

SCHEMA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO : LR 11/11/2009, n. 19, art. 29. Approvazione tabelle parametriche per la determinazione del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

VISTA la legge regionale n. 19/2009 "Codice regionale dell'edilizia" ed in particolare l'art. 29 concernente la determinazione del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione ed a quello sul costo di costruzione.

VISTO il DPREg. 20.01.2012, n.018/Pres. Regolamento di attuazione della LR 11.11.2009 n.19 "Codice regionale dell'edilizia".

RITENUTO di adempiere all'articolo 1 del DPREg 018/Pres./2012 e di fissare pertanto le nuove incidenze degli oneri di cui all'articolo 29 della LR 19/2009, in sostituzione a quelli già adottati in adempimento della LR n. 52/1991 già abrogata.

PREMESSO che il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale adottato con deliberazione di C:C n. 29 del 22.02.1988 ed approvato con DPGR n. 0397/Pres. del 18.07.1990 (e successive varianti).

DATO ATTO che l'incidenza degli oneri da porre a base di calcolo fa riferimento alle tabelle parametriche previste dal DPREg. 018/Pres./2012 - Tab. 1 - Allegato C, definite per classi di comuni, in relazione alla dimensione, alla fascia demografica, alla caratteristica territoriale e alle destinazioni di zona previste dallo strumento urbanistico.

CHE la popolazione residente nel Comune all'ultimo censimento era di 2.778 abitanti, e pertanto le tabelle di riferimento sono quelle da 2.500 a 5.000 abitanti;

DATO ATTO che ai fini del calcolo del contributo del costo di costruzione, le superfici imponibili sono quelle definite all'articolo 7 del Regolamento DPREg.018/Pres/2012. La superficie accessoria che supera il 100% della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'articolo 29 (art.3, c.1, lett.f).

RITENUTO opportuno avvalersi dei coefficienti correttivi, distinti per zone omogenee sottozone o singole aree ad esse equiparate, nonché per tipi di intervento previsto dal DPREg. 018/Pres./2012 - Tab. 3, Allegato C.

CONSIDERATO che il contributo non è dovuto (articolo 30 - Cod. Reg. Edil):

- a. per gli interventi da realizzare nelle zone agricole da parte dell'imprenditore agricolo a titolo professionale, ai sensi delle leggi di settore;
- b. per gli interventi di edilizia residenziale, restauro o risanamento conservativo di edifici residenziali, esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso;
- c. per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione;
- d. per gli ampliamenti di edifici residenziali in misura complessiva non superiore al 20% della superficie imponibile (esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso); oltre tale misura, il contributo è dovuto per la sola quota eccedente;
- e. per gli ampliamenti di edifici finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- f. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate da enti competenti, nonché per opere di urbanizzazione eseguite anche da privati;
- g. per gli interventi di emergenza da realizzare da parte della pubblica Amministrazione;

- h. per l'installazione di nuovi impianti di fonti rinnovabili di energia e per le relative opere;
- i. per la modifica di destinazione d'uso in residenziale e per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone omogenee A, B0, B;
- j. per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, necessari al raggiungimento dei minimi previsti dalla legge;
- k. per gli interventi di costruzione della prima abitazione, con caratteristiche non di lusso, in base alla convenzione prevista dall'art. 31, comma 3 - Cod. Reg. Edil.
- l. sono inoltre esentati gli interventi edilizi a uso residenziale di cui all'articolo 31.

CONSIDERATO che il Consiglio comunale può deliberare la riduzione dei contributi di cui all'articolo 29 per gli interventi di ampliamento degli edifici a uso residenziale esistenti in zona agricola, in riferimento ai valori delle tabelle parametriche approvate, in relazione alla destinazione d'uso residenziale in zona omogenea B, fino alla misura del 30% rispetto al volume utile esistente dell'unità immobiliare o dell'edificio oggetto di intervento. Oltre tale misura il contributo è dovuto per la sola parte eccedente (art.36, c. 3 ter).

