

UNIONE MONTANA DEI COMUNI DEL MONVISO PAESANA (Provincia di Cuneo)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

N. 136

**OGGETTO: Modalità di calcolo del contributo sul costo di costruzione.
Determinazioni.**

L'anno **duemilaventuno** addì **nove** del mese di **dicembre** alle ore **18:10** in Paesana, nella sala consiliare dell'Unione Montana dei Comuni del Monviso, previo esaurimento delle formalità prescritte dallo Statuto dell'Unione, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta.

All'appello risultano :

<i>n.</i>	<i>Cognome e nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>	<i>Assente</i>
1	MEIRONE Emidio	Presidente	X	
2	GIUSIANO Nico	Vice Presidente		X
3	NASI Cristiana	Assessore	X	
4	PEROTTO Dora	Assessore		X
5	ROVERE Silvia	Assessore	X	
6	VAUDANO Emanuele	Assessore	X	
		<i>Totale</i>	<i>4</i>	<i>2</i>

E pertanto il numero è legale.

Con l'assistenza continua e l'opera del Vice Segretario dell'Unione Signor **GOLDONI Paolo**.

Il Signor **MEIRONE Emidio** nella sua qualità di Presidente assume la Presidenza e riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

LA GIUNTA

Considerato l'art.16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. i cui dispositivi sostituiscono quelli dell'art.6 della L.10/77, con cui è stato stabilito che:

“1. Salvo quanto disposto dall'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.....”

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'articolo 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.

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.”

Richiamato il D.M. 10/05/1977 “Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici”, nonché le seguenti deliberazioni del Consiglio Regionale inerenti il contributo sul costo di costruzione:

- n.320-6862 del 27/07/1982 con cui sono state adeguate le aliquote relative al costo di costruzione,
- n.765-5767 del 27/04/1988 con cui è stato rettificato un errore materiale della precedente deliberazione con cui sono state adeguate le aliquote relative al costo di costruzione,
- n.817-8294 del 21/06/1994 con cui sono state adeguate le aliquote relative al costo di costruzione degli edifici residenziali,
- n.345-19066 del 10/12/1996 con cui è stato fissato il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali in £ 484.000 al mq. di superficie complessiva ed è stato stabilito che le variazioni successive siano applicate annualmente dai Comuni;

e le successive note annuali della Regione Piemonte – Settore Attività Amministrative e Finanziarie per il Governo del Territorio con cui si comunica l'importo del costo di costruzione per i nuovi edifici aggiornato in base agli indici ISTAT;

Dato atto che:

- la Regione Piemonte, con deliberazione del Consiglio regionale n.817-8294 del 21 giugno 1994, ha disposto, tra l'altro, che per gli interventi su edifici esistenti, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, venga applicata l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione determinato, ai sensi dell'ex articolo 6 ultimo comma della legge 28 gennaio 1977 n. 10, sulla base di un elenco prezzi adottato dal Comune,
- la Regione Piemonte stabilisce periodicamente, con apposita determina, il costo massimo di realizzazione tecnica per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata e Sovvenzionata;

Vista la delibera di indirizzo della Giunta dell'Unione Montana dei Comuni del Monviso n.19 del 15.02.2018 con la quale si individuava, per la determinazione del Contributo di cui all'oggetto, nei casi di intervento su edifici esistenti, l'elenco prezzi dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo anno 2000, opportunamente rivalutato annualmente in base alla variazione dell'indice ISTAT registrata tra dicembre 2000 e l'anno di aggiornamento;

Ritenuto di adottare, per gli interventi su edifici esistenti, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, i due seguenti possibili metodi di calcolo del costo di costruzione su cui poi calcolare il relativo contributo applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione (ex art. 6, ultimo comma, della legge 28 gennaio 1977 n. 10):

