



COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

PROVINCIA DI TREVISO

Piazza Ercole Bottani n.4 - C.A.P. 31040 - C.F./P.I. 00529220261
UFFICIO SEGRETERIA - Tel. 0423/873400

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 5 del 23-02-2015

Oggetto: AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ALLE MODIFICHE INTRODOTTE ALL'ART. 16 DEL DPR 380/2001, CON DIVERSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

L'anno **duemilaquindici** il giorno **ventitre** del mese di **febbraio** a partire dalle ore **ore 18:00**, nella sala municipale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato dal Sindaco con avvisi diramati in data utile. Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato sono presenti:

TOFFOLETTO ROBERTO	P	CALCAGNOTTO CARLA	P
GOBBATO DIEGO	P	DE MARCHI AMEDEO	A
MAZZOCHEL ALESSANDRO	P	GUIZZO PAOLO	A
SILVESTRINI GUERRINO	P	MARTIMBIANCO EDDY	A
BETTIOL SALVATORE	A	GIOTTO LUIGI	A
VOLPATO GIORGIO	P	SARTOR LAURA	P
MODINI LUCIO	P		

(P)resenti n. 8, (A)ssenti n. 5

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale ALVINO DOTT. GIOVANNI

Assume la presidenza il Signor TOFFOLETTO ROBERTO.

Scrutatori:

MODINI LUCIO

SARTOR LAURA

referto di PUBBLICAZIONE (art. 124 dlgs.267/00)

registro pubblicazioni al n. 99

Certifico, io sottoscritto Segretario Comunale, su conforme dichiarazione del messo, che copia del presente verbale viene pubblicato all'albo pretorio il giorno 02-03-2015 ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

L'impiegato incaricato
F.to MISSIATO CARMEN

Il Segretario Comunale
F.to ALVINO DOTT. GIOVANNI

Li, 02-03-2015

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

L'art. 16 del DPR 380/2001 stabilisce che il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione; quest'ultimo così determinato:

- a) per la residenza, nella misura tra il 5% e il 10% del costo di costruzione calcolato con le modalità di cui al DM LLPP 10.05.1977, aggiornato da ultimo con DM LLPP 20.06.1990 e comunque da aggiornarsi, in caso di inottemperanza del Ministero o della Regione, annualmente ed autonomamente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT;
- b) per le attività turistiche, commerciali e direzionali nella misura tra il 5% e il 10% del costo documentato di costruzione.

Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 24.02.2010 sono state aggiornate le tabelle relative agli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, prevedendo un aumento delle tariffe del 10% da applicarsi in due anni (5% per il 2010 e 5% per il 2011).

Che attualmente il contributo sul costo di costruzione degli edifici residenziali è calcolato applicando l'aliquota minima del 5%; mentre per le attività turistiche, commerciali e direzionali, il costo di costruzione viene calcolato sulla base del costo documentato di costruzione ed è stata fissata la quota del contributo al 7%.

Recentemente il DL 133/2014 convertito, con modificazioni, dalla L. 164/2014, ha modificato il comma 10 dell'articolo 16 del DPR 380/2001 prevedendo che, *“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”*.

Ancora, il DL 133/2014 convertito, con modificazioni, dalla L. 164/2014, ha aggiunto il comma 4-bis all'articolo 17 del DPR 380/2001 prevedendo che, *“al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione”*.

La suddetta disposizione di cui all'art. 17, comma 4-bis, si riferisce al “contributo di costruzione” comprensivo di oneri di urbanizzazione più quota commisurata al costo di costruzione: si ricorda che, per quanto attiene agli “oneri”, la norma regionale prevede già una adeguata differenziazione tra le nuove costruzioni e le ristrutturazioni al fine di incentivare queste ultime; per quanto attiene alla quota commisurata al costo di costruzione è possibile prevedere delle riduzioni, come di seguito proposto.

