

COMUNE DI CAPRARICA DI LECCE



PROVINCIA DI LECCE
AREA TECNICA

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 4 BIS del D.P.R. n. 380/2001.

INDICE

- Articolo 1 – Oggetto e finalità del Regolamento
- Articolo 2 – Riferimenti normativi
- Articolo 3 - Definizioni
- Articolo 4 – Riduzioni previste
- Articolo 5 – Determinazione delle riduzioni
- Articolo 6 – Forme di rateizzazione
- Articolo 7 – Procedure di controllo
- Articolo 8 – Incremento e decadenza dei benefici
- Articolo 9 – Rinvio
- Articolo 10 – Entrata in vigore

Articolo 1 – Oggetto e finalità del Regolamento

Il Comune di Caprarica di Lecce, nel rispetto del vigente PUG ed in armonia con il disposto normativo dato dall'**Articolo 17 comma 4 bis del DPR 380/2001**, intende incentivare gli interventi di rigenerazione urbana intesi come ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione presenti sul territorio comunale con lo scopo di favorire il recupero del patrimonio immobiliare, nel rispetto dei principi sanciti dall'Agenda 2030 sullo Sviluppo Sostenibile. A tal fine, viene emanato il presente Regolamento con il quale si istituisce e disciplina la riduzione del contributo di costruzione per particolari interventi che si integra con la volontà del Comune di Caprarica di Lecce di sostenere il recupero dei fabbricati esistenti, una nuova residenzialità ed il vivere sostenibile come già indicato con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 6 del 20.03.2018, n. 3 e 5 del 14.4.2020 – qui richiamate.

Dall'esame della situazione edilizia generale particolare del territorio comunale, come analizzata ed evidenziata in sede di formazione del vigente PUG, il patrimonio edilizio potenzialmente interessato dai suddetti interventi ricade negli ambiti urbanistici consolidati a densità edilizia medio alta, laddove si è in presenza di esempi diffusi di immobili fatiscenti, dismessi o in via di imminente dismissione, inutilizzati o addirittura abbandonati.

L'obiettivo prioritario del presente regolamento è quello di favorire la rigenerazione urbana, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente inteso come ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione così da ridurre la densificazione edilizia, recuperare il patrimonio edilizio esistente e la qualità del vivere sostenibile.

L'applicazione delle riduzioni del contributo di costruzione riguarda tutti gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione presenti sul territorio

comunale, ricadenti nei seguenti ambiti urbanistici del vigente PUG:

- Centro storico;
- Zone edificate;

Le presenti disposizioni vengono applicate indistintamente a:

- interventi edilizi diretti, ovvero quelli assentibili mediante Permesso di costruire (P.dC.), Comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) o Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.);
- interventi edilizi in diretta esecuzione di Piani attuativi (Piani di Recupero);

a prescindere dalle destinazioni d'uso specifiche di progetto, intendendosi, pertanto, ammesse tutte le destinazioni conformi al PUG vigente.

Articolo 2 – Riferimenti normativi

Il presente Regolamento dà attuazione alle disposizioni in materia edilizia contenute nel T.U. adottato:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

ed in particolare alle seguenti disposizioni:

- Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire - commi 4 e 10:

“4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
- d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione” (*lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014*);

“10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni. “(*comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014*)

- Art. 17 (L) - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione. comma 4-bis:

“4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del

contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.”; *(comma aggiunto dall'art. 17, comma 1, lettera h), del D.L. 16 luglio 2020 n. 76)*

In base alle riportate disposizioni normative, il Comune di Caprarica di Lecce con il presente regolamento definisce una serie di riduzioni di carattere esclusivamente economico, come specificate nel seguito.

Articolo 3 – Definizioni

Per dismissione si intende la perdita dell'originaria destinazione d'uso o funzione riconosciuta ai sensi dell'art.7 della L.R. 19/1999.

Il termine “in via di dismissione” genericamente citato all'art. 17 comma 4 bis del D.P.R. 380/2001 va inteso nel senso che un fabbricato è considerato “in via di dismissione” quando non viene utilizzato da almeno anni tre. La rinuncia all'utilizzo del fabbricato deve essere dimostrata da assenza di allacciamenti, o relative disdette contrattuali, alle reti dei principali servizi: energia elettrica, acqua, gas.

Articolo 4 – Riduzioni previste

I benefici economici ai sensi del presente regolamento consistono nella riduzione del Contributo di Costruzione dovuto dall'operatore al Comune ai fini del rilascio del Permesso di costruire e/o della Denuncia o Segnalazione certificata di inizio attività edilizia sostitutiva del permesso nonché della Comunicazione di inizio lavori in caso di intervento con aumento del carico urbanistico.

Rientra nella riduzione prevista dal presente regolamento il contributo di cui all'articolo 16 comma 1° del DPR 380/2001, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

In particolare tale contributo è composto di più voci e riguarda l'importo dovuto a titolo di:

- Oneri di urbanizzazione Primaria;
- Oneri di urbanizzazione Secondaria;
- Costo di Costruzione, determinato in base alla classe dell'edificio.

Per quanto riguarda le tariffe della componente del contributo “oneri di urbanizzazione” occorre fare riferimento agli aggiornamenti periodici deliberati dalla Giunta Comunale, la quale provvede, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, alla loro rideterminazione ogni cinque sulla base dei parametri previsti dalla L.R. 6 del 12/02/979 e ss.mm.ii. e delle intervenute variazioni degli indici ISTAT.

Per quanto riguarda la componente del contributo “costo di costruzione”, ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della L.N. n° 537/1993 e del comma 9 dell'art.16 del DPR n.380/2001, occorre fare riferimento ai limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata stabiliti con le delibere di G.R. n.2268 del 26 novembre 2008 e n. 766 del 23 marzo 2010 e ss.mm.ii. Tali valori sono adeguati annualmente con delibera della Giunta Comunale sulla base delle intervenute variazioni degli indici ISTAT.

Articolo 5 – Determinazione delle riduzioni

Per gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, per le zone omogenee A e B, si applica il seguente sconto sul contributo di costruzione:

ZONA	SCONTO SU CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
A	60%
B	40%

Le suddette riduzioni sono cumulabili alle altre già previste dalla vigente normativa.

Articolo 6 – Forme di rateizzazione.

Trovano applicazione le forme di rateizzazione di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 7 del 20/03/2018

Articolo 7 – Procedure di controllo

L'Ufficio tecnico comunale, nella persona del relativo Responsabile del Procedimento e nell'ambito delle relative competenze, assume il ruolo di controllore delle istanze di accesso alle riduzioni, sia nella fase iniziale di avvio del procedimento edilizio, quanto nella sua fase finale, coincidente con le risultanze dell'intervento realizzato.

Articolo 8 – Incremento e decadenza dei benefici

Qualora siano riscontrate, all'atto di verifica delle risultanze dell'intervento realizzato, discrepanze tra i dati di intervento prospettati all'avvio del procedimento edilizio ed i dati reali, dedotti dall'intervento realizzato, si deve procedere ad una verifica e, qualora necessario, alla rideterminazione della riduzione connessa e beneficiata.

Articolo 9 – Rinvio

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..

Articolo 10 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore il giorno successivo alla avvenuta esecutività della deliberazione del Consiglio comunale di sua approvazione.

Le disposizioni di cui al presente regolamento trovano applicazione nei confronti dei procedimenti edilizi in corso al momento della sua entrata in vigore purché le relative istanze o comunicazioni autorizzative siano state presentate in data successiva al 09.02.2015 di entrata in vigore delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 1 del D.L. 12.09.2014 n. 133 di modifica dell'art. 17 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.