



# CITTA' DI REGGIO CALABRIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 44 del 30 SETTEMBRE 2019

**OGGETTO:** AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE E ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE EX DPR 380/2001 E S.M.I.

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **trenta** del mese di **settembre**, alle ore **11.52**, nella sala delle Adunanze Consiliari presso Palazzo San Giorgio, a seguito di convocazione del Presidente del Consiglio prot. n. **155803** del **25.09.2019** si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione urgente di seconda convocazione.

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio, Sig. **Demetrio DELFINO**.

Risultano presenti il Sindaco e n. **21** Consiglieri, come dal seguente prospetto:

<u>N.</u>	<u>Cognome e Nome</u>	<u>Presenza</u>	<u>N.</u>	<u>Cognome e Nome</u>	<u>Presenza</u>
1	FALCOMATA' Giuseppe - Sindaco	SI	24	DATTOLA Lucio	SI
2	ALBANESE Rocco	SI	25	CARACCIOLLO Maria Antonietta	SI
3	BOVA Filippo	NO	26	D'ASCOLI Giuseppe	SI
4	BRUNETTI Paolo	NO	27	DATTOLA Luigi	NO
5	BURRONE Filippo	SI	28	IMBALZANO Emiliano	SI
6	CASTORINA Antonino	SI	29	IMBALZANO Pasquale	SI
7	DELFINO Demetrio	SI	30	MAIOLINO Antonino	NO
8	GANGEMI Francesco	SI	31	MATALONE Antonino	NO
9	IACHINO Nancy	SI	32	PIZZIMENTI Antonio	NO
10	LATELLA Giovanni	SI	33	RIPEPI Massimo Antonio	SI
11	MARINO Demetrio	SI			
12	MARRA Vincenzo	NO			
13	MARTINO Demetrio	NO			
14	MAURO Riccardo	SI			
15	MILETO Antonino	SI			
16	MINNITI Giovanni	NO			
17	MISEFARJ Valerio	SI			
18	NOCERA Antonino	NO			
19	PARIS Nicola	SI			
20	QUARTUCCIO Filippo	NO			
21	RUVOLO Antonio	SI			
22	SERA Giuseppe Francesco	SI			
23	SERRANO' Paola Maria	SI			

Sono altresì presenti alla seduta senza diritto di voto, gli assessori Sigg.ri: Zimbalatti Antonino, Anghelone Saverio, Nucera Anna, Nucera Lucia Anita, Calabrò Irene Vittoria e Cama Mariangela.

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa **Giovanna A. ACQUAVIVA** incaricata della redazione del verbale.

## IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Aprè la discussione sull'argomento posto all'Odg. avente ad oggetto "AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE E ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE EX DPR 380/2001 E S.M.I." e concede la parola al consigliere Rocco Albanese che relaziona in merito.

Interviene l'assessore all'Urbanistica, Arch. Mariangela Cama, che illustra la delibera in questione.

Il Presidente pone quindi in votazione, per alzata di mano, la delibera suddetta che viene approvata a **maggioranza** dai 14 presenti in aula con il seguente esito: **voti favorevoli 12** (FALCOMATA', ALBANESE, BURRONE, DELFINO, GANGEMI, LATELLA, MARINO, MAURO, MISEFARI, PARIS, SERA E SERRANO'); **voti contrari 0**; **astenuiti 2** (CARACCILOLO e RIPEPI).

Il Presidente ne proclama l'esito.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTA** la delibera di Giunta Comunale n. 183 del 02 settembre 2019 avente ad oggetto: "Aggiornamento oneri di Urbanizzazione e adeguamento costo di costruzione ex DPR 380/2001 e s.m.i.

**PREMESSO** che:

l'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" dispone:

- al c. 1 "il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione";
- al c. 6 "ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale";
- al c. 9 "il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento";
- inoltre, al c. 9 "...Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ..";

**CONSIDERATO** che:

- l'Amministrazione comunale, con D.G.M. n. 682 del 09.03.1976, sulla scorta di uno schema di regolamento di attuazione dell'art. 8 della L. n. 765/1967, ha stabilito la disciplina relativa agli oneri di urbanizzazione relativamente alle costruzioni in zone residenziali, ivi compresi gli alloggi economici e popolari ricadenti nell'ambito dei Piani di zona ai sensi della L. n. 167/62 e ss.mm.ii., stabilendo che i contributi sono soggetti a revisione annuale per il relativo adeguamento al potere d'acquisto della lira e, in mancanza di tale revisione, sarà applicato automaticamente un aumento percentuale secondo le tabelle ISTAT fornite dalla Camera di Commercio a partire dalla scadenza annuale della data di adozione della delibera;