RITENUTO opportuno avvalersi di tale facoltà al fine di incentivare il recupero dei volumi agricoli dismessi nel comprensorio comunale e fissare l' esenzione nella misura del 30% del volume dell'unità immobiliare o dell'edificio oggetto di intervento;

CONSIDERATO che il Consiglio comunale può deliberare la riduzione fino al massimo del 50% del contributo del costo di costruzione per le destinazioni d'uso residenziale, servizi, alberghiera e direzionale nel caso in cui i progetti, oltre a rispondere alle norme in materia di contenimento del consumo energetico, provvedano all'utilizzo di fonti rinnovabili che assicurino il documentato soddisfacimento del fabbisogno termico minimo previsto dalla legge (art. 31. c. 3);

RITENUTO opportuno avvalersi di tale facoltà al fine di incentivare il risparmio energetico nel comprensorio comunale e fissare la percentuale di riduzione al 50% dell'importo, qualora la percentuale di copertura del fabbisogno energetico minimo previsto dal D.Lgs. n. 28 del 03/03/2011 (derivante dall'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'indice di prestazione termica), sia aumentato del 15% rispetto la percentuale stabilita di anno in anno per l'applicazione del Decreto stesso;

CONSIDERATO che il Consiglio comunale può stabilire, per gli interventi di edilizia sostenibile e risparmio energetico, una riduzione del contributo di costruzione, in misura non inferiore al 5% dell'importo (art. 30, c. 4);

RITENUTO opportuno avvalersi di tale facoltà al fine di incentivare il risparmio energetico nel comprensorio comunale e fissare la riduzione nella misura del 20% dell'importo, per edifici certificati "casa clima" - classe B (minima);

CONSIDERATO che l'Amministrazione comunale può deliberare la riduzione del contributo previsto dall'articolo 29 fino a un massimo del 100% per le opere di realizzazione di impianti sportivi, eseguiti anche da privati, in attuazione di specifiche convenzioni con l'ente pubblico per la disciplina dell'uso in funzione dell'interesse pubblico prevalente (art. 30, c. 4 bis).

RITENUTO opportuno avvalersi di tale facoltà al fine di incentivare la dotazione di attrezzature sportive di uso pubblico nel comprensorio comunale e fissare la riduzione massima del 100% dell'importo.

CONSIDERATO che il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei

luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche di cui all'articolo 29 - tab 3 - Allegato C (art. 32 c.1).

RITENUTO opportuno avvalersi di tale facoltà al fine di incentivare l'attività edilizia e il completamento della zona industriale del comprensorio comunale di fissare l'incidenza definita "Minimo" nella tab 3 - Allegato C)

CONSIDERATO che il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o di servizio comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, dal Consiglio comunale (art. 32, c.2);

RITENUTO opportuno avvalersi di tale facoltà al fine di incentivare tali attività nel comprensorio comunale e fissare la quota del 5% del costo documentato di costruzione;

VISTO l'art. 6, comma 6 del Regolamento n. 018/Pres. del 20.01.2012, che prevede che *"Nel caso di interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali in zona impropria, in assenza di determinazione dei coefficienti correttivi in sede comunalesi applicano i coefficienti correttivi massimi per tipologia di intervento e destinazione d'uso individuati per la zona impropria nell'Allegato C Tabella n. 3"*;

RITENUTO al riguardo di definire che per *"interventi in zona impropria"* si deve intendere quelli per i quali la Tabella 3 di cui sopra non ne definisce nelle varie zone omogenee i coefficienti correttivi;

CONSIDERATO che la precedente Deliberazione del Consiglio Comunale provvedeva ad individuare alcune destinazioni d'uso particolari e a definirne le superfici imponibili, più precisamente i distributori di carburante;

RITENUTO di mantenere la definizione di superficie imponibile per i *distributori di carburante* prevista dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/97 dando atto che per l'applicazione dei valori tabellari si fa riferimento alla destinazione d'uso *commerciale al dettaglio* di cui all'art. 5 della L.R. 19/2009 e s.m.i.;

RILEVATO che nello specifico, fermo restando la necessità di recepire tutti i valori tabellari corrispondenti alla classe demografica e quella geografica, la richiamata nuova normativa regionale demanda, fra l'altro, alla discrezionalità del Consiglio Comunale la facoltà di assumere le seguenti determinazioni:

