CITTÀ DI SETTIMO TORINESE

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE N.15/2021

OGGETTO: **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DA CORRISPONDERE AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I ED ECOEFFICIENZA DEL COSTRUITO: CRITERI, INCENTIVI E MODALITA' PER IL VERSAMENTO**

L'anno duemilaventuno addì quattro del mese di Marzo alle ore 14:10 nella sede comunale, convenzionalmente individuata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 73, comma 1 del Decreto-Legge n. 18 del 17/03/2020, del Provvedimento del Presidente del Consiglio Comunale del 15/04/2020 e del DPCM del 18/10/2020 e successivi, convocato con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in videoconferenza, in sessione ordinaria di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale sono membri i Signori:

Cognome e Nome	Pr.	Cognome e Nome	Pr.
PIASTRA ELENA	Presente	MENCOBELLO ANTONIO	Presente
VIZZARI CARMELA	Presente	BIANCHINI FORTUNA	Presente
ALBANESE KATIA	Presente	OLIVIERI BRUNO	Presente
BORRINI ANTONIO	Presente	PERRI SEVERINA PATRIZIA	Presente
CALVANO ANNA MARIA	Presente	RIGNANESE VINCENZO	Presente
CADONI ROBERTA MARIA	Presente	SALVI UMBERTO	Presente
CAPUSSOTTO LUCA	Presente	SANFILIPPO ANNA MARIA ANGELA	Presente
CATENACCIO ROSA	Presente	SCHIFINO ANGELA	Presente
CIRILLO ARNALDO	Presente	STASSI ANTONINO	Presente
FARINETTO NICOLO'	Presente	TITANIO ALESSIA	Presente
LEVATO CHECCHINA ELENA	Presente	MONTIN VIVANA	Presente
LORUSSO LUIGI	Presente	RUZZA ELENA	Presente
MAUGERI MANOLO	Presente		

Totale Presenze 25 **Totale Assenze 0**

Sono altresì presenti gli Assessori: GAIOLA CHIARA, VOLPATTO DANIELE, RASO ALESSANDRO, BRINO GIANCARLO, BARBATI ANGELO SANTE, GIRARD ALESSANDRA, RIVOIRA LUCA

Presiede la seduta Il Presidente del Consiglio Comunale D.ssa Carmela Vizzari.
Partecipa alla seduta Il Segretario Generale D.ssa Ulrica Sugliano.

La Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione l'argomento in oggetto.

SEDUTA DEL 04/03/2021 VERBALE N. 15

Premesso che:

il contributo di costruzione relativo alle attività edilizie e di trasformazione del suolo è disciplinato dalla sezione seconda del DPR 380/01 e s.m.i;

l'articolo 16, comma 1, del suddetto DPR prevede che, salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, ossia nei casi di gratuità, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell' articolo stesso;

con DCC n. 16 del 24.02.2012 e s.m.i. sono stati approvati i "Criteri per la rateizzazione del versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del costo di costruzione e del contributo relativo alla monetizzazione delle aree a servizi non dismesse per l'anno 2012";

con DCC n. 5 del 30.01.2014 sono state approvate le "Modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e del contributo relativo alla monetizzazione delle aree a servizi non dismesse anno 2014".

con DCC n. 90 del 18.12.2014 è stato approvato l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e in via sperimentale forme di incentivazione a sostegno dell'attività edilizia;

con DCC n. 8 del 30.01.2017 e successiva DCC n. 85 del 17.12.2018 e s.m.i. sono stati confermati i contenuti della DCC n. 5 del 30.01.2014 e prorogati gli incentivi approvati con DCC n. 90 del 18.12.2014.

