



# COMUNE DI MAGLIANO ALPI

Provincia di Cuneo

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 77**

OGGETTO: Costo di costruzione art. 16 del D.P.R. 380/2001 - Aggiornamento 2021

L'anno **duemilaventuno**, addì **ventisette**, del mese di **ottobre**, alle ore sedici e minuti quindici nella Casa Comunale, si è riunita la Giunta Comunale, previa convocazione.

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente
<b>BAILO Marco</b>	Sindaco	X	
<b>VINAI Luigi</b>	Vice Sindaco	X	
<b>ROVERE Francesco</b>	Assessore	X	

<b>Totale Presenti</b>	<b>3</b>
<b>Totale Assenti</b>	<b>0</b>

Assiste quale Segretario Comunale **BAUDINO dott.ssa Laura**

Riconosciuta la legalità dell'adunanza, ed assuntane la presidenza, il Sig. **BAILO Marco**, nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta e viene quindi dato corso allo svolgimento dell'argomento in oggetto indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la sottoestesa proposta di deliberazione del Responsabile del Servizio Tecnico, acquisita agli atti:

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

#### Visto:

- Il D.P.R. 380 /2011 e s.m.i. e in particolare

L'art. 16 – comma 1

*Salvo quanto disposto all'[articolo 17, comma 3](#), il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo:*

- ✓ *commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione*
- ✓ *nonché al costo di costruzione.*

L'art. 16 – comma 9

***Il costo di costruzione per i nuovi edifici** è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.*

L'art. 16 – comma 10

***Nel caso di interventi su edifici esistenti** il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni (comma così modificato dall'[art. 17, comma 1, lettera q\)](#), [legge n. 164 del 2014](#));*

#### Richiamati:

- Il [Decreto Ministeriale del 10 maggio 1977. Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici](#);
- La [D.C.R. del 01 dicembre 1977, n. 240/CR-8792](#);
- La [D.C.R. del 27 luglio 1982, n. 320/CR-6862](#);

- D.C.R. del 27 aprile 1988, n. 765/CR-5767;
- Il Decreto Ministeriale del 20 giugno 1990. Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia;
- La D.C.R. del 21 giugno 1994, n. 817/CR-8294;
- La D.C.R. del 10 dicembre 1996 n. 345-19066. Modifiche alla D.G.R. 10 Dicembre 1996, n. 345-19066. Adeguamento della aliquota relativa al costo di costruzione degli edifici residenziali;

## Considerato che

### A) In merito al calcolo del Costo di costruzioni per i nuovi edifici

- La Regione Piemonte, con Deliberazione del Consiglio Regionale 10 dicembre 1996, n. 345-19066 (pubblicata sul BUR n. 2 del 15/01/1997 e come testo coordinato sul BUR n. 15 del 16/04/1997), ha fissato in £/mq. 484.000 detto costo di costruzione e stabilito che le variazioni successive dovranno essere applicate annualmente dai Comuni. L'aggiornamento è da effettuarsi in conformità alla variazione percentuale registrata dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.
- In coerenza della prima individuazione da parte della Regione, che fa riferimento a giugno 1995, sono da prendere in considerazione le variazioni ISTAT registrate a giugno.
- Per gli interventi su edifici residenziali esistenti il costo di costruzione è da calcolarsi in relazione a quanto stabilito dalla Regione Piemonte con D.C.R. 21 giugno 1994, n. 817/CR-8294 (B.U.R. n. 30 del 27/07/1994).
- la precedente deliberazione della Giunta Comunale **n. 24/2017**, di adeguamento del costo di costruzione, in conformità alla variazione percentuale registrata dall'indice ISTAT prevede attualmente un costo di costruzione ammonta ad **€/mq 395,26**;
- La Regione Piemonte ha proceduto all'aggiornamento del costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali - anno2021 determinandolo in **€/mq 405,58**.

