



Comune di Oleggio Castello

Provincia Di Novara

Copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NUMERO 4 del 22/01/2020

OGGETTO: DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO ANNO 2020 E ADEGUAMENTO DISCIPLINA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ALLA D.G.R. 29.03.2019 N. 55-8666

L'anno DUEMILAVENTI il giorno VENTIDUE del mese di GENNAIO, alle ore OTTO e ZERO nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sig.ri:

Risultano presenti i seguenti Assessori:

		Presenti	Assenti
CAIRO Marco	Sindaco	X	
UBERTINI Gianluca	Vice Sindaco	X	
DEL PRATO Moreno Giovanni	Assessore	X	
Totale		3	0

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale: GANERI Dott.ssa Angela

Il Presidente CAIRO Marco, in qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta per avere constatato il numero legale degli intervenuti e passa alla trattazione di cui all'oggetto.

OGGETTO: DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO ANNO 2020 E ADEGUAMENTO DISCIPLINA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ALLA D.G.R. 29.03.2019 N. 55-8666

Su relazione Sindaco Cairo Marco che riferisce sulla proposta di deliberazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la propria deliberazione di Giunta Comunale n. 03 del 02.01.2019 relativa all'adeguamento del costo di costruzione unitario degli edifici residenziali per l'anno 2019 (Euro 400,85 al mq. di superficie);

CONSIDERATO:

- Che in base all'art. 16, comma 9°, del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., l'aggiornamento del costo di costruzione unitario degli edifici residenziali deve essere applicato annualmente dai comuni sulla base dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

VISTA la nota della Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio – Settore Progettazione Strategica e Green-Economy, datata 03.12.2019 e pubblicata sul sito della Regione Piemonte, contenente la proposta di aggiornamento del costo di costruzione unitario da applicare per il 2020, adeguato come sempre in base agli indici ISTAT, pari ad **€ 404,39**;

RICHIAMATA altresì e con l'occasione la propria deliberazione di Giunta Comunale n. 07 del 25.01.2017 ad oggetto "AGGIORNAMENTO ED ADEGUAMENTO DISCIPLINA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ANNO 2017", mediante la quale tra l'altro è stata importata nella disciplina comunale per il calcolo degli oneri di urbanizzazione l'applicazione dell'art. 16 comma 4° lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e della deliberazione della Giunta Regionale 29.02.2016, n. 22-2974 (cd. "Contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso");

CONSIDERATO:

- Che con deliberazione della Giunta Regionale n. 29.03.2019, n. 55-8666 (allegato A/1) è stato modificato l'allegato A alla citata deliberazione della Giunta Regionale 29.02.2016, n. 22-2974 (*Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i.*);
- Che occorre dunque recepire le modifiche, per quanto marginali, apportate dalla Regione con il citato provvedimento modificando l'allegato "A" alla deliberazione di Giunta Comunale n. 07 del 25.01.2017, anche ai fini di garantire una corretta ed efficace applicazione della specifica disciplina comunale in materia, secondo la formulazione di seguito riportata (~~parti eliminate~~ – **parti inserite**):

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter), comma 4°, art. 16 del D.P.R. n. 380/01, è applicato agli interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico – edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o le deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi alla destinazione d'uso di edifici od aree.

Modalità di calcolo

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione, pari alla differenza tra il valore di trasformazione (propriamente detto) dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (**VT1**) ed il valore di trasformazione (propriamente detto) del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (**VT0**).

Il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari ad almeno il 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il Valore di Trasformazione dell'immobile (**VT**) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (**VM**) e il costo di trasformazione (**KT**).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica, è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di mercato della destinazione previgente.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi, è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VM**) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" e desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato necessari al calcolo dei valori di trasformazione **VT1** e **VT0** devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti e analitici **che consentano un maggior grado di approfondimento**.

Il costo di trasformazione (**KT**) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione, i quali vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

- il costo di costruzione del fabbricato (**CC**), fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezziario Regionale;
- il costo per rendere idonea l'area (**CI**), che comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche, ecc.;
- il costo relativo ai contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 (**OU**), che include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo relativo al costo di costruzione;
- il costo delle spese tecniche (**CP**), pari al 10% del costo di costruzione del fabbricato, e che include tutte le prestazioni tecnico – professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, d.lla., sicurezza, collaudi, ecc.);
- l'onere complessivo (**OC**), che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, pari al 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (**VM**): tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, ecc.

Il Valore di Trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$

Parametri da applicare al contributo

Al contributo straordinario di urbanizzazione come sopra determinato (**CSU** che corrisponde ad almeno il 50% del maggior valore generato dalla trasformazione), dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

Destinazione e modalità di versamento

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo.

In sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- Versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, o al rilascio del titolo abilitativo, oppure rateizzato ai sensi dell'art. 16 comma 2° del D.P.R. n. 380/01;
- Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

Esclusioni

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- Le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 21/98 "Norme per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti";
- Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 09/03 "Norme per il recupero funzionale dei rustici";
- Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 20/09 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica";
- **Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 16/18 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"**;
- Le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 della L. n. 133/08 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria";
- Le varianti attuative all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;
- Gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso già previsti dalla strumentazione urbanistica vigente.