Dato atto che:

con D.C.C. n. 99 del 19.12.2019 è stato approvato l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione in base alle tabelle parametriche regionali approvate con la succitata deliberazione del C.R. n. 179/CR–4170 del 26.05.1977;

con D.C.C. n. 100 del 19.12.2019 sono stati approvati i criteri, incentivi e modalità per il versamento del contributo di costruzione da corrispondere ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i ed ecoefficienza del costruito

con DCC n. 8 del 28.01.2021 sono stati prorogati i termini di applicazione dei criteri e incentivi per il versamento degli oneri di urbanizzazione fino al 31.12.2021;

Ricordato che:

la legge 164/2014 ha apportato correttivi al testo previgente della Sezione II del DPR 380/2001 e s.m.i., con particolare riferimento ai seguenti temi:

- differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR stesso, anziché quelli di nuova costruzione;
- incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), con facoltà per i comuni di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni;
- agevolazione degli interventi di densificazione edilizia, di ristrutturazione, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, attraverso la riduzione del contributo di costruzione 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, attraverso la definizione da parte dei comuni dei criteri e le modalità per l'applicazione della relativa riduzione.

Considerato che:

per garantire la realizzazione delle opere di infrastrutturazione relative agli interventi di trasformazione che esprimano tali necessità, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione calcolati con l'applicazione degli incentivi non deve mai essere inferiore al valore analitico delle opere stesse;

la prevalenza dell'importo maggiore tra quello determinato con metodo analitico e quello sintetico è destinato ad operare a favore dell'amministrazione al fine di evitare che l'ente sostenga spese superiori a quelle del privato nell'infrastrutturazione, nuova o rinnovata, dell'area oggetto di intervento;

con prot. n. 60589 del 23.12.2020, a seguito di specifica richiesta del Comune di Settimo, è pervenuto il parere emesso dalla Corte dei Conti in merito alla possibilità di scomputare il valore delle opere di urbanizzazione primaria dall'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria;

nell'ambito del suddetto parere la Corte dei Conti ricorda che ai sensi dell'art 52 lett. e) della L.R. 56/77 e s.m.i. *"nell'applicazione dei coefficienti riduttivi dei costi-base, là dove applicabili, i Comuni dovranno, in ogni caso, verificare che il contributo complessivo, richiesto per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, per singoli edifici da costruire in aree di espansione, non scenda al di sotto del valore effettivo pro quota del costo delle opere di urbanizzazione primaria pertinente a ciascuno di essi, al fine di garantire per queste opere l'equivalenza tra monetizzazione ed esecuzione diretta da parte del beneficiario del titolo edilizio";*

Pertanto:

risulta necessario definire un criterio per la determinazione del valore delle opere a scomputo che garantisca la realizzazione delle stesse secondo i principi sopra enunciati:

in coerenza con quanto già definito nelle convenzioni urbanistiche stipulate di recenti interventi, al fine di omogeneizzarne le risultanze sul territorio, si ritiene opportuno utilizzare il seguente metodo: il valore delle opere, da scomputare, viene determinato attraverso il Computo Metrico Estimativo, redatto dal soggetto privato, utilizzando l'ultimo aggiornamento disponibile del Prezzario della Regione Piemonte. All'importo ottenuto è applicato un "coefficiente di riduzione" pari al 20 % al netto delle spese tecniche e degli eventuali altri oneri, comunque a carico del soggetto proponente, che devono intendersi compensati dalle maggiori economie nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, rispetto all'importo così determinato e riconoscibile ai fini dello scomputo degli oneri. Tale importo è aumentato, degli oneri della sicurezza, determinabili nel valore massimo del 2,5 % dell'importo lavori non ridotto, e del 7,5 % per spese tecniche ed imprevisti, dell'importo lavori [ridotto+sicurezza] così ottenuto. Tale importo è da considerarsi al netto dell'IVA e delle somme a disposizione.

Ricordato che l'argomento in oggetto è stato esaminato dalla competente Commissione Consiliare riunitasi in data 24.02.2021;

Considerato che con il presente atto si vogliono neutralizzare gli effetti negativi che produrrebbe sul bilancio pluriennale dell'Ente il mancato ritiro dei titoli abilitativi onerosi dovuto all'elevata incidenza del contributo di costruzione sugli interventi edilizi.