- a) art. 13, commi 1 e 2 del richiamato Regolamento n. 018/Pres. del 20.01.2012:
- comma 1: *"Tenuto conto dell'attuale delicata situazione del comparto edilizio in Regione, in sede di prima applicazione, i valori contenuti nella tabella 1 allegato C al presente provvedimento possono essere ridotti, a scelta del Consiglio Comunale, fino al massimo del 30%";*
 - comma 2: *"Con la predetta deliberazione ... i Consigli Comunali determinano le modalità per allineare i valori tabellari a quanto previsto dalla tabella 1 allegato C del presente Regolamento"*;

CONSIDERATO che in sede di prima applicazione, e fino a una migliore definizione nel tempo dell'evoluzione dell'andamento dell'attività edilizia, può assumersi una riduzione del 30% dei valori contenuti nella Tabella 1 allegato C con riallineamento dei valori tabellari per il quinquennio di riferimento con la seguente modalità:

- 1) riduzione del 30% per il resto del 2016 e per il 2017;
- 2) riduzione del 20% per il 2018;
- 3) riduzione del 10% per il 2019;
- 4) a regime dall'1.1.2020;

CONSIDERATO che l'articolo n. 29, comma 2 della LR 19/2009 stabilisce che a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, il richiedente può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione richieste dal Comune o costituire diritti perpetui di uso pubblico su aree, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune. Le opere o le aree saranno acquisite al patrimonio indisponibile del Comune. La misura percentuale della compensazione fra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e fra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è stabilita dal Comune (art. 29, comma 6);

RITENUTO nella fattispecie che i costi di realizzazione di opere di urbanizzazione, primarie o secondarie quali esse siano, ricadono comunque in capo all'Amministrazione, e che quindi, ove dette opere venissero realizzate dal privato, il Comune ne beneficerebbe in termini di costi di progettazione e di economie procedurali (appalto, affidamento, controllo ecc.), peraltro la diversa natura impositiva per quanto riguarda il costo di costruzione, consiglia di non ammettere una completa compensazione tra gli stessi, per cui si ritiene di consentire, nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del richiedente ai sensi dell'art. 29, comma 2 della L.R. 19/2009, la completa (100%) compensazione esclusivamente per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione della componente del costo di costruzione;

RITENUTO inoltre di adottare il Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici (LR n. 14/2002) per la valutazione delle opere di urbanizzazione, indicizzato alla data della presente deliberazione e successivamente ulteriormente indicizzabile in funzione delle variazioni ISTAT.

CONSIDERATO che l'articolo n. 29, comma 3 e 4 della LR 19/2009 stabilisce che la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, può essere rateizzata secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, che si ritiene pertanto fissare come segue:

a) versamento oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in 4 rate uguali così suddivise:

1^ rata contestualmente al ritiro del permesso di costruire;

2^ rata entro 180 giorni dall'inizio dei lavori;

3^ rata entro 360 giorni dall'inizio dei lavori;

4^ rata entro 540 giorni dall'inizio dei lavori e comunque con saldo entro 60 giorni dall'ultimazione delle opere.

b) il versamento rateizzato presuppone, a garanzia dei pagamenti dovuti, l'obbligo della presentazione preventiva di idonea fidejussione bancaria per il totale dell'importo rateizzato, precisando che eventuali diverse modalità potranno essere ammesse su richiesta dell'interessato previa apposita deliberazione della Giunta Comunale;

ATTESO che le superfici e volumi imponibili cui applicare le tabelle parametriche sono definite dalle recenti modalità di calcolo introdotte dalla nuova legislazione regionale in materia edilizia - LR 19/2009 - Codice regionale dell'edilizia e relativo regolamento di attuazione -, per cui sarà possibile dare corso all'effettiva applicazione delle stesse solo successivamente all'adeguamento normativo delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. che verrà introdotto con la Variante n. 29 al P.R.G.C. attualmente in corso di adozione;

SI PROPONE

1. di revocare la precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 17.12.1997 unitamente a tutte le successive deliberazioni connesse;

2. di fissare i valori degli oneri di urbanizzazione, per le diverse destinazioni d'uso, secondo quanto indicato dalla tab. 1 - Allegato C del DPR n. 20.01.2012, n.018/Pres. Regolamento di attuazione della LR 11.11.2009 n.19 "Codice regionale dell'edilizia", in seguito denominato "Regolamento";

