



# CITTÀ DI ALATRI

Provincia di Frosinone  
Piazza S. Maria Maggiore, 1

## DETERMINAZIONE ALTRO

<b>REGISTRO GENERALE DETERMINAZIONI</b>	N.	<b>597</b>	del	<b>31/03/2020</b>
<i>DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE</i>	N.	32	del	31/03/2020

OGGETTO	Determina per l'individuazione delle soglie di attenzione per il costo di costruzione degli interventi su edifici esistenti e del costo documentato di costruzione per gli edifici a destinazione terziaria, ai fini del contributo di costruzione di cui all'art. 16, co. 10 ed articolo 19, co. 2 e 3, d.P.R. n. 380/01.
---------	--

### SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Il Responsabile del V Settore Urbanistico Edilizio,  
ai sensi del D.lvo 18 agosto 2000, n. 267 (*Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali*)

#### Premesso che:

- è noto che i progetti di ristrutturazione edilizia sono accompagnati (*di solito*) dai preventivi di spesa per poter calcolare da un lato il contributo sul costo di costruzione e, dall'altro, le eventuali dimensioni virtuali alle quali applicare gli oneri di urbanizzazione;
- è altrettanto noto che anche tutti i progetti con destinazione produttive, quali alberghi, negozi e uffici (*in questi casi anche se di nuova costruzione*) sono accompagnati da preventivo di spesa (*perizia giurata del computo metrico*) al fine del calcolo del contributo di costruzione;
- questi preventivi sono abbastanza incalcolabili, neppure è pensabile che possano essere verificati con puntualità o con incisività, significherebbe mettere in atto continui contenziosi e comunque non raggiungere alcun risultato;
- nell'incertezza dell'approvazione della pratica, il richiedente non allega mai il preventivo di spesa (*perizia giurata del computo metrico*), ma attenda che gli venga richiesto per iscritto dall'ufficio (*prima corrispondenza inutile*) il quale poi, determinato il contributo, scriverà nuovamente per richiederne la rateizzazione;
- la soluzione proposta consente di ovviare agli inconvenienti lamentati, consentendo il calcolo del contributo anche in assenza di preventivo presentato dal privato (*perizia giurata del computo metrico*), attivando l'attenzione degli uffici quando il preventivo, anche se presentato, si discosta dai parametri (*costituendo un sintomo di inattendibilità*) e, soprattutto, introducendo dei riferimenti che tendono a rendere imparziale il comportamento dell'Amministrazione di fronte ad approcci necessariamente diversi da parte dei singoli progettisti;

**Dato atto** che è naturale che in ogni caso sia l'ufficio che il richiedente possono discostarsi dai parametri deliberati, purché il primo con congrua motivazione ed il secondo con adeguata documentazione dimostrativa, ogni volta che effettivamente o fondatamente i costi riferiti al singolo intervento non siano riconducibili a quelli deliberati;

**Considerato** che ai sensi dell'articolo 16, comma 10, del d.P.R. n. 380 del 2001, nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione ai fini del calcolo del contributo di concessione è determinato in relazione ai costi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati;

**Considerato**, inoltre, che ai sensi dell'articolo 19, commi 2 e 3, d.P.R. n. 380 del 2001 nel caso di interventi destinati ad attività produttive (*turistica, commerciale e direzionale*), il contributo commisurato al costo di costruzione è stabilito in percentuale (*nella misura non superiore al 10%*) del "*costo documentato di costruzione*" ovvero al "*costo effettivo dell'intervento*";

**Premesso** che l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., che ha sostituito l'articolo 6 della Legge n. 10 del 1977 (*i cui primi 4 commi erano stati sostituiti dall'art.7, comma 2, della legge n. 537 del 1993*), recependo i contenuti delle precedenti leggi urbanistiche ed edilizie disciplina il rilascio del titolo edilizio (*P.d.C. e S.C.I.A.*) condizionandolo alla corresponsione di un Contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al Costo di Costruzione;

**Considerato** che ai sensi del comma 9° del suddetto art. 16, "*il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata (omissis)*";

**Richiamata** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 126 del 5 giugno 2013 (*B.U.R.L. n. 48 del 13/06/2013*), con quale la Regione Lazio ha provveduto alla "*Aggiornamento dei limiti massimi di costo per l'Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata di cui alla D.G.R. n. 117/2012, in applicazione del punto F) della Deliberazione di Giunta Regionale 21 gennaio 1997, n.93, Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale finanziati con i fondi di edilizia sovvenzionata*";

