



CITTÀ DI SETTIMO TORINESE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.14/2023

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 - 2023

L'anno duemilaventitre addì due del mese di Marzo alle ore 17:25 nella sala delle adunanze consiliari, convocato dalla Presidente con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione ordinaria, ed in seduta pubblica, 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	PERRI SEVERINA PATRIZIA	Presente
BORRINI ANTONIO	Presente	RIGNANESE VINCENZO	Presente
CALVANO ANNA MARIA	Presente	SALVI UMBERTO	Presente
CADONI ROBERTA MARIA	Presente	SANFILIPPO ANNA MARIA ANGELA	Presente
CAPUSSOTTO LUCA	Presente	SCHIFINO ANGELA	Presente
CATENACCIO ROSA	Presente	STASSI ANTONINO	Presente
CIRILLO ARNALDO	Presente	TITANIO ALESSIA	Presente
FARINETTO NICOLO'	Presente	MORICHI FABRIZIO	Presente
LEVATO CHECCHINA ELENA	Presente	RUZZA ELENA	Presente
LORUSSO LUIGI	Presente	MUSTO ANTONIO	Presente
MAUGERI MANOLO	Presente		

Totale Presenze 25

Totale Assenze 0

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

Presiede la seduta Il Presidente del Consiglio Comunale D.ssa Carmela Vizzari.

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale Dott. Antonio Conato.

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

SEDUTA DEL 02/03/2023 VERBALE N. 14

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;

con DCC n. 15 del 04.03.2021 sono stati confermati i termini di applicazione dei criteri e incentivi per il versamento degli oneri di urbanizzazione fino al 31.12.2021;

con DCC n. 21 del 04.03.2022 sono stati confermati i termini di applicazione dei criteri e incentivi per il versamento degli oneri di urbanizzazione fino al 31.12.2022;

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 (20%) 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;

la successiva L. 120/2020 ha apportato aggiornamenti al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., oltre a quanto già introdotto con la legge 164/2014 di cui al precedente punto, con l'obiettivo di semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo modificando, alla lettera d).

L'art 49 della L.R 7/2022, in merito alle misure per promuovere l'efficienza energetica degli edifici di nuova costruzione o di intervento su edifici esistenti, prevede che *“lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura.”*

Dato atto che:

- ai sensi del D.Lgs 48/2020, dal 1° gennaio 2021, tutti i nuovi edifici o gli interventi che prevedono una demolizione e una ricostruzione, devono essere obbligatoriamente realizzati secondo criteri che soddisfino requisiti tali da ricondurlo ad una classe energetica N-ZEB;
- è volontà dell'Amministrazione sostenere interventi edilizi ed urbanistici volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e allo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, decarbonizzazione, efficientamento energetico e contenimento del consumo di suolo;
- per le finalità di cui sopra, è interesse dell' Amministrazione confermare l'incentivazione degli interventi urbanistici ed edilizi che conducano alla rigenerazione urbana di parti e ambiti della città, aventi condizioni di degrado urbanistico ed ambientale, tali da configurarsi come veri e propri detrattori urbani;
- con particolare riferimento ai siti dismessi da bonificare, si intende favorire la Rigenerazione Urbana per aree all'interno delle quali siano presenti fabbricati che abbiano perso l'originaria destinazione d'uso o funzione, la cui trasformazione comporti la formazione di un nuovo tessuto urbano;

Inoltre, 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;

- la Corte dei Conti, nell'ambito del parere pervenuto con prot. n. 60589 del 23.12.2020, a seguito di specifica richiesta da parte del Comune di Settimo Torinese, 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;
- coerentemente con quanto stabilito nella Bozza di Convenzione Urbanistica, in uso presso il Comune, al fine di omogeneizzarne le risultanze sul territorio, si conferma il criterio di calcolo come segue: “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 23.02.2023;

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 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;

Visto lo Statuto del Comune di Settimo Torinese;