3. di fissare i valori degli oneri del costo di costruzione, per le diverse destinazioni d'uso, secondo quanto indicato dalla tab. 4 - Allegato C del Regolamento
4. di fissare in sede di prima applicazione (art. 13, commi 1 e 2 del Regolamento) e fino a una migliore definizione nel tempo dell'evoluzione dell'andamento dell'attività edilizia, una riduzione del 30% dei valori contenuti nella Tabella 1 allegato C con riallineamento dei valori tabellari per il quinquennio di riferimento con la seguente modalità:
 - 1) riduzione del 30% per il resto del 2016 e per il 2017;
 - 2) riduzione del 20% per il 2018;
 - 3) riduzione del 10% per il 2019;
 - 4) a regime dall'1.1.2020;
5. di fissare l' esenzione nella misura del 30% del volume dell'unità immobiliare o dell'edificio oggetto di intervento, per gli interventi di ampliamento degli edifici a uso residenziale esistenti in zona agricola, (art.36, c. 3 ter);
6. di fissare la percentuale di riduzione al 50% dell'importo del contributo del costo di costruzione per le destinazioni d'uso residenziale, servizi, alberghiera e direzionale nel caso in cui i progetti, oltre a rispondere alle norme in materia di contenimento del consumo energetico, prevedano che la percentuale di copertura del fabbisogno energetico minimo previsto dal D.Lgs. n. 28 del 03/03/2011 (derivante dall'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'indice di prestazione termica), sia aumentata del 15% rispetto la percentuale stabilita di anno in anno per l'applicazione del Decreto stesso;
7. di fissare la riduzione nella misura del 20% dell'importo del contributo di costruzione per gli interventi di edilizia sostenibile e risparmio energetico, (art. 30, c. 4) per edifici certificati "casa clima" - classe B (minima);
8. di fissare la riduzione massima del 100% dell'importo del contributo previsto dall'articolo 29 per le opere di realizzazione di impianti sportivi, eseguiti anche da privati, in attuazione di specifiche convenzioni con l'ente pubblico per la disciplina dell'uso in funzione dell'interesse pubblico prevalente (art. 30, c. 4 bis).
9. di fissare l'incidenza definita "Minimo" nella tab 3 - Allegato C del Regolamento per il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali (art. 32 c.1);
10. di fissare la quota del 5% del costo documentato di costruzione per il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o di servizio (art. 32, c.2)
11. di adottare il Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici (LR n. 14/2002) per la valutazione delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, il richiedente può obbligarsi a realizzare direttamente, indicizzato alla data della presente deliberazione e successivamente ulteriormente indicizzabile in funzione delle variazioni ISTAT. (art. 29, comma 6).
12. di consentire, nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del richiedente ai sensi dell'art. 29, comma 2 della L.R. 19/2009, la completa (100%) compensazione esclusivamente per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione della componente del costo di costruzione;
13. di stabilire, in caso di rateizzazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, quanto segue:

a) versamento oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in 4 rate uguali così suddivise:

1^ rata contestualmente al ritiro del permesso di costruire;

2^ rata entro 180 giorni dall'inizio dei lavori;

3^ rata entro 360 giorni dall'inizio dei lavori;

4^ rata entro 540 giorni dall'inizio dei lavori e comunque con saldo entro 60 giorni dall'ultimazione delle opere.

b) il versamento rateizzato presuppone, a garanzia dei pagamenti dovuti, l'obbligo della presentazione preventiva di idonea fidejussione bancaria per il totale dell'importo rateizzato, precisando che eventuali diverse modalità potranno essere ammesse su richiesta dell'interessato previa apposita deliberazione della Giunta Comunale.

14. di definire che per "*interventi in zona impropria*" si deve intendere quelli per i quali la Tabella 3 di cui sopra non ne definisce nelle varie zone omogenee i coefficienti correttivi;

15. di mantenere la definizione di superficie imponibile per i *distributori di carburante* già prevista dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/97 dando atto che per l'applicazione dei valori tabellari si fa riferimento alla destinazione d'uso *commerciale al dettaglio* di cui all'art. 5 della L.R. 19/2009 e s.m.i..

16. di incaricare i responsabili dei servizi interessati delle conseguenti incombenze e procedure di legge;

17. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 1 comma 19 della L.R. n. 21/2003 e succ. modificazioni.