



## Vice Sindaco e Assessore a Rigenerazione ed Area Vasta

Via Emilia S. Pietro, 12 - 42121 Reggio Emilia - tel. +39 0522 456353 fax +39 0522 456144  
segreteria.assessorepratisoli@comune.re.it

Reggio Emilia, 25/09/2019

Alla cortese attenzione

Associazioni, Ordini e Collegi in indirizzo

### **Oggetto : RECEPIMENTO DELLA DAL 186/2018 CON GLI INCENTIVI INTRODOTTI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI REGGIO EMILIA**

Il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 75 del 16/09/2019 ha recepito la DAL 186/2018 della Regione Emilia Romagna in materia di contributo di costruzione, introducendo importanti riduzioni per gli interventi di riqualificazione nel territorio urbanizzato.

La DAL 186/2018 nel riordinare complessivamente la disciplina del contributo di costruzione, in allineamento a quanto previsto dalla nuova legge sul governo del territorio LR 24/2017, consente al Comune di introdurre incentivi in termini di riduzione del contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica all'interno del territorio urbanizzato (T.U.).

Nelle more di assunzione del Piano Urbanistico Generale (PUG), il Comune di Reggio Emilia considera T.U. la delimitazione effettuata in sede di PSC e RUE così come approvati.

Per quanto riguarda l'applicazione delle riduzioni per le diverse componenti del contributo di costruzione, **il Comune ha confermato e ulteriormente potenziato gli incentivi economici** già introdotti nel 2015 a favore degli interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria onerosa, che hanno contribuito a rilanciare il recupero degli edifici esistenti, sostenendo la rigenerazione urbana della città. Tale deliberazione e relativi allegati entrano in vigore per i titoli edilizi presentati a partire dal 1 ottobre 2019.

#### **Il Contributo di Costruzione (CdC) è costituito dalle seguenti voci:**

- ONERI DI URBANIZZAZIONE (OU)
- QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)
- QUOTA D ED S
- CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)

#### **ONERI DI URBANIZZAZIONE OU1 E OU2**

Gli oneri sono dovuti per gli interventi di nuova costruzione; ristrutturazione edilizia; ristrutturazione urbanistica; restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo comportanti incremento di carico urbanistico; manutenzione straordinaria, limitatamente all'aumento di carico urbanistico derivante da un aumento di superficie utile; mutamento di destinazione d'uso senza opere comportante incremento di carico urbanistico. Gli oneri di urbanizzazione sono importi commisurati all'incidenza delle spese per le opere di urbanizzazione da calcolarsi in base a tabelle parametriche.



Per quanto riguarda gli Oneri di Urbanizzazione (OU) è stata applicata la riduzione del 15% dei valori unitari tabellari definiti dalla DAL 186/2018 per tutte le destinazioni d'uso e per tutte le tipologie di intervento sia al di fuori che entro il T.U.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) all'interno del T.U è stata applicata una ulteriore riduzione del **50%** per tutte le destinazioni d'uso. Per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) all'interno del T.U la riduzione rimane del 35% per tutte le destinazioni d'uso.

La riduzione degli oneri, in definitiva, si attesta ora sulla media del 60%.

Per quanto riguarda le specifiche riduzioni per destinazione si rimanda alla delibera di Consiglio Comunale e si riprendono di seguito solo le principali azioni:

- riduzione del 20% di OU1 e OU2 per interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)
- riduzione del 30%, in caso di tettoie destinate a depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive.

### **COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)**

La QCC è dovuta per le costruzioni aventi destinazione: residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, di servizio non artigianale. Sono esentate le funzioni produttive, comprese quelle artigianali, e rurali (art. 34 LR 15/2013)

Quanto alle tipologie di intervento, la QCC è dovuta per gli interventi di Nuova Costruzione (NC), Ristrutturazione Urbanistica (RU), Ristrutturazione Edilizia (RE), Restauro Scientifico (RS) e Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) con cambio d'uso che comporti aumento del CU, cambio d'uso senza opere (CD), con aumento di carico urbanistico.

La modalità di calcolo del costo di costruzione viene modificata dalla DAL 186/2018, si passa dal concetto di «costo massimo ammissibile per l'edilizia agevolata» ad un metodo di calcolo basato sui valori di mercato degli immobili rilevati dall'OMI.

Il valore di A medio (ovvero la Media Valori OMI, minimo e massimo più forniti dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate) non viene ridotto, poichè dalle simulazioni fatte dalla Regione in Comune di Reggio Emilia, il valore di "A medio" calcolato secondo quanto previsto al punto 5.1 dell'Allegato 2 è > di 1.050 € come previsto dalla DAL 186/2018.

Il QCC così determinata non necessita più di aggiornamenti annuali da parte dei Comuni.