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 l'interesse ad incentivare gli interventi edilizi rispondenti alle condizioni richiamate in premessa, nonché i conseguenti criteri e modalità di versamento del contributo di costruzione così come approvato con DCC n. 21 del 23.03.2022 per i Titoli edilizi abilitativi onerosi;

2) 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 edilizie assunte al protocollo generale dalla data di approvazione della presente deliberazione;

3) al fine di ottemperare a quanto previsto **all'articolo 17, comma 4bis del DPR 380/01**, come modificato dalla Legge 120/2020, per *gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso*

degli immobili dismessi o in via di dismissione, di approvare, fino al 31 dicembre 2023, e comunque fino a nuova disposizione, le seguenti forme di incentivazione:

Incentivo Energetico

TIPO DI INTERVENTO	REQUISITO	SCONTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
Nuova costruzione	Passiv-House	35%
Demolizione e Ricostruzione	Passiv-House	
Ristrutturazione Edilizia	Aumento di 4 Classi Energetiche	

La determinazione del raggiungimento dei requisiti necessari per gli incentivi energetici è subordinata all'approvazione dell'aggiornamento dello "[Strumento Integrativo al Regolamento Edilizio in materia di ecoefficienza del costruito e sostenibilità ambientale](#)", normalmente conosciuto come "*Allegato Energetico*".

Pertanto, fino alla revisione dell'Allegato Energetico, per le pratiche edilizie che alla data di approvazione della presente deliberazione non sia stato ancora formato il titolo abilitativo, è sospesa l'applicazione degli incentivi di cui agli art. n.9-10-11 dello strumento citato.

Incentivo per il Contenimento del consumo di Suolo

Al valore del contributo di costruzione riferito all'attuazione di interventi di ampliamento, come previsti dal PRG, rinunciassero, con atto di vincolo trascritto nei registri immobiliari, a tale possibilità concentrando l'incremento di Superficie Lorda all'interno del fabbricato esistente o in sopraelevazione, si applica uno sconto del **15%** sull'ammontare del contributo di costruzione.

Incentivo per l'insediamento di Imprese Innovative

Al fine di qualificare maggiormente il sistema produttivo locale, si incentiva con una riduzione del contributo di costruzione del **20%**, l'insediamento di imprese innovative se rispondenti alle condizioni di cui all'art. 4 del D.L. n.3/2015 e s.m.i. risultanti registrate nell'apposita sezione speciale del registro delle imprese istituite presso le camere di commercio di cui all'art. 2188 del Codice Civile. Il ricorso a detto incentivo obbliga la permanenza dell'impresa richiedente per un **minimo di anni 5** nel territorio comunale di Settimo T.se, attraverso atto unilaterale d'obbligo allegato all'istanza di titolo abilitativo edilizio.

Incentivo per la Rigenerazione Urbana

Al valore del contributo di costruzione riferito agli interventi di **Rigenerazione Urbana (zone normative “G” e “Mf” ai sensi del PRG Vigente e “RU” ai sensi del PRG in salvaguardia)**, di complessi immobiliari preesistenti in aree degradate aventi funzioni eterogenee in tessuti edilizi disorganici, che hanno perduto le originarie funzioni, e che manifestano 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:

riduzione del **15%** sull'ammontare del contributo di costruzione

Rigenerazione Urbana con attività di bonifica di costo fino a 250.000

Euro:

riduzione del **18%** rispetto l'ammontare del contributo di costruzione

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

riduzione del **22%** rispetto l'ammontare del contributo di costruzione

Rigenerazione Urbana con attività di bonifica di costo oltre 1.000.001

Euro:

