



Comune di Castelnovo di Sotto
Provincia di Reggio Emilia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 41 IN SEDUTA DEL 29/12/2016

L'anno duemilasedici il giorno ventinove del mese di Dicembre, alle ore 21:00, nella Residenza Municipale, a seguito di invito scritto recapitato ai singoli Consiglieri nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in Prima Convocazione.

Sono presenti alla trattazione del punto in oggetto:

BOTTAZZI MAURIZIO	Sindaco	Presente
SPERONI ALFREDO	Consigliere Anziano	Presente
BASSI ETHEL	Consigliere	Presente
VILLA FRANCESCO	Consigliere	Presente
DE PALMI CRISTINA	Consigliere	Presente
SETTI MAURIZIO	Consigliere	Assente
GOZZI VALENTINA	Consigliere	Presente
SETTI GUALBERTO	Consigliere	Presente
GALLI DANIELE	Consigliere	Presente
MANFREDI PAOLO	Consigliere	Presente
PESCARA ANDREA	Consigliere	Assente
CHIESI IVAN	Vice Sindaco	Presente
PATERLINI MAURIZIO	Assessore E	Presente
VILLA PAOLO	Assessore E	Presente
GUATTERI CARLA	Assessore E	Presente

Partecipa all'adunanza il Vice Segretario Comunale, Dott.ssa Angela Ficarelli, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Maurizio Bottazzi, Sindaco, assume la Presidenza e riconosciuta la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'oggetto all'ordine del giorno.

OGGETTO

**INCENTIVI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE**

INCENTIVI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI e fatti propri gli interventi dei Consiglieri Comunali, come da verbale di seduta;

PREMESSO che:

- a seguito degli ultimi interventi normativi nazionali e regionali sono state introdotte modifiche alla disciplina edilizia la cui applicazione in alcuni casi necessita di specifiche disposizioni da parte di ogni singola amministrazione comunale;
- la legge 11 novembre 2014, n. 164 “Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133, Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive” (sblocca Italia) all' art 17 comma 1 lettere g) e h) ha modificato in particolare gli art. 16 e 17 del DPR 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- il comma 10 dell'Art. 16 “Contributo per il rilascio del permesso di costruire” del DPR 380 modificato stabilisce:

*“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.*

- il nuovo comma 4 bis dell'Art. 17 “Riduzione o esonero dal contributo di costruzione” del DPR 380/2001 stabilisce:

*“4-bis. 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 Regione Emilia Romagna, nella determinazione delle tabelle degli oneri di urbanizzazione, al fine di supportare la gestione delle infrastrutture da parte delle amministrazioni, ha stabilito di rendere onerosi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportano aumento del carico urbanistico;
- la L.R 15/2013 “Semplificazione della attività edilizia”; recependo le nuove definizioni nazionali degli interventi edilizi, classifica nella categoria della ristrutturazione gli interventi edilizi che riguardano anche solo la modifica dei prospetti dei fabbricati;
- la normativa regionale oggi vigente connessa all'applicazione del contributo di costruzione sottopone al pagamento degli oneri tutti gli interventi di ristrutturazione compresi quelli che non richiedono un insieme sistematico di opere tipico della ristrutturazione e senza aumento di carico urbanistico;

TENUTO CONTO che:

- il rilascio dei titoli abilitativi in materia di edilizia, fatti salvi i casi di riduzione o di esonero, è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ai sensi dell'art.29 e seguenti della L.R.15/2013;
- il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato inizialmente dalla Regione ed il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione
- gli oneri di urbanizzazione sono stati definiti dalla Regione e riportate in specifiche tabelle suddivise per fasce di comuni;
- l'assessorato alla programmazione territoriale della Regione Emilia Romagna, con nota del 21_11_2014, aggiornata in data 17/12/2014, ha fornito indicazioni ai comuni sulle ricadute della Legge n. 164 del 5/11/2014 all'interno dell'impianto normativo regionale evidenziando che:
 - a) le modifiche al Testo Unico della Edilizia, in particolare, sono state assunte dal legislatore statale con il dichiarato obiettivo di semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese ma anche di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riduzione del consumo dei suoli per assicurare processi di sviluppo sostenibile;
 - b) numerose norme regionali si debbono considerare superate e sostituite ovvero integrate da quanto disposto dal DL convertito che contiene disposizioni legislative di dettaglio che innovano i principi fondamentali della materia edilizia e che, in quanto tali, prevalgono direttamente sulla normativa regionale antecedente e sono immediatamente operative.
- con nota del 22 febbraio 2016 il responsabile del Servizio Affari Generali Giuridici e Programmazione Finanziaria della Regione Emilia Romagna, a seguito di specifica richiesta di chiarimenti presentata da un comune ha poi fornito precisazioni in merito alle modalità di applicazione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti con Scia in quanto comportanti la modifica dei prospetti degli edifici;
- in detta nota la Regione stabilisce che *“la quota afferente gli oneri di urbanizzazione per interventi di Ristrutturazione Edilizia senza aumento del carico urbanistico possa essere applicata, secondo principi di ragionevolezza e proporzionalità agli interventi di trasformazione degli organismi edilizi consistenti in un insieme sistematico di opere finalizzate a rinnovare l'edificio o la singola unità immobiliare e che nel caso di interventi limitati a taluni elementi architettonici che interessino i prospetti degli edifici, l'amministrazione comunale possa stabilire che non siano assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione”*.

CONSIDERATO che:

- il PRG vigente definisce gli interventi edilizi ammissibili sul patrimonio esistente ed individua ambiti e fabbricati nel territorio comunale sottoposti a specifica disciplina di tutela al fine di salvaguardare gli aspetti storici culturali e testimoniali;
- diversi edifici e cortine edilizie del centro storico sono sottoposti alla specifica disciplina del piano del colore approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 168 del 18 ottobre 1988 per il recupero delle facciate dei fabbricati individuati di interesse storico culturale;
- l'attuale crisi che ha coinvolto il settore edilizio ha comportato una significativa riduzione degli interventi sul patrimonio edilizio;
- anche la contrazione del prezzo di vendita degli immobili non ha ad oggi portato ad un aumento delle compravendite immobiliari e di conseguenza degli interventi di recupero del patrimonio edilizio;
- i costi per esecuzione dei lavori necessari al recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente non hanno pari modo subito contrazioni ed oggi incidono maggiormente sul

valore complessivo dell'immobile da recuperare;

- è opportuno introdurre azioni finalizzate ad incentivare temporaneamente gli interventi di recupero e densificazione del patrimonio edilizio in attesa della definizione organica della disciplina del contributo di costruzione che verrà effettuata dopo l'aggiornamento del PRG vigente;
- come indicato dalla nota regionale la riduzione del 20% del contributo di costruzione di cui al comma 4_bis dell'Art. 17 del DPR 380 risulta immediatamente applicabile e che per la verifica del *"maggiore valore rispetto alla destinazione originaria"* connesso alla eventuale introduzione di un nuovo uso in fabbricati dismessi o in via di dismissione è opportuno individuare quale fonte di riferimento la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate (OMI) ed utilizzando per il confronto il valore minore riportato per le diverse categorie.

RICHIAMATE le seguenti disposizioni applicative relative agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione attualmente vigenti e costituenti il quadro di riferimento per il calcolo del contributo di costruzione:

1. delibera di Consiglio Regionale n. 2351/1984, che stabilisce le classi demografiche dei Comuni a cui fare riferimento per l'applicazione del contributo di costruzione;
2. delibera di Consiglio Regionale n. 849/1998 che ha approvato l' Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 che espone le indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione nonché le regole con cui i Consigli comunali possono modificare i valori stabiliti dalla Regione;
3. delibera di Consiglio Regionale n. 850/1998, che contiene l'aggiornamento economico delle tabelle parametriche regionali connesse alla definizione degli oneri di urbanizzazione;
4. delibera del Consiglio Regionale n.1108 del 29/03/1999 recante: *"Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione"* che ha normato le modalità di determinazione del contributo connesso al costo di costruzione dei nuovi edifici;
5. delibera di Giunta Comunale n. 82 del 22/06/1998, con la quale si è provveduto a recepire l'aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 aggiornate dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione del Consiglio Regionale n. 850;
6. delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 21/02/2000 *"Determinazione del costo di costruzione e sua applicazione, ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999"* con la quale si è provveduto alla determinazione del costo di costruzione in recepimento della delibera di Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999.

VERIFICATO che:

- come si evince dal contenuto delle deliberazioni comunali richiamate, nel recepimento della disciplina del contributo di costruzione il Comune ha già operato scelte orientate al contenimento degli oneri in capo ai richiedenti il titolo in quanto:
 - a) in sede di determinazione del valore del costo di costruzione il Comune di Castelnuovo di Sotto ha deciso per l'applicazione del coefficiente 1 in luogo del coefficiente minimo (0,8) e massimo (1.2) applicabili al costo di costruzione dei nuovi fabbricati ;
 - b) in sede di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione il Comune nulla ha disposto in merito alle indicazioni e possibilità di aumento previsti dalla DCR n. 849 /1998 confermando implicitamente la classe attribuita per la determinazione dell'incidenza

degli oneri di urbanizzazione (5^a classe) e non si è avvalso della facoltà di variare del 10% l'importo degli oneri definito dalle tabelle regionali recependo quanto in ultimo disposto dalla Regione Emilia Romagna con del. di CR n. 850/1998.

- la delibera del Consiglio Regionale n. 849 del 04/03/1998 richiamata in premessa al punto 6 “Norme generali” stabilisce che:
“6.1 Ogni Comune, in funzione delle specificità locali, può ulteriormente articolare le presenti norme nel rispetto dei principi di carattere generale. In particolare, è delegata ai Comuni la regolamentazione dell'applicazione della quota di contributo di concessione relativa agli oneri di urbanizzazione per quanto non espressamente disciplinato dalla presente deliberazione”;

STABILITO di introdurre per le motivazioni sopra espresse le seguenti misure di riduzione del contributo di costruzione in recepimento delle nuove definizioni degli interventi edilizi contenute nella L.R 15/2013 e delle nuove indicazioni nazionali introdotte con la L. 11 novembre 2014, n. 164.

1 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1.1 - Riduzione del costo di costruzione prevista dall'Art. 16 comma 10 del DPR 380/2001.

Per gli **interventi di ristrutturazione edilizia** patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, il **costo di costruzione**, determinato in relazione al costo degli interventi stessi, non potrà essere superiore al costo di costruzione aggiornato, previsto per le nuove costruzioni e così ridotto:

- del 10% per tutti gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente;
- del 15% per interventi di ristrutturazione del patrimonio esistente soggetto a disciplina di tutela dal PRG;
- del 20% per interventi di ristrutturazione del patrimonio esistente soggetto a disciplina di tutela dal PRG se i lavori interessano le facciate e sono eseguiti nel rispetto delle prescrizioni del Piano del colore;

La riduzione non si applica in caso di accertamenti di conformità.

2_RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

2.1 - Riduzione prevista dall'Art. 17 comma 4 bis DPR 380/2001

– Per agevolare interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso **degli immobili dismessi o in via di dismissione** *nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria*” da eseguirsi per intervento diretto e per i quali lo strumento urbanistico non richiede interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione, il **contributo di costruzione** complessivamente dovuto è ridotto:

- del **20%** per tutti gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso **degli immobili dismessi o in via di dismissione** ;
- del **25%** per interventi di ristrutturazione, recupero e riuso **degli immobili dismessi o in via di dismissione** se soggetti a disciplina di tutela dal PRG ;

- del **30%** per interventi di ristrutturazione, recupero e il riuso **degli immobili dismessi o in via di dismissione** se soggetti a disciplina di tutela dal PRG e se i lavori interessano anche le facciate di fabbricati sottoposti al rispetto delle prescrizioni del piano del colore;

La riduzione non si applica in caso di accertamenti di conformità.