Nelle more di assunzione del PUG (01/01/2021) vengono introdotte le riduzioni previste per interventi di RE all'interno del T.U (-35%).

Il costo medio della camera in strutture alberghiere viene stabilito in € 84.

### **CONTRIBUTO D E S**

I contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S", sono da corrispondere per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione aventi destinazione produttiva o rurale (se svolta da non aventi titolo). Sono esentate dal pagamento dei contributi D e S le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona definite dagli strumenti urbanistici comunali e le attività estrattive.

Per quanto riguarda i contributi D e S è stata applicata la riduzione del 15% dei valori unitari di Td e Ts rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018.

Per interventi di ristrutturazione edilizia (RE) all'interno del T.U per le frazioni di Mancasale, Prato Gavassa, Corte Tegge e Villaggio Crostolo è stata applicata una ulteriore riduzione del 30% dei valori di Td e Ts.



### **CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)**

Il contributo straordinario (CS) è dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del T.U. (esempio: una variante urbanistica specifica o un permesso in deroga) ed è fissato nella misura pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione (plusvalore fondiario), calcolato con metodo speditivo o analitico come indicato nell'allegato 2 alla DCC 75/2019.

Le modalità di calcolo stabilite dalla DAL 186/2018 sono molto simili a quanto già definito e applicato dal Comune per interventi in variante agli strumenti di pianificazione.

Si applica il contributo straordinario anche per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale.

### **RATEIZZAZIONI E MONETIZZAZIONI**

Fino all'assunzione del PUG non vengono apportate modifiche alle modalità di rateizzazione che rimangono suddivisi per il QCC:

50% entro 12 mesi dalla data di rilascio del PDC o secondo modalità indicate dall'Amministrazione Comunale con notifica;

50% entro la data di ultimazione dei lavori, ovvero in caso di mancata ultimazione degli stessi, entro 3 anni dalla data di presentazione del titolo edilizio.

Per gli U1, U2, D e S e monetizzazioni:

per il PDC:

30% entro 120 giorni dalla comunicazione di avvenuta determinazione di rilascio del titolo abilitativo;

35% entro 18 mesi dalla data di rilascio (determinazione) del permesso di costruire;

35% entro il termine assegnato per la fine lavori e comunque, entro 3 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

per la SCIA:

30% secondo modalità indicate dall'Amministrazione Comunale con notifica;

35% entro 18 mesi dalla data di presentazione della SCIA ;

35% entro il termine assegnato per la fine lavori e comunque entro tre (3) anni dalla data di presentazione della SCIA .

Anche per gli importi delle monetizzazione di parcheggi e verde pubblico vengono mantenute le riduzioni previste dal 2015 per gli interventi di Ristrutturazione edilizia (RE) e manutenzione straordinaria onerosa, da attuarsi nel territorio rurale, nel centro storico, e negli ambiti di riqualificazione del PSC AR 9- zona Stazione e AR 10 Santa Croce: il valore è stabilito in € 116,00 mentre per la restante parte del territorio comunale l'importo è fissato in € 165,00.

Le casistiche e gli importi dei restanti interventi per i quali è ammessa la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali fanno riferimento alla precedente deliberazione di consiglio comunale PG n. 10428/71 del 24.5.2002.



## **SALVAGUARDIA**

Alle domande di PdC, SCIA e CILA (e varianti sostanziali) presentate entro il 30 settembre 2019 (o prima dell'entrata in vigore del recepimento comunale se precedente) si applica la disciplina previgente, anche se il titolo è rilasciato o diviene efficace successivamente.

Per i lotti residui (inedificati) per i quali la convenzione urbanistica sia scaduta, nel caso di presentazione della domanda del titolo edilizio dopo il 1° ottobre (o dopo l'entrata in vigore del recepimento comunale se precedente), non si applica in toto la nuova disciplina ma si procede soltanto all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione con le nuove tabelle parametriche.

Nel caso dei piani attuativi convenzionati prima della entrata in vigore della DAL (avvenuta l'11 gennaio 2019), continua ad applicarsi la precedente disciplina, anche nel caso in cui il rilascio dei titoli edilizi avvenga dopo l'operatività della nuova disciplina.

Il Costo di Costruzione dei nuovi edifici residenziali da applicare ai Permessi di Costruire e Segnalazioni Certificate Inizio Lavori e altri interventi edilizi onerosi presentati dal 01.01.2019 al 30/09/2019 è di Euro 859,11 al mq. di Superficie complessiva (Sc).

La deliberazione è pubblicata integralmente all'albo Pretorio online e sul sito web istituzionale del Comune.

Cordiali saluti

Il Vice Sindaco e Assessore  
a Rigenerazione ed Area Vasta  
Alex Pratisoli