



ORIGINALE

COMUNE DI GENOLA

Provincia di Cuneo

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 13

Adunanza straordinaria di seconda convocazione – seduta NON pubblica

OGGETTO: Provvedimento sull'applicazione del contributo di costruzione. Tariffe e norme generali

L'anno DUEMILAVENTI, addì TRENTA del mese di APRILE, alle ore 21,00, si è riunito il Consiglio Comunale in modalità telematica, secondo quanto disposto dal Decreto del Sindaco n. 2/2020 del 21.04.2020, in seduta ordinaria di seconda convocazione, a seguito di avviso di convocazione inviato ai Consiglieri Comunali.

Sono presenti i Signori:

NOME	PRESENTI	ASSENTI
GASTALDI Flavio	X presso la Sala Consiliare del Comune	
ORIGLIA Davide	X in collegamento telematico	
AIMETTA Pietro	X in collegamento telematico	
PIUMATTI Giovanni	X in collegamento telematico	
CANALE Paolo	X in collegamento telematico	
GULLINO Viviana	X in collegamento telematico	
PETTE' Anna Maria	X in collegamento telematico	
ABRATE Enrico	X in collegamento telematico	
TESTA Romina	X in collegamento telematico	
RIMONDA Roberto	X in collegamento telematico	
AIMETTA Piermarco	X in collegamento telematico	
	11	==

Sono altresì presenti, in collegamento telematico, gli Assessori extraconsiliari TOSCO Lorenzo e BIONDI Stefano.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale TOCCI Dr. Giuseppe, in presenza presso la Sala Consiliare del Comune, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. GASTALDI Flavio, Sindaco, dopo aver disposto che la seduta si svolga a porte chiuse quale misura di contenimento del contagio da virus Covid-19, ne assume la presidenza e la dichiara aperta, per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 denominato "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" successivamente modificato ed integrato ed in particolare la sezione II rubricata "Contributo di costruzione";

VISTA la deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/CR – 4170 in data 26 maggio 1977 "Tabelle parametriche regionali ex artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 da assumere nelle deliberazioni consiliari per la determinazione dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione" come modificata con atto del Consiglio Regionale pubblicato nel Bollettino Ufficiale suppl. n.24 del 14 giugno 1977, con D.C.R. del 3 novembre 1983 n. 560-9266 e con D.C.R. del 1 febbraio 2000 n.615;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 2 settembre 1977 "Legge 28.1.1977 n.10 – determinazione dei contributi per oneri di urbanizzazione, in relazione alle tabelle parametriche definite dalla Regione Piemonte con deliberazione C.R. 179/4170 del 26.5.1977" con la quale approvava le tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il relativo contributo unitario (costo di costruzione) e disponeva norme generali per il calcolo dei contributi;

DATO ATTO che nel tempo sono stati approvati i seguenti provvedimenti di modifica ed integrazione sulla sopra richiamata D.C.C. n° 44/1977:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 in data 26/09/1980 di aumento nella misura del 50% con decorrenza 01/01/1981 degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla D.C.C. n.44/1977;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 in data 25/02/1983 di aumento nella misura del 25% con decorrenza esecutività deliberazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria già aggiornati con D.C.C. n.77/1980;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 in data 29/04/1988 di aumento nella misura del 20% con decorrenza esecutività deliberazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria già aggiornati con D.C.C. n.9/1983;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 in data 15/02/1989 rubricata "Applicazione oneri di urbanizzazione ai locali accessori e di servizio all'attività terziaria commerciale" di integrazione alle norme generali della D.C.C. n. 44/1977;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 148 in data 29/10/1990 di aumento nella misura del 15% con decorrenza immediata degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria già aggiornati con D.C.C. n.40/1988;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 147 in data 09/06/1992 di adeguamento del 20% con decorrenza immediata l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 in data 27/06/1994 rubricata "Riordino ed adeguamento dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e determinazione dei criteri di applicazione";
- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 115 in data 28/11/1994 di adeguamento dell'aliquota relativa al costo di costruzione negli edifici residenziali alla D.C.R. n.817-829 del 21.6.1994;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 in data 30/03/2005 rubricata "Contributo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Adeguamento valori.";
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 20 in data 29/04/2015 di aggiornamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 114 in data 04/12/2018 rubricata "Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Coefficienti di riduzione.";

