

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

1.1. Edilizia residenziale

Per gli interventi in epigrafe va assunto il costo massimo ammissibile per gli interventi di edilizia agevolata, stabilito dalla Regione (art. 16 D.P.R. n. 380/01 - ex art. 6 L. n. 10/77).

Con delibera di G.R. n. 449 del 4.04.2006 la Regione Puglia ha determinato i costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata e con la nota n°9389/c del 8.11.2006 ha chiarito che il contributo afferente il costo di costruzione, da corrispondersi per il rilascio del permesso di costruire o all'atto della presentazione della D.I.A. alternativa al permesso di costruire, va determinato sulla base di detta delibera regionale e specificatamente riferito al costo base per l'edilizia agevolata e per ciascuna tipologia di intervento (nuova costruzione o recupero).

La delibera regionale di cui trattasi stabilisce i costi base di costruzione per ogni tipologia come sotto indicate:

NUOVA EDIFICAZIONE

- costo base (C.B.N.) €/mq 594,00,

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- costo base recupero primario (C.B.P.) €/mq 356,00,
- costo base recupero secondario (C.B.S.) €/mq 208,00,

dove, ai sensi del D.M. 5.08.1994:

- il costo base (C.B.N.) rappresenta il costo di costruzione nel caso di nuova edificazione (art.1).
- il costo base recupero primario (C.B.P.) rappresenta il costo di costruzione per il recupero delle funzionalità e della sicurezza anche sismica dell'edificio e riguarda le parti comuni, il consolidamento statico delle strutture portanti compreso le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti compreso gli allacciamenti (art. 2).
- il costo base recupero secondario (C.B.S.) rappresenta il costo di costruzione per recupero della agibilità e funzionalità di singoli alloggi e riguarda un insieme sistematico di opere che comprendono la riorganizzazione funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario (art. 3).

La L.R. n°1 del 1° febbraio 2007 ha altresì specificato (art.2, comma 3) che in assenza di apposite deliberazioni della Giunta Regionale che provvedano ad adeguare il costo di costruzione, il costo medesimo, così come determinato con riferimento alla Delibera di Giunta Regionale n°449 del 4 aprile 2006, è adeguato annualmente dai comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

Tale adeguamento annuale si applica ai permessi di costruire e D.I.A. pervenuti al comune in data successiva al 31 dicembre di ogni anno a partire dal 31 dicembre 2006. Pertanto occorre procedere all'adeguamento dei detti costi in considerazione della variazione ISTAT intervenuta nel periodo giugno 2006-giugno 2008.

Considerato che gli indici ISTAT sono stati:

- giugno 2006 indice 122.2 con base 2000 ;
- giugno 2008 indice 133.0 con base 2000;

si ottiene che la variazione ISTAT nel detto periodo è stata del:

$$(133,0 - 122,2) : 122,2 \times 100 = 8,84\%$$

Pertanto gli importi di cui alle lettere precedenti debbono intendersi, per l'anno 2009 i seguenti:

- a. **€/mq 646,50** per gli interventi di nuova costruzione come definiti all'art. 3 c. 1 lett. e) e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti all'art. 3 c. 1 lett. f) del D.P.R. n. 380/2001;
- b. **€/mq 387,46** per gli interventi su edifici esistenti rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. E' ricompreso anche l'intervento di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- c. **€/mq 226,38** per gli interventi su edifici esistenti che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari con la dotazione o adeguamento degli impianti, l'inserimento di elementi accessori, anche con modifiche agli elementi verticali e orizzontali non strutturali, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento di unità immobiliari.

I costi base unitari sopra determinati applicabili agli edifici residenziali, saranno utilizzati ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione mediante lo schema approvato con D.M. 10.5.1977 e con la precisazione che il prospetto riepilogativo relativo alla determinazione del costo di costruzione, elaborato sulla base del D.M. 10.5.1977, è aggiornato mediante l'eliminazione della riga "B", riferita all'85% del costo "A";

In merito al costo di costruzione degli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, l'art. 36 della L.R. n. 6/79 e s.m.i. dispone che il contributo afferente, venga determinato sul costo documentato di costruzione.

1.2 Edilizia commerciale, direzionale e turistica

Si ritiene, in relazione e per il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed uguaglianza, che la determinazione del costo di costruzione degli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, avvenga mediante redazione di computo metrico estimativo delle opere da realizzare, redatto sulla base del Prezziario ufficiale della Regione Puglia vigente al momento del rilascio del permesso di costruire e con una riduzione del 25% sulle voci ivi presenti, (al netto quindi delle spese generali e utili di impresa) mentre per le voci non previste dal medesimo la riduzione non ha luogo; fatto salvo comunque che detto costo, così calcolato, non può essere inferiore a quello determinato per gli interventi su edifici residenziali.

1.3 Aliquote di contribuzione

Per gli interventi di edilizia residenziale si assume obbligatoriamente l'aliquota stabilita dalla Regione Puglia (art. 36 L.R. 6/79), pari al 5% (cinque per cento).

Per gli interventi di edilizia commerciale, direzionale e turistica è facoltà del Consiglio Comunale stabilire l'aliquota di contribuzione, purché non superiore al 10% (art. 19 D.P.R. n. 380/01 e art.36 L.R. 6/79). Si stabilisce anche per gli interventi di edilizia commerciale, direzionale e turistica un'aliquota unica pari al 5% (cinque per cento).