**Richiamato** l'allegato "A" alla suddetta deliberazione dal quale si evincono le tipologie di intervento ed i limiti massimi di costo ammessi per Provincia della Regione Lazio;

**Vista** la Legge Regionale n. 10/2001, ed in particolare l'art. 283, che ha stabilito che la misura del contributo di concessione commisurata agli oneri di urbanizzazione sia adeguata automaticamente in relazione all'andamento dei costi, e l'art. 282 che ha determinato in via provvisoria il costo di costruzione e la quota di esso cui commisurare il contributo di concessione ad esso relativo;

**Ritenuto** che per i casi descritti in premessa è normalmente allegato al progetto un preventivo di spesa (*perizia giurata computo metrico*), estremamente difficile da verificare nella sua congruità e veridicità, nonché in molti casi approssimativo e incompleto; che spesso tale preventivo è allegato con notevole ritardo o è carente in molte parti, per cui il Comune si trova obbligato a rilasciare il permesso di costruire o a non inibire l'efficacia della S.C.I.A. ma non è messo in grado di quantificarne il relativo contributo (*il cui pagamento, come noto, è una condizione prescritta dalla legge*);

**Dato atto** anche che si verificano forzatamente delle disparità di trattamento, poiché il richiedente che allega il preventivo alla domanda si vede costretto a corrispondere il contributo con la tempestività richiesta dalle norme (*in genere 30 giorni dall'avviso di determinazione del medesimo*), mentre chi non procede a tale adempimento allontana indebitamente i termini di pagamento risultandone premiato il comportamento negligente;

**Considerato** infine che, peraltro, nei casi in premessa spetta al Comune la individuazione del costo di costruzione sulla base del progetto presentato;

**Ritenuto** di dover assumere dei parametri unificatori, ancorché di massima, nel rispetto delle norme vigenti e fatte salve da un lato l'integrità delle entrate Comunali a titolo di contributi di costruzione e dall'altra la possibilità per i richiedenti il permesso di costruire (*anche in sanatoria*) o i titolari della S.C.I.A. di documentare e provare i costi di costruzione in misura diversa;

**Ritenuto** infine opportuno a tal fine individuare dei costi unitari, per singole tipologie di intervento edilizio e per destinazione urbanistica, sulla base di apposite indagini, apprezzamenti e valutazioni tecniche, quali soglie di attenzione da considerare in carenza di preventivi correttamente documentati o in presenza di preventivi motivatamente non pienamente attendibili;

**Considerato** che nell'ambito del periodo emergenziale epidemiologico per la prevenzione della trasmissione dell'infezione da SARS CoV 2 (Virus CoViD 19), il presente atto rientra tra gli obiettivi del Governo di ridurre la mobilità e l'accesso agli uffici pubblici nonché finalizzato all'adozione di misure di riduzione di spesa a carico delle famiglie, imprese ed attività produttive;

**Visto** il Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801;

**Visto** il del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

**Considerato** che l'approvazione e attuazione del presente provvedimento amministrativo rientra nella competenza dirigenziale, ai sensi dell'art. 107, secondo comma, del TUEL (*Decreto Legislativo n. 267 del 18-08-2000*);

**Visto** il Testo Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*);

## **DISPONE**

che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituisce motivazione ai sensi dell'art.3 della legge 7 agosto 1990, n.241, e successive modificazioni ed integrazioni;

## **DETERMINA**

ai sensi dell'art. 107, secondo comma, del TUEL (*Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii.*):

**1.** che per tutte le domande di permesso di costruire, concessione e permesso di costruire in sanatoria, nonché le segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.), per le quali il contributo sia, in tutto o in parte, da riferirsi al costo di costruzione documentato o al computo metrico estimativo, per gli interventi di cui all'articolo 16, comma 10 ed articolo 19, commi 2 e 3, d.P.R. n. 380 del 2001, **saranno adottate le seguenti soglie di attenzione**, riferire al costo unitario per ogni metro quadrato di pavimento di superficie complessiva e totale misurata con i criteri di cui al decreto ministeriale 10 maggio 1977, n. 801, e per il costo base di realizzazione tecnica stabilite con Deliberazione della Giunta Regionale n. 126 del 5 giugno 2013 per la Provincia di Frosinone di cui all'allegato "A" per il residenziale, produttivo (*artigianale, industriale, commerciale, direzionale, turistico*) secondo i seguenti criteri:

- ✓ Interventi di Recupero Secondario (*tende al recupero dell'agibilità dei singoli alloggi: 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 al recupero primario*) di cui all'art. 3 lettera c) del T.U. n. 380/01 (*es. cambio destinazione d'uso*)