RITENUTO, stante la situazione epidemiologica in corso con rilevanti riflessi economici sociali, di rinviare l'aggiornamento quinquennale dell'importo degli oneri di urbanizzazione definiti con ultimo provvedimento di Giunta Comunale n. 20 del 29/04/2015;

RAVVISATA tuttavia l'opportunità di riunire le varie norme comunali di applicazione del contributo sopra indicate, dando loro una disposizione sistematica ed evitando regole contrastanti, nonché integrare le disposizioni mancanti e l'elenco delle tariffe afferenti al contributo degli oneri di urbanizzazione per le attività

per le quali ne viene disposta normativamente l'onerosità;

ACQUISITO preventivamente da parte dei responsabili del servizio parere favorevole di regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

CON votazione unanime e favorevole, resa per alzata di mano;

DELIBERA

DI CONFERMARE le tariffe dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria approvate con deliberazione di Giunta Comunale n°20 in data 29/04/2015, riassunte nel seguente prospetto:

AREE RESIDENZIALI (riferiti a metro cubo)

Interventi di ristrutturazione, ampliamento, nelle aree di interesse storico, artistico, ambientale (R 0), e di vecchio impianto di interesse ambientale (R 1):

primarie: € 1,31

secondarie: € 1,96

totale: € 3,27

Interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, nelle aree prive di interesse storico, artistico, ambientale che richiedano sostituzione edilizia (R 2) e nelle aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita (R 3):

primarie: € 2,61

secondarie: € 3,26

totale: € 5,87

Nuove costruzioni residenziali nelle aree R 3:

primarie: € 2,94

secondarie: € 4,24

totale: € 7,18

Nuove costruzioni nelle aree di completamento (R 4):

primarie: € 3,59

secondarie: € 4,90

totale: € 8,49

Aree di nuovo impianto (R 5):

primarie: € 4,57

secondarie: € 5,22

totale: € 9,79

Edifici in zona agricola adibiti a residenza e che non rientrano negli esoneri ex art. 17, DPR 380/20001:

primarie: € 2,61

secondarie: € 5,22

totale: € 7,83

ATTIVITA' PRODUTTIVE (riferiti a metro quadrato)

Aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento (P 1):

primarie: € 4,05

secondarie: € 1,83

totale: € 5,88

Aree per impianti produttivi di nuovo impianto (P 2):

primarie: € 5,22

secondarie: € 2,61

Totale: € 7,83

Allevamenti intensivi:

primarie: € 0,98

secondarie: € 1,63

€ 2,61

ATTIVITA' COMMERCIALI (riferiti a metro quadrato)

Superficie lorda inferiore o uguale a 200 mq:

primarie: € 13,71

secondarie: € 5,22

totale: € 18,93

Superficie lorda compresa da 200 a 2.000 mq:

primarie: € 15,58

secondarie: € 4,79

totale: € 20,37

Superficie lorda superiore a 2.000 mq:

primarie: € 20,72

secondarie: € 4,79

totale: € 25,51

ATTIVITA' DIREZIONALI:

primarie: € 20,72

secondarie: € 4,79

totale: € 25,51

ATTIVITA' TURISTICO - RICETTIVE:

primarie: € 13,71

secondarie: € 13,05

€ 26,76

DI CONFERMARE quanto disciplinato con deliberazione di Giunta Comunale n° 114 del 04/12/2018, ossia l'applicazione

- del coefficiente di riduzione 0,50 agli oneri di urbanizzazione nei casi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso nelle aree per attività produttive, commerciali, direzionali, turistico-ricettive;
- del coefficiente di riduzione 0,70 agli oneri di urbanizzazione nei casi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso nelle aree residenziali, ad eccezione delle aree R0, R1, R2 e R3, casi già contemplati;