riduzione del **25%** rispetto l'ammontare del contributo di costruzione

- 4) di stabilire che è ammessa la **sommatoria delle riduzioni** sopra enunciate, purché il cumulo di dette quote non superi il **40%** del valore iniziale;
- 5) al fine di incentivare la rigenerazione urbana di ambiti urbani ed extraurbani inutilizzati da tempo, la cui trasformazione rappresenta un obiettivo di riqualificazione importante al fine di assegnare nuove funzioni e un adeguato assetto fisico, oltre a nuovi spazi pubblici, si stabilisce una riduzione del **45%** rispetto l'ammontare del contributo di costruzione per gli interventi compresi nelle zone normative “Mf17 – Lucchini” e “Mf4-Gt1-1/Mf4-Gt1-2/Mf4-Gt1-3b – Cernusco” del PRG Vigente e di cui alle Schede normative d'area n. 73 e 87 del PRG in salvaguardia;

- 6) 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 infrastrutture, 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;
- 7) 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;
- 8) di aggiornare i criteri per la **rateizzazione del versamento** degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, e monetizzazione delle aree a standard non dismesse, su specifica richiesta dell’interessato, come segue:

- mediante la corresponsione di **cinque rate**:

- la prima, pari al 30% dell’importo dovuto, entro 30 gg dalla notifica della nota di rateizzazione relativa al titolo edilizio abilitativo;
- la seconda, pari al 10% dell’importo dovuto, entro sei mesi dalla data scadenza della prima rata;
- la terza, pari al 20% dell’importo dovuto, entro dodici mesi dalla data scadenza della prima rata;
- la quarta, pari al 10% dell’importo dovuto, entro diciotto mesi dalla data scadenza della prima rata;
- la quinta, pari al 30% dell’importo dovuto, entro ventiquattro dalla data scadenza della prima rata 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, entro 30 gg dalla notifica della nota di rateizzazione relativa al titolo edilizio abilitativo;
- la seconda, pari al 20% dell’importo dovuto, entro sei mesi dalla data scadenza della prima rata;

- la terza, pari al 40% dell'importo dovuto, entro dodici mesi dalla data scadenza della prima rata e comunque entro la fine dei lavori, se avvenisse prima dei dodici mesi.
 - La rateizzazione del versamento, è ammessa solo previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, contestualmente al pagamento della prima rata, il cui importo dovrà essere pari alla somma delle rate residue, aumentata del 10%. Su specifica richiesta, l'importo della garanzia presentata potrà essere ridotto alla quota ancora da versare e per la parte versata sarà emessa nota di svincolo entro 30 gg. dalla presentazione della stessa.
 - In caso di mancato pagamento entro le date di scadenza fissate per tutte le suddette rate saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 42 del DPR 380/2001 e s.m.i.
 - Qualora la data di scadenza della rata cadesse di sabato o in giorno festivo il versamento sarà ritenuto valido se effettuato entro il primo giorno lavorativo utile.
 - Copia del documento attestante l'avvenuto versamento dovrà essere tempestivamente trasmessa al Comune attraverso le piattaforme informatiche di competenza per la pratica in essere.
- 9) 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 2023", la relativa discussione è già stata trattata.

Procedutosi a votazione;

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

Con n. 18 voti favorevoli, palesemente espressi dai n. 25 Consiglieri presenti, di cui n. 18 votanti, n. 5 astenuti (BORRINI, MAUGERI, RUZZA e TITANIO e MORICHI) e n. 2 che non partecipano al voto (CIRILLO e SANFILIPPO), esito riconosciuto e proclamato dal Presidente;

DELIBERA

Di approvare così come si approva la proposta presentata.

Di rendere la presente deliberazione, con successivi n. 18 voti favorevoli, palesemente espressi dai n. 25 Consiglieri presenti, di cui n. 18 votanti, n. 5 astenuti (BORRINI, MAUGERI, RUZZA e TITANIO e MORICHI) e n. 2 che non partecipano al voto (CIRILLO e SANFILIPPO), esito riconosciuto e proclamato dal Presidente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto da:

Il Segretario Generale
Dott. Antonio Conato

Il Presidente del Consiglio Comunale
D.ssa Carmela Vizzari
