



## Regione Umbria

Giunta Regionale

Direzione regionale Governo del territorio, ambiente e protezione civile, riqualificazione urbana, coordinamento PNRR  
Servizio Urbanistica, edilizia, politiche della casa, paesaggio e rigenerazione urbana

**Oggetto:** richiesta parere sull'applicazione del contributo di costruzione ai sensi del Capo IV L.R. 1/2015

Si riscontra la Vostra richiesta di chiarimento acquisita al protocollo di questa Regione al numero 92870 dell' 8 aprile 2026 in merito ad un intervento edilizio consistente nel recupero di un fabbricato già destinato a scuola, non più utilizzato e interessato da una ordinanza di parziale inagibilità per il sisma 2009, al fine di trasformarlo in residenza protetta per anziani, prevedendo anche un ampliamento in aderenza inferiore al 25% della SUC esistente a seguito dell'ottenimento della certificazione di sostenibilità ambientale di cui all'articolo 51 della LR 1/2015. L'immobile è stato acquisito tramite asta pubblica e l'area in cui ricade è classificata dal PRG parte operativa come ambito di rigenerazione urbana RG.

Lo scrivente chiede chiarimenti in merito a:

1. calcolo del contributo di costruzione e degli standard per la porzione di nuova costruzione;
2. calcolo del contributo di costruzione per la parte soggetta a recupero con cambio di destinazione d'uso,

proponendo per le stesse delle soluzioni interpretative.

In particolare, in merito al secondo punto, il proponente ritiene che l'intervento sia esonerato dal pagamento del contributo di costruzione sulla base di tre motivazioni:

- ai sensi dell'articolo 133, comma 1, lettera d) della LR 1/2015 in quanto edificio danneggiato dal sisma;
- ai sensi dell'articolo 155, comma 5 e articolo 7, comma 1, lettera l) della LR 1/2015 in quanto trattasi di un cambio d'uso non rilevante;
- ai sensi dell'articolo 133, comma 1 lettera n) e articolo 65, comma 1, LR 1/2015 perché



## Regione Umbria

Giunta Regionale

l'immobile ricade in un ambito di rigenerazione urbana.

Per ultimo viene evidenziato che *"(...) nell'ambito urbanistico RG (...) è già compresa la realizzazione della rotatoria con sistemazione della viabilità a carico dei soggetti attuatori"*: non è chiaro se con ciò si intenda fare riferimento all'eventuale scomputo di somme dall'importo dei contributi dovuti.

Si osserva quanto segue:

1. Sulla quantificazione del contributo di costruzione per la parte in ampliamento.

L'articolo 51 della LR 1/2015 (*determinazione della premialità per interventi in materia di sostenibilità ambientale degli edifici*) consente, per gli edifici esistenti che conseguono la certificazione di sostenibilità ambientale, incrementi di SUC del 15% o del 25% della SUC interessata dall'intervento, in base alla classificazione "B" o "A" conseguita. Ai sensi dell'articolo 133, comma 3, LR 1/2015 e dell'articolo 51, comma 1, RR 2/2015, per i casi descritti, è prevista una riduzione del contributo di costruzione, rispettivamente pari al 15% o al 25%.

2. Sull'esenzione degli oneri per la porzione di edificio esistente oggetto di recupero.

- a) In merito all'esonero per danni dal sisma del 2009, l'art. 133, comma 1, lett. b) della L.R. 1/2015 prevede l'esonero dal contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici danneggiati a seguito di calamità naturali. In considerazione che l'immobile esistente è oggetto di una ordinanza di inagibilità parziale a seguito degli eventi sismici del 2009, si ritiene che l'intervento sia esentato dal pagamento del contributo di costruzione.
- b) il mutamento della destinazione d'uso da scuola a residenza protetta non rientra tra quelli di tipo rilevante definiti al comma 4 dell'articolo 155 della LR 1/2015, rimanendo le due attività all'interno della categoria c) dello stesso comma 4. Ai sensi comma 8 dell'art. 155 della L.R. 1/2015, il mutamento all'interno della medesima categoria funzionale è sempre consentito alle condizioni ivi indicate.
- c) In merito all'esonero per ricaduta in ambito "Rigenerazione Urbana (RG)": ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. n) della L.R. 1/2015, le ristrutturazioni e i cambi d'uso beneficiano di esenzione totale se ricadenti in "Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria" (ARP) formalmente delimitati dai comuni ai sensi dell'articolo 65 della stessa LR 1/2015 e non dipendenti dalla destinazione di PRG.
- d) In merito alla realizzazione della rotatoria a carico dei soggetti attuatori: la realizzazione di opere sulla viabilità pubblica dà diritto allo scomputo del contributo, non configurandosi come esenzione alla radice. Ai sensi dell'articolo 131, comma 1 della L.R. 1/2015, il titolare del permesso può obbligarsi, in accordo con il Comune, a realizzare direttamente le opere di



## **Regione Umbria**

Giunta Regionale

urbanizzazione primaria, scomputandone in tutto o in parte i relativi costi dalla quota di contributo di costruzione.

Per quanto attiene le dotazioni territoriali e funzionali (standard) richiamate al punto 1 della richiesta, si ritiene che la nuova attività debba essere dotata delle quantità minime di parcheggi e verde indicate all'articolo 86, commi 1 e 7, del RR 2/2015.

Si precisa, in conclusione, che la presente nota è stata redatta sulla base delle informazioni riportate e che la stessa non costituisce istruttoria edilizia, che rientra nella potestà amministrativa del Comune.

Resta ferma tutta la normativa avente incidenza sulla materia edilizia, urbanistica e del paesaggio seppur non espressamente citata.

Distinti saluti,

PT/AC

*FIRMATO DIGITALMENTE*

**Leonardo Arcaleni**