Attualmente il costo di costruzione per gli interventi di **ristrutturazione** viene determinato nel seguente modo:

- a) per la residenza sulla base del computo metrico estimativo fornito dal progettista ovvero, in mancanza, sulla base dei valori per le nuove costruzioni di cui al DM LLPP 20.06.1990 aggiornati;
- b) per le destinazioni turistica, direzionale e commerciale sulla base del preventivo di spesa.

Si propone pertanto di prevedere che il **costo di costruzione** per gli interventi di **ristrutturazione** sia così stabilito:

- a) per la residenza:
 1. per gli interventi di **demolizione e ricostruzione** sulla base dei valori per le nuove costruzioni di cui al DM LLPP 20.06.1990 (aggiornati) e **ridotti del 20%**;

2. per gli altri interventi, classificabili comunque di **ristrutturazione**, sulla base del computo metrico estimativo fornito dal progettista ovvero, in mancanza, sulla base dei valori per le nuove costruzioni di cui al DM LLPP 20.06.1990 (aggiornati) e **ridotti del 35%**;
- b) per le destinazioni turistica, direzionale e commerciale:
1. per gli interventi di **demolizione e ricostruzione** sulla base sulla base del computo metrico estimativo fornito dal progettista, che dovrà essere confermato al termine dei lavori e **ridotti del 20%**;
 2. per gli altri interventi, classificabili comunque di **ristrutturazione**, sulla base del computo metrico estimativo fornito dal progettista, che dovrà essere confermato al termine dei lavori e **ridotti del 35%**;

Tutte le citate riduzioni non sono applicabili per gli interventi in aree soggette a variante urbanistica, a permesso di costruire in deroga o all'interno di Piani Urbanistici Attuativi comunque denominati, per i quali vale la regola generale che subordina il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione all'effettivo costo di costruzione (documentato).

È opportuno, a questo punto, stabilire l'entità del contributo nei casi di cambio di destinazione d'uso, classificabile sempre come "ristrutturazione" anche qualora non comporti l'esecuzione di opere edilizie.

Ai sensi dell'art. 19, comma 3, del DPR 380/2001, i cambi di destinazione d'uso diversi dalla residenza, ancorché eseguiti senza opere edilizie, qualora realizzati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, sono soggetti al contributo di costruzione nella misura **massima** corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione; decorsi 10 anni, è applicabile la disposizione di cui all'art. 81, comma 5, della LR 61/1985 che prevede l'applicazione del contributo di costruzione limitatamente alla **differenza** fra il nuovo uso e il precedente.

In entrambi i casi viene a rilievo la problematica della quantificazione del costo di costruzione qualora il cambio di destinazione d'uso venga attuato senza opere edilizie, non potendosi avere a riferimento alcun costo documentato; a tale proposito la giurisprudenza si è recentemente espressa (TAR Milano sent. 1248/2014) nel senso che "il costo di costruzione costituisce una prestazione patrimoniale di natura sostanzialmente paratributaria, essendo volta a colpire l'incremento di ricchezza derivante dall'attività edilizia svolta, a differenza degli oneri di urbanizzazione, che attengono invece all'incremento del carico urbanistico" e che pertanto entrambe le componenti del contributo vanno corrisposte anche in assenza di effettive opere edilizie.

Pertanto, anche nel caso di cambio d'uso senza opere, si ritiene che vada applicata la regola generale di cui all'art. 19, comma 3, del DPR 380/2001 e dell'art. 81, comma 5, della LR 61/1985 avendo a riferimento, per determinare il costo di costruzione, i valori tabellari relativi alla ristrutturazione come sopra determinati.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante della presente deliberazione;

Viste che attualmente il costo di costruzione degli edifici residenziali è pari a € 252,81.