Tutto ciò premesso;

Visto lo Statuto del Comune di Settimo Torinese;

Visto l'articolo 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la sezione II del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i;

Visto l'articolo 30, comma 3, del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito, con modificazioni, nella L. 9 agosto 2013 n. 98;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Dirigente del Servizio competente e dal Responsabile finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

Proposta l'immediata eseguibilità del presente atto ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Testo Unico Enti Locali;

Si propone affinché il **Consiglio Comunale**

D E L I B E R I

1) di confermare la proroga dell'applicazione degli incentivi per il versamento degli oneri di urbanizzazione dal 01.01.2021 al 31.12.2021 come approvato con DCC n. 8 del 28.01.2021

2) di confermare gli incentivi, i criteri e le modalità di versamento del contributo di costruzione così come approvato con DCC n. 8 del 28.01.2021 per i Titoli abilitativi onerosi relativi alle pratiche assunte al protocollo generale del Comune dal 01.01.2021 al 28.02.2021

3) di stabilire che gli incentivi, i criteri e le modalità di versamento del contributo di costruzione contenuti nella presente deliberazione saranno applicati ai Titoli abilitativi onerosi relativi alle pratiche assunte al protocollo generale dalla data di approvazione della presente deliberazione;

4) di approvare in via sperimentale, fino al 31 dicembre 2021, le seguenti forme di incentivazione:

Primo livello di incentivazione

	SCONTO SU ONERI DI URBANIZZAZIONE TABELLARI
RESIDENZA	
Centro storico e zone Qt	35%
Zona Normativa D, I	30%
Zone Normative E, G, Mf	25%
Zona Normativa F	15%
Zone Normative H	5%

COMMERCIO	**SCONTO SU ONERI DI URBANIZZAZIONE TABELLARI**
Sup. netta ≤ 200 mq	
Nuovi Insediamenti	20%
Ristrutturazione Onerosa	30%
201 mq ≥ Sup. netta ≤ 2000 mq	
Nuovi Insediamenti	15%
Ristrutturazione Onerosa	20%
Sup. netta ≥ 2001 mq	

Nuovi Insediamenti	5%
Ristrutturazione Onerosa	10%

	SCONTO SU ONERI DI URBANIZZAZIONE TABELLARI
DIREZIONALE	
Nuovi Insediamenti	15%
Ristrutturazione Onerosa	30%
RICETTIVO	
Nuovi Insediamenti	15%
Ristrutturazione Onerosa	30%
PRODUTTIVO	
Nuovi Insediamenti	25%
Ristrutturazione Onerosa	35%

Secondo livello di incentivazione

Al valore dell'onere di urbanizzazione, calcolato applicando i suddetti incentivi, per gli interventi di ***Rigenerazione Urbana,*** riferiti a complessi di immobili preesistenti in aree degradate con funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici, che hanno perduto le originarie funzioni, manifestando caratteri di avanzata obsolescenza, la cui riqualificazione sia in grado di produrre nuovi usi senza generare ulteriore consumo di suolo, si applicano i seguenti ulteriori incentivi:

Rigenerazione Urbana **Senza attività di bonifica:**

sconto del **15%** sull'ammontare degli oneri già ricalcolati a seguito dell'applicazione del primo livello di incentivi

Rigenerazione Urbana **con attività di bonifica di costo fino a 250.000 Euro:**

sconto del **18%** rispetto l'ammontare degli oneri già ricalcolati a seguito dell'applicazione del primo livello di incentivo

Rigenerazione Urbana **con attività di bonifica di costo compreso tra i 250.001 e 1.000.000 Euro:**

sconto del **22%** rispetto l'ammontare degli oneri già ricalcolati a seguito dell'applicazione del primo livello di incentivo

Rigenerazione Urbana **con attività di bonifica di costo oltre 1.000.001 Euro:**

sconto del **25%** rispetto l'ammontare degli oneri già ricalcolati a seguito dell'applicazione del primo livello di incentivo