<b>Costo regionale</b>	<b>Costo base</b> Provincia di Frosinone Costo base di realizzaz. D.G.R. n.126/13	<b>Aggiornamento ISTAT</b> Giu 2013 – Giu 2019 (Coefficiente)	<b>Costo base</b> aggiornato
<b>Recupero secondario</b>	€. 291,22	+ 1,027	<b>€. 299,08</b>

2. che ai sensi dell' art. 2 del Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (*Det.ne del costo di costruzione di nuovi edifici*) la Superficie complessiva (Sc), alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = Su + 60\% Snr$ );

3. che ai sensi dell' art. 9 del Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (*Det.ne del costo di costruzione di nuovi edifici*) la Superficie complessiva per attività turistiche, commerciali e direzionali (St) alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione, si applica il costo unitario a metro quadrato, della superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60%, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $St = Sn + 60\% Sa$ );

4. che qualora alle istanze di permesso di costruire o concessione e permesso di costruire in sanatoria, nonché le segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.) non sia allegata la documentazione di rito necessaria all'individuazione del costo di costruzione, ovvero la stessa sia insufficiente, incoerente col progetto presentato o inattendibile rispetto allo stesso, si provvede alla determinazione del costo di costruzione sulla base delle soglie di attenzione sopra determinate; di conseguenza i permessi di costruire o concessione e permesso di costruire in sanatoria, nonché le segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.) non potranno subire arresti o sospensioni del procedimento per la sola assenza della documentazione descritta;

5. che è sempre fatta salva la possibilità, per l'ufficio e del responsabile del procedimento della quantificazione dei contributi di costruzione, di discostarsi motivatamente dalle soglie di attenzione sopra individuate, quando, con riferimento al singolo intervento, esso ritenga che il costo di quest'ultimo sia diverso dai parametri fissati;

6. che è fatta salva la possibilità, in ogni caso, per i richiedenti il permesso di costruire o concessione e permesso di costruire in sanatoria, nonché le segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.), di presentare, prima della scadenza per il pagamento del contributo determinato d'ufficio sulla base delle soglie di attenzione di cui al presente atto, di trasmettere la documentazione adeguata e completa al fine della dimostrazione del costo di costruzione in misura diversa;

7. che la presente entrerà in vigore dal **giorno 1° aprile 2020**;

8. di dare atto che la determinazione non comporta impegni di spesa, né diminuzioni di entrata;

9. che nell'ambito del periodo emergenziale epidemiologico per la prevenzione della trasmissione dell'infezione da SARS CoV 2 (Virus CoViD 19), il presente atto rientra tra gli obiettivi del Governo di ridurre la mobilità e l'accesso agli uffici pubblici (*Tribunali ed altro per Giuramento Perizia e uffici comunali, ecc...*) nonché finalizzato all'adozione di misure di riduzione di spesa a carico delle famiglie, imprese ed attività produttive (*spese computi metrici, Perizie Giurate, ecc...*);

**10.** di ottemperare all'obbligo imposto dal Decreto Legislativo n. 33 del 14/03/2013 disponendo la pubblicazione sul sito internet sezione "*Amministrazione Trasparente*", sottosezione provvedimenti ambito "*Provvedimenti Dirigenziali*" e nella sottosezione "*provvedimenti dirigenti amministrativi - determine dirigenziali*";

**11.** di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale da parte di chi ne abbia interesse innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di giorni 60 (sessanta) dalla comunicazione/pubblicazione all'Albo Pretorio ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di giorni 120 (centoventi).

Alatri lì, **30 marzo 2020**

**RESPONSABILE DEL SETTORE V**  
(geom. Amerigo Brocco)

**Il Responsabile del Settore**  
**f.to BROCCO AMERIGO**

## PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Responsabile del Settore interessato attesta, ai sensi dell'articolo 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e del relativo *Regolamento comunale sui controlli interni*, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare.

Esprime parere: **Favorevole**

Note:

Alatri 31/03/2020

**Il Responsabile del Settore  
f.to BROCCO AMERIGO**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

**N. 842 del registro delle  
PUBBLICAZIONI ALL'ALBO PRETORIO**

Il presente atto, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, è stato pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente per quindici giorni consecutivi dal **31/03/2020**.

Il Responsabile delle Pubblicazioni  
**f.to CALICCHIA ANNA RITA**  
*(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'articolo 21 D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)*

Data **31/03/2020**

---

Copia conforme all'originale agli atti, usi amm/vi

**Il Responsabile**  
**BROCCO AMERIGO**  
*(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi  
dell'art. 3, comma 2 del D.Lg. 39/93)*