DI APPLICARE, con decorrenza immediata, le seguenti norme generali per il calcolo del contributo:

- a) nei Piani Esecutivi Convenzionati i contributi per le opere di urbanizzazione sono computati sulla base di stime analitiche e, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il richiedente può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione necessarie con le modalità e garanzie stabilite dal Comune, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia;
- b) negli interventi di ampliamento con contestuali opere edilizie eseguite sull'edificio esistente, si deve procedere al calcolo degli oneri con valutazione distinta tra le opere eseguite sull'edificio esistente e la parte oggetto di ampliamento. Le opere necessarie per il collegamento tecnico funzionale tra le due parti, eseguite sul fabbricato esistente, debbono essere considerate nell'ambito dell'intervento su questi individuato;
- c) qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione;
- d) per le case di abitazione in zona a destinazione produttiva o terziaria, si applicano le tariffe previste per le zone residenziali, rispettivamente:
 - le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti nelle zone a impianti esistenti, confermati e di completamento (P1 e T1) sono assimilabili alle zone R3;
 - gli interventi suddetti nelle zone di nuovo impianto (P2 e T2) sono assimilabili a quelli delle zone R5;
- e) nei casi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., relativa anche ad edifici esistenti, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come sopra calcolato, è ridotto del 20%;
- f) i parametri edilizi ed urbanistici (superfici, volumi, destinazioni, ecc.) adottati per il conteggio degli oneri di urbanizzazione corrispondono a quelli definiti nelle norme tecniche di attuazione del PRGC approvato; in particolare:
 - per le tariffe a metro cubo si applica il volume della costruzione (V) di cui all'allegato B art. 20 del vigente Regolamento Edilizio;
 - per le tariffe a metro quadrato si applica la superficie utile lorda della costruzione (Sul) di cui all'allegato B art. 18 del vigente Regolamento Edilizio.

Per le parti di fabbricato od i fabbricati aventi destinazione accessoria e di servizio all'attività, quali magazzini, tettoie, porticati, spazi adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, cantine, soffitte, locali sottotetto, depositi di merci e materiali, realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, si applica la tariffa corrispondente alla destinazione principale ridotta del 50% per la superficie lorda realizzata su tutti i piani, entro e fuori terra, compresa nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, nonché sottostante ad aggetti e sporti superiori a 1,5 mt;

- g) i locali ad uso ufficio, archivio e simili, se di superficie non superiore a 60 mq., di complemento ad una destinazione produttiva o terziaria, realizzati nello stesso corpo di fabbrica o anche separatamente purchè nella stessa area e senza destinazione autonoma, sono equiparati alla stessa destinazione principale e per essi si applica la corrispondente tariffa. Nel caso in cui vengano realizzate superfici di esposizione o vendita dei beni prodotti da aziende artigianali ed industriali, tali superfici, purchè non superiori al 30% delle superfici destinate esclusivamente ad attività produttiva, sono assimilate, ai fini della determinazione degli OO.UU. alle attività prevalenti anzidette;
- h) ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e secondo quanto già ribadito con D.C.C. n° 44/1977, per le costruzioni od impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione dei beni ed alla prestazioni di servizi il contributo da versare per le opere "necessarie al trattamento e allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche" va computato sulla base di stime reali, ammettendosi sempre l'equivalenza fra monetizzazione e diretta esecuzione delle opere da parte del proponente. Nei soli casi di palese difficoltà tecnica nell'attribuzione ai singoli proponenti dell'aliquota relativa alle opere suddette, sarà applicato un contributo forfettario del 50% di quello relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i) le attività di "affittacamere" e "bed & breakfast" non comportano modifica di destinazione d'uso delle unità immobiliari residenziali pertanto vengono trattate nella rispettiva tabella con funzione residenziale;

DI INTEGRARE, con decorrenza immediata, le seguenti tariffe:

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Aree di intervento definite nel PRGC	U.M.	OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Totale OO.UU. primaria e secondaria
In tutto il territorio Comunale Autorimesse o fabbricati accessori (es. ricoveri attrezzi da giardino, scuderie cavalli da diporto, piscine scoperte e campi da gioco all'aperto (tennis, ecc.) a servizio di abitazioni private, quando non siano esenti)	€/mq	4,60	0,00	4,60

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Tipo di attività	U.M.	OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Totale OO.UU. primaria e secondaria
Attività artigianali e produttive in zona impropria (E, ecc.)	€/mq	4,05	1,83	5,88
Edifici rurali non abitativi in zona agricola E che non rientrano tra gli esoneri di cui all'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i.	€/mq	0,98	1,63	2,61

INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Tipo di attività	U.M.	OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Totale OO.UU. primaria e secondaria
Altre attività (es.: attività di tempo libero di cui alla L.R. 8.7.1999, n.18, sportive, sanitarie, socio- assistenziali, culturali, intrattenimento, spettacolo, per il culto religioso, ecc., qualora non esenti) (nuovi interventi)	€/mq	4,69	1,58	6,27
Altre attività (es.: attività di tempo libero di cui alla L.R. 8.7.1999, n.18, sportive, sanitarie, socio- assistenziali, culturali, intrattenimento, spettacolo, per il culto religioso, ecc., qualora non esenti) (ristrutturazioni)	€/mq	3,90	1,32	5,22

INTERVENTI DI MODIFICAZIONE DEL TERRITORIO

comportante esclusivamente manomissione morfologica del terreno o sua asportazione con esclusione della realizzazione di manufatti o introduzione di materiali provenienti dall'esterno dell'area di intervento	€/mq 0,04
comportante introduzione di materiali inerti provenienti dall'esterno dell'area di intervento con esclusione della realizzazione di manufatti	€/mq 0,13
comportante realizzazione di manufatti, con esclusione delle opere di cui all'art. 6 comma 2 lett. c) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.	€/mq 0,40

DI DARE ATTO che il contributo di costruzione va corrisposto al comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo oneroso ovvero entro 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività alternativa al permesso di costruire;

DI DARE ATTO che è facoltà procedere al pagamento del costo di costruzione nel modo seguente:

- a) 50% all'atto del rilascio del titolo abilitativo oneroso;
- b) 50% al momento dell'ultimazione dei lavori e, comunque, entro tre anni dall'inizio dei lavori;

DI CONDIZIONARE l'accettazione del versamento del costo di costruzione in due soluzioni alla presentazione da parte del richiedente di apposita polizza fidejussoria (bancaria od assicurativa) a garanzia dei versamenti residui, maggiorati con gli interessi legali;

DI DARE ATTO che per il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali si utilizzerà il costo di costruzione a metro quadrato adeguato annualmente ed autonomamente dalla Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 16 comma 9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in base all'indice ISTAT;

DI PRENDERE ATTO che

- per quanto riguarda gli interventi su immobili esistenti a destinazione residenziale, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione, viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 5% ad un terzo del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo, redatto dal professionista;
- per quanto riguarda gli interventi su immobili a destinazione direzionale, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione, viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 7% del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo, redatto dal professionista;
- per quanto riguarda gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad altre attività (quali turistiche, commerciali, ecc.) l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione, viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissa del 5% del costo di costruzione determinato sulla base di computo metrico estimativo, redatto dal professionista;

DI STABILIRE che il prezzario da utilizzarsi da parte del suddetto professionista per la redazione del computo metrico estimativo è il prezzario corrente della Camera di Commercio di Cuneo; in alternativa, qualora in tale prezzario non si rinvenissero le relative voci di lavorazione, potrà essere utilizzato il prezzario corrente della Regione Piemonte o procedere ad analisi prezzi;

DI DEMANDARE a successivo provvedimento le modalità di determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

SUCCESSIVAMENTE

Il Consiglio Comunale, a votazione unanime e palese

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.