### B) In merito al calcolo del Costo di costruzioni per gli edifici esistenti

- Il Decreto Semplificazioni all'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020 ha modificato l'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380 /2011 e s.m.i. inerente la definizione di Ristrutturazione Edilizia

*d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente*

*crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;*

- la precedente deliberazione della Giunta Comunale **n. 183 del 24/10/1994**, stabiliva genericamente di applicare, per gli edifici esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione totale, l'aliquota forfettaria fissa del 5%, ad 1/3 del costo di costruzione;
- Il Comune di Magliano Alpi, alla luce della nuova definizione del concetto di Ristrutturazione Edilizia sopra richiamato intende specificare che:
  - ✓ **l'aliquota forfettaria fissa del 5%, ridotta ad 1/3** del costo di costruzione viene applicata per le Ristrutturazioni edilizie così dette leggere di tipo conservativo che non comportano demolizioni e ricostruzioni delle parti strutturali sia orizzontali (solai, volte) e sia verticali (pilastri e muri portanti) atte a stravolgere completamente la tipologia costruttiva e statica originaria;
  - ✓ **l'aliquota forfettaria fissa del 5%**, del costo di costruzione viene applicata per le Ristrutturazioni edilizie così dette pesanti che comportano demolizioni e ricostruzioni totali, od anche solo parziali tali che comportano demolizioni e ricostruzioni delle parti strutturali sia orizzontali (solai, volte) e/o sia verticali (pilastri e muri portanti) atte a stravolgere completamente la tipologia costruttiva e statica originaria configurando una vera e propria sostituzione edilizia;
- E' stato pubblicato il nuovo prezziario della Camera di Commercio di Cuneo - prezziario delle opere edili e impiantistiche Ultima edizione N. 19 - AGOSTO 2021 e pertanto si rende necessario procedere all'aggiornamento dell'elenco prezzi assunto quale riferimento per la determinazione del **costo di costruzione relativo agli interventi sugli edifici esistenti** adottato con deliberazione n. **20 del 02/03/2011**, della Giunta Comunale;

#### **Ritenuto opportuno:**

- Confermare le seguenti tabelle parametriche:
  - ✓ **Tabelle A (aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali),**
  - ✓ **Tabella B (sviluppo applicativo),**
  - ✓ **Tabella C (aliquote per nuovi edifici a destinazione turistico ricettiva, commerciali e direzionali).**

allegate alla D.G.C. n. **183 del 24/10/1994** rieditate in modo tale da pubblicarle sul portale del SUE e farne parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

**Richiamata** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 in data 09 marzo 2021, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio Pluriennale 2021/2023;

Richiamato l'art. 48 del T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali in materia di competenza della Giunta Comunale;

#### **PROPONE DI ADOTTARE IL SEGUENTE DISPOSITIVO DI DELIBERAZIONE**

- 1) **Di richiamare** la sopra estesa premessa a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) **Di applicare**, con decorrenza dal 01/11/2021 in **€/mq 405,58** il prezzo base del costo costruzione per il calcolo del contributo afferente il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali;
- 3) **Di adottare**, con decorrenza dal 01/11/2021, il nuovo prezzario delle opere edili ed impiantistiche della Camera di Commercio di Cuneo edizione Ultima edizione N. 19 - AGOSTO 2021, al fine dell'individuazione del contributo afferente il costo di costruzione per gli interventi sugli edifici esistenti.
- 4) **Di applicare**, per gli interventi di Ristrutturazione su tutte le tipologie di edifici esistenti (**a destinazione residenziale, turistico ricettiva, commerciali e direzionali**) l'aliquota base del **5%** specificando che:
  - ✓ **l'aliquota forfettaria fissa del 5%, ridotta ad 1/3** del costo di costruzione viene applicata per le Ristrutturazioni edilizie così dette leggere di tipo conservativo che non comportano demolizioni e ricostruzioni delle parti strutturali sia orizzontali (solai, volte) e sia verticali (pilastri e muri portanti) atte a stravolgere completamente la tipologia costruttiva e statica originaria;
  - ✓ **l'aliquota forfettaria fissa del 5%**, del costo di costruzione viene applicata per le Ristrutturazioni edilizie così dette pesanti che comportano demolizioni e ricostruzioni totali, od anche solo parziali tali che comportano demolizioni e ricostruzioni delle parti strutturali sia orizzontali (solai, volte) e/o sia verticali (pilastri e muri portanti) atte a stravolgere completamente la tipologia costruttiva e statica originaria configurando una vera e propria sostituzione edilizia;
- 5) **Di Confermare** le seguenti tabelle parametriche:
  - ✓ **Tabelle A (aliquote per caratteristiche tipologiche e parametri funzionali),**
  - ✓ **Tabella B (sviluppo applicativo),**
  - ✓ **Tabella C (aliquote per nuovi edifici a destinazione turistico ricettiva, commerciali e direzionali).**

allegate alla D.G.C. n. **183 del 24/10/1994** rieditate in modo tale da pubblicarle sul portale del SUE e farne parte integrante e sostanziale del presente dispositivo allegate in calce;

