

OGGETTO: RECEPIMENTO DELLA DAL n.186/2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

PREMESSO che con deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186 (in seguito denominata "DAL n.186/2018"), è stata approvata la riforma della disciplina sul contributo di costruzione in coerenza e coordinamento con la nuova legge urbanistica regionale (L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") e con la legge edilizia regionale (L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia");

RILEVATO che, a norma del punto 6.3.1. della DAL n.186/2018, i Comuni sono tenuti al recepimento della nuova disciplina sul contributo di costruzione entro novanta giorni dalla sua pubblicazione sul BURERT, trascorsi i quali la medesima disciplina opera direttamente;

DATO ATTO che la nuova disciplina fornisce numerosi spazi di flessibilità ai Comuni nell'applicazione del contributo di costruzione, così da meglio adattare le singole voci alle specificità del territorio locale. In particolare, la DAL n.186/2018 prevede che i Comuni possano pronunciarsi motivatamente in ordine alla:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero alla scelta della I classe (per Comuni confinanti con i capoluoghi);
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2, fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche;
- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI), fino ad un massimo del 50%, per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico;
- riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato;
- riduzioni di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4 dell'Allegato A della DAL n.186/2018;
- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenziali delle confessioni religiose;
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S;
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S;
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale;
- eventuale corresponsione del contributo straordinario per gli interventi, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diretti alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale;

- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999;
- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc....);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%;
- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2, con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera;
- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo;

CONSIDERATO che, secondo il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui all'art. 48 della LR 24/2017, i Comuni con l'atto di recepimento della DAL n.186/2018 non devono riprodurre l'intero testo del medesimo provvedimento ma assumere solo le determinazioni in merito ai punti appena elencati, affidati alla loro autonomia;

RICHIAMATA la delibera di Giunta regionale [DGR n.624 del 29.04.2019](#) recante "Atto di coordinamento tecnico in merito allo Schema di delibera del Consiglio comunale di recepimento della DAL n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione";

RITENUTO, pertanto, di procedere al recepimento della DAL n.186/2018 ed alla assunzione delle determinazioni comunali in merito ai punti sopra riportati, indicando sinteticamente le ragioni delle scelte effettuate secondo quanto di seguito specificato:

- in merito al **punto 1.2.3.** della DAL n.186/2018 (relativo all'eventuale **scelta comunale di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore**, per i Comuni diversi dai capoluoghi ovvero alla scelta della classe I, per Comuni confinanti con i capoluoghi), si ritiene di:
 - **di mantenere la stessa classe e più precisamente classe IV.**
- in merito al **punto 1.2.11.** (relativo alla possibilità **di variare i valori unitari di U1 e U2** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di:
 - **ridurre del 15%** i valori unitari U1 e U2 della Tabella B di seguito riportata riferiti alla classe IV (quarta) e, conseguentemente, ricalcolare i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 riportata **in fondo all'Allegato 1 e** al punto 2 dell'**Allegato 2**,

per le ragioni di seguito indicate: **si rende opportuna una riduzione generalizzata di modo da adattare parzialmente i valori di urbanizzazione al difficile momento economico in particolare del comparto edilizio;**

Tabella B - Valori unitari U1 e U2 modificati (classe 2)

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	34,00	44,00	68,00
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva	34,00	44,00	68,00

limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)			
Funzione turistico-ricettiva	34,00	44,00	68,00
Funzione direzionale	34,00	44,00	68,00
Funzione produttiva	9,60	2,80	12,40
Funzione commerciale all'ingrosso	9,60	2,80	12,40
Funzione rurale	9,60	2,80	12,40

- in merito al **punto 1.3.1.** (relativo alla possibilità di ridurre il **parametro “Area dell’insediamento all’aperto”** (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all’aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico), si ritiene di:
 - **ridurre il valore AI del 50% per tutte le attività sportive all’aperto**, per le ragioni di seguito indicate: favorire lo sviluppo di nuove aree o risistemazione delle esistenti quali elementi fortemente qualificanti l’offerta di servizi alla popolazione;
- in merito ai **punti 1.4.1., 3.10. e 5.3.12.** (relativi alla possibilità, all’interno del territorio urbanizzato, di **ulteriori riduzioni del contributo di costruzione**, oltre al 35% fissato per legge, fino alla completa esenzione dallo stesso), si ritiene di:
 - non applicare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione;
- in merito al **punto 1.4.2.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% di U1 e U2 per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:
 - non applicare alcuna riduzione ;
- in merito al **punto 1.4.3.** (relativo alla possibilità di ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a **residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative**), si ritiene di:
 - non applicare alcuna riduzione;
- in merito al **punto 1.4.4.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi di **edilizia residenziale sociale**, di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013 a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU) si ritiene di:
 - stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e U2: **20%**

