistica o con realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;

Nella rimodulazione delle percentuali indicate dalla DGR si è ritenuto di non aumentare eccessivamente le riduzioni del contributo di costruzione in quanto tutte queste forme di incentivazione comportano una significativa riduzione degli introiti comunali sotto forma di contributi di costruzioni, che finanziano gli interventi di manutenzione e riqualificazione del patrimonio pubblico esistente e per i quali dovranno essere trovate forme alternative di finanziamento per poter garantire le medesime prestazioni d'opera.

Rilevato che la dimostrazione del raggiungimento delle finalità connesse alla rimodulazione del contributo rappresenta un elemento imprescindibile della progettazione e dell'esecuzione degli interventi, la presentazione dei titoli edilizi dovrà essere accompagnata da idonea documentazione tecnica e da asseverazione del progettista o da altro tecnico incaricato volta a dimostrare il raggiungimento degli obiettivi connessi alle voci di riduzione applicabili; analoga relazione asseverata dovrà essere allegata alla Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine dei lavori in relazione al tipo di intervento.

Per incentivare gli interventi che promuovono la rigenerazione urbana e per disincentivare il consumo di suolo, nonché a parziale compensazione dei mancati introiti generati dalla riduzione ammesse, il comma 2 sexies dello stesso art. 43 ha previsto una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, D.P.R. 380/2001 così determinata:

- a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai Comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

La proposta riportata nell' ALLEGATO “B” della delibera è di applicare il trenta per cento per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;

Considerato che la delibera regionale prevede che in fase di prima applicazione del provvedimento si potranno valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri attuativi per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione, anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio da parte dei soggetti coinvolti, diventa necessario tenere monitorati di interventi applicativi e le ricadute sull'assetto del territorio e sul bilancio comunale al fine di apportare eventuali adeguamenti correttivi;

Considerato infine che la DGR n° XI/ 3509 del 05/08/2020 lascia alla facoltà del Comune di modulare le riduzioni anche in relazione alla possibilità dell'utilizzo degli incrementi previsti dall'art. 11, comma 5, LR 12/05, la modulazione delle riduzioni del contributo ha tenuto conto anche delle limitazioni previste dall'Amministrazione per l'applicazione degli incrementi dell'indice di edificabilità, nel difficile compito di promuovere la rigenerazione con modalità di sostegno a favore dei soggetti attuatori, senza tuttavia depauperare le risorse derivanti dal pagamento dei contributi e gli investimenti pubblici che tali risorse garantiscono.