1. sulla base dell'elenco prezzi dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo anno 2000, opportunamente rivalutato in base alla variazione dell'indice ISTAT registrata tra dicembre 2000 e l'anno di aggiornamento (in caso di esecuzione di particolari opere le cui voci non risultano riportate nell'elenco prezzi adottato, dovranno essere presentate idonee analisi prezzi da effettuare sulla base prezzi di mercato, oppure sulla scorta di idonei preventivi forniti da ditte esperte nel settore);
2. mediante una quantificazione sintetica (fatta salva, comunque, la possibilità da parte del tecnico, di richiedere la presentazione del computo metrico estimativo dei lavori, con applicazione dell'elenco prezzi sopra citato), secondo le disposizioni che seguono:
 - a) applicazione dell'importo unitario del costo totale dell'intervento di recupero (C.T.P.) per la ristrutturazione edilizia in edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata determinato dalla Regione Piemonte con apposita determina, alla superficie complessiva (vedasi D.M. dei LL.PP. 5.8.1994 – G.U. n. 194 del 20.8.1994), calcolata con le modalità stabilite dall'art. 2 del D.M. 10.5.1977;
 - b) aumento del costo di costruzione base (ottenuto utilizzando i dati sopra indicati) in caso di uso di materiali di particolare pregio ed essenziali per la tutela ambientale e paesaggistica degli abitati che aumentano il costo di costruzione dello stesso ovvero:
 - 5% nel caso in cui si realizzino balconi in legno o pietra e parapetto in legno o ferro a disegno semplice e tradizionale,
 - 15% nel caso in cui il tetto venga realizzato in modo tradizionale con copertura in lose di pietra e orditura in legno (almeno per la parte visibile: è possibile realizzare il solaio interno di sottotetto con qualsiasi materiale a condizione che i passafuori siano in legno),
 - 10% nel caso in cui almeno il 50% delle murature perimetrali sia realizzata o rivestita con pietrame e tessitura tipici del luogo (la verifica della percentuale della muratura in pietra è da effettuarsi rispetto al totale della superficie delle facciate fuori terra).
 - c) percentualizzazione del costo di costruzione, determinato come indicato ai punti precedenti, in considerazione della mole dei lavori da eseguire sulla scorta della seguente tabella:

demolizioni e scavi	1%
strutture orizzontali e copertura	26%
strutture verticali e muratura esterna	16%
muricci interni	5%
intonaci e tinteggiature interne	7%
intonaci e tinteggiature esterne	6%
pavimenti e rivestimenti interni	8%
serramenti esterni	10%
serramenti interni	5%
impianto elettrico	4%
impianto idro-sanitario	5%
impianto termico	3%

rifiniture ed imprevisti (in ogni caso)	4%

totale	100%
d) ulteriore percentualizzazione rapportata al totale nel caso si intervenga solo su parte delle voci indicate alla lettera precedente;	

Precisato che per il calcolo del contributo sul costo di costruzione per i nuovi edifici, e la demolizione totale e ricostruzione si applicherà totalmente quanto contenuto nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 817-8294 del 21 giugno 1994 e nella Deliberazione del Consiglio Regionale n.345-19066 del 10.12.1996, peraltro già in applicazione ovvero:

- a) costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali ottenuto applicando l'importo del costo di costruzione per i nuovi edifici aggiornato in base agli indici ISTAT comunicato con note annuali dalla Regione Piemonte – Settore Attività Amministrative e Finanziarie per il Governo del Territorio;
- b) ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche superiori a quelle per l'edilizia agevolata e delle relative maggiorazioni percentuali di costo, si assume la classificazione di cui all'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801;
- c) assunzione, per il procedimento applicativo, del prospetto di cui all'art. 11 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, con l'avvertenza che il rigo B, riportante la riduzione all'85% del costo dell'edilizia agevolata, non viene utilizzato;

Dato atto che la quota di contributo suddetta, quantificata con i criteri contenuti nella presente deliberazione, sarà determinata e versata in base alle vigenti disposizioni normative oppure rateizzata con le modalità e le garanzie stabilite da ogni comune;

Ritenuta opportuna e giustificata l'introduzione del sistema "sintetico" per la valutazione del costo di costruzione in quanto, pur facilitando il lavoro di professionisti e istruttori tecnici comunali, offre la massima garanzia per l'ente essendo l'importo unitario di riferimento parificato al costo massimo di realizzazione tecnica per gli interventi di ristrutturazione in edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata determinato dalla Regione Piemonte per cui di valenza tecnica accreditata, rivalutata poi con ulteriori maggiorazioni derivanti dall'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di particolare rilevanza, riconoscendo in questo modo l'aumento di valore dell'immobile;

Visto che la normativa statale prevede sia il Comune a determinare il criterio di determinazione del costo degli interventi su edifici esistenti in base al quale calcolare il relativo contributo e che la normativa regionale non specifica quale elenco prezzi utilizzare (si ritiene quindi non escluda una quantificazione sintetica), senza contare che il costo unitario che si intenderebbe utilizzare deriva comunque da un'analisi di elenco prezzi, rivalutata negli anni, effettuata a priori dalla Regione Piemonte per la determinazione dello stesso;

Considerato che il Servizio Edilizia Privata dei singoli comuni è in capo all'Unione Montana dei Comuni del Monviso;

Acquisito il parere favorevole del Responsabile del Servizio Edilizia Privata per quanto concerne la regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 267/2000, così come sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. b del D.L. 10/10/2012 n. 174;

Con voti unanimi favorevoli espressi a termini di legge;