per le ragioni di seguito indicate: agevolare l’attuazione delle previsioni di edilizia residenziale sociale in attuazione dei vigenti e futuri piani urbanistici generali comunali;
- in merito al **punto 1.4.5.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le **microaree familiari** di cui all’art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 “Norme per l’inclusione sociale di Rom e Sinti”), si ritiene di:
 - non applicare alcuna riduzione;

- in merito al **punto 1.4.6.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate**), si ritiene di:
 - non applicare alcuna riduzione;
- in merito al **punto 1.4.7.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di **tettoie destinate a depositi** di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive), si ritiene di:
 - non applicare alcuna riduzione
- in merito al **punto 1.4.8.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, per l'attuazione delle **ulteriori misure di qualità edilizia** definite dal PUG ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali), si ritiene di:
 - non applicare ulteriori riduzioni;
- in merito al **punto 1.6.3.** (relativo alla possibilità di **aumentare o ridurre la percentuale del 7%** destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze), si ritiene di:
 - confermare la quota del 7% fissata dalla DAL N.186/2018;
- in merito al **punto 3.7.** (relativo alla possibilità di **variazione di valori unitari di Td e Ts** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di:
 - non apportare variazioni rispetto alla DAL n.186/2018;
- inoltre, in relazione alla possibilità di **introdurre ulteriori coefficienti** per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S, si ritiene di:
 - non introdurre ulteriori coefficienti;
- in merito al **punto 3.8.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% dei valori base Td e Ts per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:
 - non apportare variazioni relative alle Frazioni;
- in merito al **punto 4.2.** (relativo alla possibilità di prevedere la corresponsione del **contributo straordinario (CS) per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato** se finalizzati alla realizzazione di **strutture di vendita di rilievo sovracomunale**), si ritiene di:
 - prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale;

per le ragioni di seguito indicate: trarre beneficio per la collettività in termini di entrate comunali anche nella fase transitoria di attesa della approvazione del PUG;

- in merito al punto **5.1.5.** relativo all'indicazione del **costo medio della camera** in strutture alberghiere:
 - si definisce il seguente costo medio della camera: **€ 50**, calcolato mutuando il valore medio dalle principali piattaforme on line di prenotazione alberghiera in relazione alle strutture sul territorio comunale;
- in merito al **punto 5.2.1.** (relativo alla possibilità, per i primi cinque anni di applicazione della presente delibera, di **ridurre i valori "A" da applicare nel calcolo della QCC** secondo quanto stabilito nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n.186/2018, **nel caso in cui il valore "A" medio del Comune superi i 1.050,00 euro** (che corrisponde ad un aumento del 50% del costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999), si ritiene di:
 - non applicare alcuna riduzione;
- In merito al **punto 5.5.2.** (relativo alla possibilità di stabilire la **quota del costo di costruzione per le attività commerciali, turistico ricettive, direzionali** o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%), si ritiene di:
 - fissare le seguenti percentuali:
 - **4%** per la funzione turistico-ricettiva
 - **4%** per la funzione commerciale
 - **4%** per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale

per le ragioni di seguito indicate: **sostenete il settore commerciale e attestarsi su valori prossimi a quelli vigenti attualmente;**
- in merito al **punto 6.1.6.** (relativo alla modalità di **rendicontazione delle spese sostenute** delle opere di urbanizzazione realizzate a scomuto), si ritiene di:
 - confermare che la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomuto, è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate;
- In merito ai **punti 6.2.1. e 6.2.2.** (relativi alle **modalità di versamento della quota del contributo di costruzione**), si ritiene di:
 - ammettere la corresponsione in corso d'opera di una quota massima pari al **50%** del contributo di costruzione dovuto,
 - stabilire le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: fideiussione di **primario istituto bancario** contenente espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e operante a semplice richiesta del comune, senza termini di durata e svincolabile solo con esplicita volontà o restituzione dell'originale da parte del Comune;