5) al fine di ottemperare a quanto previsto dal DPR 380/01 come modificato dalla Legge 164/2014, di approvare in via sperimentale, fino al 31 dicembre 2021, per gli interventi previsti all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR stesso, una **riduzione del 20% del costo di costruzione,** calcolato ai sensi del suddetto DPR 380/01 e s.m.i.,
6) di stabilire che la sommatoria degli sconti cumulati relativamente al complesso degli oneri di urbanizzazione, comprensivi di quelli eventualmente derivanti dalla applicazione dello *Strumento Integrativo al Regolamento Edilizio in materia di ecoefficienza del costruito e sostenibilità ambientale*, non può comunque superare il 35% del valore tabellare iniziale;
7) di ribadire, alla luce delle "Norme generali per l'applicazione delle tabelle parametriche" contenute nella DCR n. 179/CR–4170 del 26.05.1977 e s.m.i., che per gli interventi di trasformazione che richiedano la realizzazione di nuove infrastrutturazioni, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione calcolati con l'applicazione dei suddetti incentivi non potrà essere comunque mai inferiore al valore analitico delle opere stesse;
8) la determinazione del valore delle opere a scomputo è stimato tramite Computo Metrico Estimativo redatto dal soggetto privato, utilizzando l'ultimo aggiornamento disponibile del Prezzario della Regione Piemonte. L'importo ottenuto è ridotto del 20 % e poi aumentato, degli oneri della sicurezza, determinabili nel valore massimo del 2,5 % dell'importo lavori non ridotto, e del 7,5 % per spese tecniche ed imprevisti, dell'importo lavori [ridotto+sicurezza] così ottenuto. Tale importo è da considerarsi al netto dell'IVA e delle somme a disposizione.

9) di confermare i criteri per la rateizzazione del versamento degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, e monetizzazione delle aree a standard non dismesse, su richiesta dell'interessato, come segue:

- mediante la corresponsione di cinque rate:
    - la prima, pari al 20% dell'importo dovuto, all'atto del rilascio del titolo abilitativo;
    - la seconda, pari al 10% dell'importo dovuto, entro sei mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo;
    - la terza, pari al 10% dell'importo dovuto, entro dodici mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo.
    - la quarta, pari al 20% dell'importo dovuto, entro diciotto mesi dalla data del
    - rilascio del titolo abilitativo;
    - la quinta, pari al 40% dell'importo dovuto, entro ventiquattro mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo, e comunque entro la fine dei lavori, se avvenisse prima dei ventiquattro mesi.
- in alternativa mediante la corresponsione di tre rate:
    - la prima, pari al 40% dell'importo dovuto, all'atto del rilascio del titolo abilitativo;
    - la seconda, pari al 20% dell'importo dovuto, entro sei mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo;
    - la terza, pari al 40% dell'importo dovuto, entro dodici mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo, e comunque entro la fine dei lavori, se avvenisse prima dei dodici mesi.

10) di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo 267/2000.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la sopraestesa proposta e ritenendola meritevole di approvazione;
Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
Come risulta dal precedente verbale avente per oggetto "Contributo di costruzione da corrispondere ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i – Aggiornamento anno 2021", la relativa discussione è già stata trattata.

Si procede quindi alla votazione per appello nominale della proposta di deliberazione in oggetto;

Sono presenti in videoconferenza al momento della votazione n. 25 Consiglieri.

* * * * * *

Con n. 18 voti favorevoli, espressi per appello nominale dai n. 25 Consiglieri presenti, di cui n. 18 votanti e n. 7 astenuti (BORRINI, CIRILLO, MAUGERI, MENCOBELLO, MONTIN, SANFILIPPO e TITANIO), esito riconosciuto e proclamato dal Presidente;

D E L I B E R A

Di approvare così come si approva la proposta presentata.

Di rendere la presente deliberazione, con successivi n. 18 voti favorevoli, espressi per appello nominale dai n. 25 Consiglieri presenti, di cui n. 18 votanti e n. 7 astenuti (BORRINI, CIRILLO, MAUGERI, MENCOBELLO, MONTIN, SANFILIPPO e TITANIO), esito riconosciuto e proclamato dal Presidente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 134 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto da:

Il Segretario Generale	Il Presidente del Consiglio Comunale
D.ssa Ulrica Sugliano	D.ssa Carmela Vizzari