DELIBERA

- di adottare per l'esecuzione di **interventi su edifici esistenti**, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, i due seguenti possibili metodi di calcolo del costo di costruzione su cui poi calcolare il relativo contributo applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione (ex art. 6, ultimo comma, della legge 28 gennaio 1977 n.10):

1. sulla base dell'**elenco prezzi** dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo anno 2000, opportunamente rivalutato in base alla variazione dell'indice ISTAT registrata tra dicembre 2000 e l'anno di aggiornamento (in caso di esecuzione di particolari opere le cui voci non risultano riportate nell'elenco prezzi adottato, dovranno essere presentate idonee analisi prezzi da effettuare sulla base prezzi di mercato, oppure sulla scorta di idonei preventivi forniti da ditte esperte nel settore);
2. mediante una **quantificazione sintetica** (fatta salva, comunque, la possibilità da parte del tecnico, di richiedere la presentazione del computo metrico estimativo dei lavori, con applicazione dell'elenco prezzi sopra citato), secondo le disposizioni che seguono:

a) applicazione dell'importo unitario del costo totale dell'intervento di recupero (C.T.P.) per la ristrutturazione in edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata determinato dalla Regione Piemonte con apposita determina, alla superficie complessiva (vedasi D.M. dei LL.PP. 5.8.1994 – G.U. n. 194 del 20.8.1994), calcolata con le modalità stabilite dall'art. 2 del D.M. 10.5.1977;

b) aumento del costo di costruzione base (ottenuto utilizzando i dati sopra indicati) in caso di uso di materiali di particolare pregio ed essenziali per la tutela ambientale e paesaggistica degli abitati che aumentano il costo di costruzione dello stesso ovvero:

5% nel caso in cui si realizzino balconi in legno o pietra e parapetto in legno o ferro a disegno semplice e tradizionale,

15% nel caso in cui il tetto venga realizzato in modo tradizionale con copertura in lose di pietra e orditura in legno (almeno per la parte visibile: è possibile realizzare il solaio interno di sottotetto con qualsiasi materiale a condizione che i passafuori siano in legno),

10% nel caso in cui almeno il 50% delle murature perimetrali sia realizzata o rivestita con pietrame e tessitura tipici del luogo (la verifica della percentuale della muratura in pietra è da effettuarsi rispetto al totale della superficie delle facciate fuori terra).

c) percentualizzazione del costo di costruzione, determinato come indicato ai punti precedenti, in considerazione della mole dei lavori da eseguire sulla scorta della seguente tabella:

demolizioni e scavi		1%
strutture orizzontali e copertura	26%	
strutture verticali e muratura esterna	16%	
muricci interni	5%	
intonaci e tinteggiature interne	7%	
intonaci e tinteggiature esterne	6%	
pavimenti e rivestimenti interni	8%	
serramenti esterni	10%	
serramenti interni	5%	
impianto elettrico	4%	
impianto idro-sanitario	5%	
impianto termico	3%	
rifiniture ed imprevisti (in ogni caso)	4%	

totale		100%

d) ulteriore percentualizzazione rapportata al totale nel caso si intervenga solo su parte delle voci indicate alla lettera precedente;

- di disporre che, per il calcolo del contributo sul costo di costruzione per i **nuovi edifici**, e la demolizione totale e ricostruzione, si applica totalmente quanto contenuto nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 817-8294 del 21 giugno 1994 e nella Deliberazione del Consiglio Regionale n.345-19066 del 10.12.1996, peraltro già in applicazione, ovvero:
 - costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali ottenuto utilizzando l'importo unitario del costo di costruzione per i nuovi edifici aggiornato in base agli indici ISTAT comunicato con note annuali dalla Regione Piemonte – Settore Attività Amministrative e Finanziarie per il Governo del Territorio;
 - ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche superiori a quelle per l'edilizia agevolata e delle relative maggiorazioni percentuali di costo, si assume la classificazione di cui all'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801;
 - assunzione, per il procedimento applicativo, del prospetto di cui all'art. 11 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, con l'avvertenza che il rigo B, riportante la riduzione all'85% del costo dell'edilizia agevolata, non viene utilizzato;
 - applicazione delle aliquote previste dalla vigente normativa al costo documentato di costruzione;

- di rendere atto che le disposizioni contenute nella presente deliberazione avranno efficacia a partire dal **01/01/2022** per cui le disposizioni in essa contenute si applicheranno sia alle Pratiche Edilizie inoltrate da tale data che alle istanze in corso i cui versamenti non sono stati effettuati entro il 31/12/2021.

Successivamente,
con separata unanime votazione, espressa a termini di legge, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Firmato Digitalmente
(MEIRONE Emidio)

IL VICE SEGRETARIO
Firmato Digitalmente
(GOLDONI Paolo)

COMUNICATA AI COMUNI DELL'UNIONE

il 10-dic-2021 prot. n. 4671