- stabilire altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi: il **100 %**
- **entro due anni** dalla data di rilascio del PdC o della presentazione in Comune di altro titolo edilizio oneroso (SCIA-CILA ecc.) per le ragioni di seguito indicate: favorire l'attività edilizia privata data la difficile congiuntura economica,

DATO ATTO che, nell'osservanza di quanto previsto dall'atto di coordinamento regionale:

- le determinazioni appena specificate sono sintetizzate nell'**Allegato 1** parte integrante del presente provvedimento, recante "Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione", per consentirne una più agevole e univoca lettura;
- si è provveduto a predisporre il "Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento", costituente l'**Allegato 2** parte integrante del presente provvedimento;

DATO ATTO altresì che la presente deliberazione comporta il venir meno dell'efficacia delle proprie deliberazioni di Consiglio Comunale n.65 del 30.09.1998 e Determina Ufficio Tecnico n. 138 del 29.12.2001, della delibera Consiglio Comunale n. 8 del 15.02.2000 e relative aggiornamenti, in materia di contributo di costruzione, aventi ad oggetto rispettivamente *"Aggiornamento delle indicazioni procedurali e delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui L. 10/77"* e *"Recepimento normativa regionale sulle modalità di calcolo costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo di concessione di cui L. 10/77"* e ss.mm.ii., e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali. Al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, contiene la ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate dalla nuova disciplina del contributo di costruzione;

RITENUTO, ai fini dell'applicazione della nuova disciplina sul contributo di costruzione, di assumere per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dal RUE vigente, in ultimo approvato con delibera C.C. n. 03 del 27.03.2018;

RITENUTO infine di confermare in parte, nelle more dell'adozione del PUG, la vigente tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alla propria deliberazione di Giunta Comunale n. 79 del 22.12.2015 e n. 80 del 22.12.2015 che fissa l'importo unitario di monetizzazione delle aree a standard a parcheggio pubblico primario e monetizzazione verde;

RICHIAMATI i seguenti provvedimenti normativi:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326";
- Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia";

- Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;

ACQUISITO il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare Assetto e utilizzo del Territorio LLPP nella seduta del 10.09.2019;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio comunale interessato, allegato alla presente proposta di provvedimento e reso ai sensi dell’art.49 del decreto legislativo n. 267/2000

DATO ATTO che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell’Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell’art.49 del D.Lgs 267/2000;

D E L I B E R A

1. di recepire la deliberazione dell’Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186, deliberando per le motivazioni indicate in premessa sui possibili profili di modifica della disciplina del contributo di costruzione previsti nel medesimo provvedimento regionale, secondo quanto illustrato:
 - a) nell’allegato **Allegato 1**, recante “**Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione**” che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
 - b) nell’allegato **Allegato 2**, recante “**Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento**”, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di dare atto che il presente atto comporta il venir meno dell’efficacia delle proprie deliberazioni di Consiglio Comunale n.65 del 30.09.1998 e Determina Ufficio Tecnico n. 138 del 29.12.2001, della delibera Consiglio Comunale n. 8 del 15.02.2000 e relative aggiornamenti, in materia di contributo di costruzione, aventi ad oggetto rispettivamente “*Aggiornamento delle indicazioni procedurali e delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui L. 10/77*” e “*Recepimento normativa regionale sulle modalità di calcolo costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo di concessione di cui L. 10/77*” e ss.mm.ii., e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali.
3. di approvare, al fine di semplificare e rendere univoca l’individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l’**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, recante la “**Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione**”;
4. di assumere ai fini dell’applicazione del presente provvedimento il territorio urbanizzato (T.U.) definito dal RUE vigente;
5. di confermare in parte, nelle more dell’adozione del PUG, la vigente tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alla propria

deliberazione di Giunta Comunale n. 79 del 22.12.2015 e n. 80 del 22.12.2015 che fissa l'importo unitario di monetizzazione delle aree a standard a parcheggio pubblico primario e monetizzazione verde;

6. di dare atto che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;
7. di pubblicare integralmente la presente delibera sul sito istituzionale del Comune ai fini della sua efficacia, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”);
8. di trasmettere copia integrale della presente deliberazione alla Regione Emilia-Romagna, che provvederà all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione;
9. di dare atto che la presente delibera entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso, a condizione che alla medesima data si sia provveduto alla pubblicazione integrale della medesima deliberazione sul sito istituzionale del Comune di cui al precedente punto 7.
10. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e smi.