Per la verifica del maggior valore rispetto alla destinazione originaria si utilizzano le quotazioni riportate del Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento al valore più basso.

2.2- Riduzione contributo di costruzione per specifici interventi di ristrutturazione edilizia definiti dall'Allegato della LR 15_2013.

Per interventi di ristrutturazione edilizia definita dall'allegato della L.R 15_2013 e riguardanti **puntuali** interventi di modifica dei prospetti, anche se i lavori sono eseguiti congiuntamente ad altri lavori riconducibili ad interventi di manutenzione senza aumento di carico urbanistico e nel rispetto delle prescrizioni del Piano del Colore, il contributo di costruzione non è dovuto.

CONSIDERATO infine che:

- in sede di formazione del bilancio di previsione, nella valutazione delle entrate si è tenuto conto di possibili riduzioni derivanti dalla introduzione dei nuovi incentivi;
- gli incentivi proposti, tenuto conto della loro specificità, sono volti in particolare a favorire l'esecuzione di interventi edilizi volti al recupero di edifici da tempo non oggetto di intervento .
- il Dup (Documento Unico di Programmazione) 2016/2018 ha previsto quale politica fondante della qualità urbana l'introduzione di azioni per incentivare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

VALUTATA l'opportunità di promuovere la riqualificazione della città esistente incentivando l'avvio di interventi di recupero e ristrutturazione edilizia, così come descritti fino al 31.12.2018 in attesa di una più organica e completa revisione delle modalità di applicazione del contributo di costruzione dopo l'aggiornamento generale del PRG vigente.

VISTI:

- il D.P.R .n. 380/2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed in particolare gli'art.16 e 17;
- la Legge Regionale n.15/2013 "Semplificazione della attività edilizia";
- l'art.42 del T.U.D.L.G.S.18/8/2000 n. 267;

PRESO ATTO degli allegati pareri, espressi sulla proposta della presente deliberazione ai sensi degli artt. 49, 1° comma, e 147-bis 1° comma, del D.Lgs. n° 267/2000 t.v. :

- favorevole, dal Responsabile del 3° Servizio, in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- favorevole, dal Responsabile del Servizio Programmazione Finanziaria in ordine alla regolarità contabile in quanto l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

ESEGUITA la votazione per alzata di mano con il seguente risultato:

Presenti 9 – Voti favorevoli 9 - contrari 0 – astenuti 0

DELIBERA

1. DI APPROVARE le riduzioni del contributo di costruzione come stabilito in premessa narrativa al fine di incentivare ed agevolare interventi di recupero e ristrutturazione degli edifici esistenti;
2. DI DARE ATTO che le disposizioni approvate si applicano a tutti i titoli edilizi in corso di istruttoria, ai titoli determinati e non ancora notificati, nonché alle SCIA/DIA in corso di verifica ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/2013 alla data di entrata in vigore della presente deliberazione e **fino al 31/12/2018** e che le disposizioni non si applicano ai titoli abilitativi determinati o efficaci e già notificati alla data di entrata in vigore della presente deliberazione, ai titoli abilitativi da presentarsi o in corso di istruttoria derivanti da atti di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 o convenzionati ed agli interventi non conformi alla disciplina edilizia.
3. DI DARE ATTO il Responsabile del Servizio proponente provvederà agli atti attuativi della presente deliberazione;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante la necessità di favorire l'entrata in vigore delle disposizioni deliberate;

ESEGUITA la votazione per alzata di mano con il seguente risultato:

Presenti 9 – Voti favorevoli 9 - contrari 0 – astenuti 0

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
Maurizio Bottazzi

Il Vice Segretario Comunale
Dott.ssa Angela Ficarelli