- 6) **Di incaricare** il Responsabile della Macrostruttura "Urbanistica - Edilizia privata", Chiarla Arch. Silvano, per le incombenze relative alle procedure di pubblicazione e aggiornamento del portale SUE/SUAP;
- 7) **Di disporre**, ai sensi dell'art. 21, comma 7 e dell'art. 29, comma 4, del D. Lgs. n° 50/2016 ai fini della pubblicità e della trasparenza amministrativa, l'affissione all'Albo Pretorio Comunale On Line della presente;
- 8) **Di rendere** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lvo n. 267 del 18.8.2000, in considerazione dalla decorrenza delle nuove aliquote.

**Tabella A - ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI FUNZIONALI**

Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della concessione (1)		
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I ÷ V	A1	5 %	Unifamiliare Bifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n° 865)	C1	0,90	if < 1 mc/mq	D1	1,10
VI ÷ VIII	A2	6 %	Condominiale	B2	1,10	All'esterno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n° 865)	C2	1,00	1 ≤ if ≤ 2 mc/mq	D2	1,00
IX ÷ X	A3	8 %							if > 2 mc/mq	D3	1,10
XI	A4	12 %									

- (1) Ai fini della classificazione della destinazione si assume l'indice fondiario come indicatore delle differenti caratteristiche di zona
- (2) Classi di edifici stabilite dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977

**Tabella B - SVILUPPO APPLICATIVO (\*)**

Tipologia		Ubicazione		Caratteristiche %	Indice fondiario		%	Indice fondiario		%
1		2		3	4		5=1x2x3x4	6		7=1x2x3x4
Uni-Bifamiliare	B1 = 1,00	Entro perimetro	C1=0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq 0 if > 2 mc/mq	1,10	5,00	1 mc/mq ≤ if ≤ 2 mc/mq	1,00	5,00
				A2 = 6			5,94			5,40
				A3 = 8			7,92			7,20
				A4 = 12			11,88			10,80
		Fuori perimetro	C2=1,00	A1 = 5			5,50			5,00
				A2 = 6			6,60			6,00
				A3 = 8			8,80			8,00
				A4 = 12			12,00			12,00
Condominiale	B2 = 1,10	Entro perimetro	C1=0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq 0 if > 2 mc/mq	1,10	5,44	1 mc/mq ≤ if ≤ 2 mc/mq	1,00	5,00
				A2 = 6			6,53			5,94
				A3 = 8			8,71			7,92
				A4 = 12			12,00			11,88
		Fuori perimetro	C2=1,00	A1 = 5			6,05			5,50
				A2 = 6			7,26			6,60
				A3 = 8			9,68			8,80
				A4 = 12			12,00			12,00

(\*) Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono stati riportati rispettivamente a 5 e a 12

<b>TABELLA C</b>	
<b>Aliquote costo di costruzione nuove costruzioni</b>	
<b>Tipi di attività</b>	<b>Aliquota</b>
Edifici di interesse turistico ricettivo non di lusso	5%
Edifici di interesse turistico ricettivo di lusso	6%
Edifici commerciali	5%
Edifici a carattere direzionale (uffici, banche, sedi di rappresentanza, etc.)	8%

\*\*\*\*\*

Acquisito il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del T.U.EE.LL. 18/8/2000, n. 267, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

Acquisito il parere di regolarità contabile di cui all'art. 49 del T.U.EE.LL. 18/8/2000, n. 267, espresso dal Responsabile del Servizio Economico e Finanziario;

Con votazione favorevole unanime espressa in forma palese

### **D E L I B E R A**

- 1)** Di approvare la sopra estesa proposta di deliberazione;
  
- 2)** Di dichiarare, con separata e successiva votazione favorevole unanime espressa in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per le ragioni di urgenza esposte nella proposta approvata.

Del che si è redatto il presente atto verbale letto, confermato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

BAILO Marco

**IL CONSIGLIERE ANZIANO**

VINAI Luigi

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

BAUDINO dott.ssa Laura