Vista la LR 61/1985 e s.m.i.;

Visto il DPR 380/2001 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visti gli allegati pareri favorevoli formulati sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi;

DELIBERA

- 1) di aggiornare il costo di costruzione dei nuovi fabbricati residenziali, di quelli commerciali, direzionali e turistico ricettivi sulla base delle variazioni calcolate dall'ISTAT per quanto riguarda il costo di costruzione degli edifici residenziali;
- 2) di confermare le seguenti aliquote da applicarsi per il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione per le diverse destinazioni d'uso:
 - a. **5%** per gli edifici residenziali;
 - b. **7%** per gli edifici commerciali, direzionali e turistico-ricettivi;
- 3) di stabilire che il **costo di costruzione** per gli interventi di ristrutturazione sia:
 - a. ridotto del **20%** rispetto alle nuove costruzioni per gli interventi di ristrutturazione comportante integrale demolizione e ricostruzione;
 - b. ridotto del **35%** rispetto alle nuove costruzioni per gli altri interventi di ristrutturazione, fatta salva la possibilità di calcolarlo sulla base del computo metrico estimativo fornito dal progettista, che dovrà essere confermato al termine dei lavori;
- 4) di dare atto che le riduzioni di cui al precedente punto 3) non sono applicabili per gli interventi in aree soggette a variante urbanistica, a permesso di costruire in deroga o all'interno di Piani Urbanistici Attuativi comunque denominati, per i quali vale la regola generale che subordina il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione all'effettivo costo di costruzione (documentato);
- 5) di stabilire che nei casi di cambio d'uso senza opere va ugualmente corrisposto il contributo commisurato al costo di costruzione, riferito alla nuova destinazione, calcolato sulla base dei valori per le nuove costruzioni e ridotto del 35%;
- 6) di dare atto che i valori aggiornati sono riassunti nella seguente tabella, in funzione delle diverse destinazioni d'uso e dei diversi interventi:

RESIDENZIALE (€/mq)

	2014	2015
NUOVA COSTRUZIONE	252,81	252,81
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	252,81	202,25
RISTRUTTURAZIONE	5% su Computo	3,25% su Computo

COMMERCIALE, DIREZIONALE e TURISTICO - RICETTIVO (€/mq)

	2014	2015
NUOVA COSTRUZIONE	7% su Computo	7% su Computo
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	7% su Computo	5,60% su Computo
RISTRUTTURAZIONE	7% su Computo	4,55% su Computo

- 7) di dare atto che tali valori verranno aggiornati annualmente, con provvedimento del Responsabile del Servizio, sulla base delle variazioni calcolate dall'ISTAT per quanto riguarda il costo di costruzione degli edifici residenziali;
- 8) di disporre che l'applicazione delle nuove tabelle decorra dall'esecutività della presente deliberazione con riferimento alla data di formazione del titolo abilitativo edilizio;
- 9) di dare atto che restano ferme, per quanto compatibili con le modificazioni introdotte dalla presente deliberazione, le altre disposizioni stabilite con le precedenti deliberazioni consiliari in premessa citate;
- 10) di confermare in capo al Consiglio Comunale, la facoltà di valutare l'introduzione di eventuali ulteriori correttivi diversi dall'automatico aggiornamento dei valori base tabellari;
- 11) Quindi, con successiva separata votazione, con voti favorevoli unanimi, legalmente espressi, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.).

La suesesa deliberazione fa parte del verbale della seduta come da frontespizio, che è dato per letto, approvato e sottoscritto prima della pubblicazione all'albo pretorio come segue:

Il Presidente
F.to TOFFOLETTO ROBERTO

Il Segretario Comunale
F.to ALVINO DOTT. GIOVANNI

(dlgs.267/2000 art.49) PARERI DEI RESPONSABILI DEI SERVIZI

parere in ordine alla regolarità tecnica Favorevole

Il Responsabile del servizio
F.to MAZZERO ALESSANDRO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ' (ART. 134 dlgs.267/00)

La presente deliberazione ai sensi del 3° comma art. 134 D.Lgs. 267/2000 è **DIVENUTA ESECUTIVA** dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione ossia il

Li,

Il Segretario Comunale
F.to ALVINO DOTT. GIOVANNI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Li 02-03-2015

Il Segretario Comunale
ALVINO DOTT. GIOVANNI