RITENUTO:

- di procedere all'applicazione del valore consigliato per l'anno 2020 del costo di costruzione unitario (€ 404,39), al fine di allinearsi alle tariffe in essere nei comuni limitrofi e di conformarsi ai valori attesi dalla Regione Piemonte;
- di procedere con la modifica dell'allegato "A" alla deliberazione di Giunta Comunale n. 07 del 25.01.2017 in adeguamento all'allegato A/1 della deliberazione della Giunta Regionale n. 29.03.2019, n. 55-8666 (*Modifica dell'Allegato A alla D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016 "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i."*), ai fini di garantire una corretta ed efficace applicazione della disciplina comunale in materia di contributo di costruzione in edilizia;

VISTI i pareri favorevoli resi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

CON voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese da tutti i presenti:

DELIBERA

1. Di stabilire l'importo relativo al costo di costruzione unitario degli edifici residenziali a decorrere dal 1° gennaio dell'anno 2020, come aggiornato conformemente alla nota della Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio – Settore Progettazione Strategica e Green-Economy, datata 03.12.2019 e pubblicata sul sito della Regione Piemonte, pari ad **€ 404,39 al mq.** di superficie;
2. Di recepire le modifiche apportate con deliberazione della Giunta Regionale n. 29.03.2019, n. 55-8666 (allegato A/1) all'allegato A alla deliberazione della Giunta Regionale 29.02.2016, n. 22-2974, modificando l'allegato "A" alla deliberazione di Giunta Comunale n. 07 del 25.01.2017, secondo la nuova formulazione seguente:

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter), comma 4°, art. 16 del D.P.R. n. 380/01, è applicato agli interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico – edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o le deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi alla destinazione d'uso di edifici od aree.

Modalità di calcolo

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione, pari alla differenza tra il valore di trasformazione (propriamente detto) dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (**VT1**) ed il valore di trasformazione (propriamente detto) del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (**VT0**).

Il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari ad almeno il 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il Valore di Trasformazione dell'immobile (**VT**) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (**VM**) e il costo di trasformazione (**KT**).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica, è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di mercato della destinazione previgente.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi, è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VM**) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" e desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato necessari al calcolo dei valori di trasformazione **VT1** e **VT0** devono essere determinati con procedimenti che consentano un maggior grado di approfondimento.

Il costo di trasformazione (**KT**) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione, i quali vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

- il costo di costruzione del fabbricato (**CC**), fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezziario Regionale;

- il costo per rendere idonea l'area (**CI**), che comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche, ecc.;
- il costo relativo ai contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 (**OU**), che include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo relativo al costo di costruzione;
- il costo delle spese tecniche (**CP**), pari al 10% del costo di costruzione del fabbricato, e che include tutte le prestazioni tecnico – professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, d.lla., sicurezza, collaudi, ecc.);
- l'onere complessivo (**OC**), che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, pari al 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (**VM**): tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, ecc.

Il Valore di Trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$

Parametri da applicare al contributo

Al contributo straordinario di urbanizzazione come sopra determinato (**CSU** che corrisponde ad almeno il 50% del maggior valore generato dalla trasformazione), dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

Destinazione e modalità di versamento

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo.

In sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- Versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, o al rilascio del titolo abilitativo, oppure rateizzato ai sensi dell'art. 16 comma 2° del D.P.R. n. 380/01;
- Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

Esclusioni

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- Le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 20/09 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica";
- Gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 16/18 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";
- Le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 della L. n. 133/08 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria";
- Le varianti attuative all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;
- Gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso già previsti dalla strumentazione urbanistica vigente.

3. di comunicare la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
4. di dichiarare, con successiva e separata votazione la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to CAIRO Marco

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to GANERI Dott.ssa Angela

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE - COPERTURA FINANZIARIA - COMPATIBILITA'
MONETARIA

- Si esprime parere favorevole di regolarità contabile e copertura finanziaria ai sensi dell'art. 49, comma 1, e art. 153 comma 5 del D.Lgs. n. 267/2000;
- Si esprime parere favorevole di compatibilità monetaria attestante la compatibilità del pagamento della suddetta spesa con gli stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica (art. 9 c. 1 lettera a) punto 2 d.l. 78/2009 convertito L. 102/2009).

Oleggio Castello, li 22/01/2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO
F.to BRUNONI Rag. Chiara

Per il parere di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii..

Oleggio Castello li, 22/01/2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to MAIORANO Arch. Paolo

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

05/02/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
GANERI Dott.ssa Angela

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo comune per 15 giorni consecutivi a partire dalla data del 05/02/2020

Oleggio Castello li, 05/02/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to GANERI Dott.ssa Angela

ESECUTIVITA'

decorso il decimo giorno dalla data di pubblicazione, è divenuta esecutiva il _____ per la decorrenza dei termini, ai sensi dell'art. 134, comma 3, D.lgs 267/2000 e ss.mm.ii..

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to GANERI Dott.ssa Angela