- con D.G.M. n. 2068 del 03.09.1976 l'Amministrazione ha stabilito che *“il rilascio delle licenze edilizie è subordinato al pagamento preventivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, o al formale impegno che il soddisfacimento di detti oneri sarà soddisfatto secondo le seguenti modalità di pagamento:*
  - *il 20% del corrispettivo dovuto, prima del rilascio della licenza edilizia, per la quale somma viene rilasciata quietanza;*
  - *il 20% del corrispettivo dovuto, al termine del primo semestre di concessione della licenza;*
  - *il 20% del corrispettivo dovuto, al termine del primo anno di concessione della licenza;*
  - *il 20% del corrispettivo dovuto, al termine del terzo semestre di concessione della licenza;*

*Quanto al saldo dell'intero corrispettivo al termine del secondo anno di concessione della licenza edilizia e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità. Detto saldo sarà determinato in base alla volumetria edilizia effettivamente eseguita.*

*Su detti ratei ancora dovuti, decorreranno a partire dalla data del rilascio della licenza edilizia, gli interessi in ragione del 5% annuo, che dovranno essere versati unitamente al pagamento delle rate sopra specificate. E' però facoltà della ditta anticipare i detti versamenti e, in tal caso, gli interessi saranno dovuti fino alla data dell'effettivo versamento. A garanzia del pagamento delle rate di cui sopra, la ditta richiedente la licenza edilizia dovrà presentare apposita fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo ancora dovuto”;*
- La Giunta Municipale con deliberazione n. 219 del 02.02.1977, ad oggetto *“Oneri di urbanizzazione chiarimenti e rettifica-Esame decreto annullamento da parte del Co.Re.Co. della deliberazione Giunta Municipale del 22.10.1976”*, a parziale modifica e chiarimento delle precedenti deliberazioni n.682/76 e n. 2068/76, ha esteso agli edifici di cooperative edilizie ricadenti su terreni acquisiti direttamente al di fuori dei piani di zona di cui alla L. 167/62, il beneficio della speciale riduzione del contributo previsto per la zona in cui sorgono, secondo le suddivisioni specificate nel provvedimento n.682/76, ed ha stabilito che il pagamento del contributo sarà effettuato secondo le modalità previste nel provvedimento n. 2068/76;
- con deliberazione comunale n. 3739 del 24.10.1977, l'Amministrazione ha provveduto a determinare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicarsi per il rilascio di concessione edilizia, ex artt. 3, 5, 10 e 11 della legge 28.01.1977, sia per le attività urbanistiche a scopo residenziale che per le attività produttive e distributive, allegando specifiche tabelle parametriche che definiscono i relativi coefficienti in funzione della tipologia d'intervento, della zona omogenea del territorio, ex art. 2 D.M. 1444/68, ed in riferimento al vigente Piano Regolatore Generale;
- il Consiglio Regionale con deliberazione n. 421 del 09.11.1977, che ha annullato e sostituito la precedente n. 348 del 20.07.1977, ha approvato gli adempimenti in ordine all'attuazione delle norme di edificabilità dei suoli previsti dalla L. n. 10 del 28.01.1977, individuando i criteri e le tabelle parametriche, allegate alla medesima deliberazione, per la determinazione del contributo da versare ai Comuni, dato dal prodotto dell'incidenza parametrica desumibile dalla tabella “F”, per il coefficiente tipologie o zone ottenuto dalla tabella “G”;
- con Deliberazione n. 946 del 03.05.1983, il Commissario Prefettizio comunale ha approvato le quote percentuali, di cui alle allegate tabelle “A” e “B”, del costo di costruzione che il concessionario deve corrispondere al Comune quale contributo previsto dagli artt. 3, 6 e 10 della L. 10/77 ed inoltre, ha così stabilito: *“per il pagamento degli oneri, la seguente cadenza di rateizzazione:*
  - *25% al terzo mese dalla data della concessione;*
  - *25% al nono mese dalla data della concessione;*
  - *25% al quindicesimo mese dalla data della concessione;*

– 25% al ventunesimo mese dalla data della concessione;

*Detto saldo deve comunque essere corrisposto entro il sessantesimo giorno dalla data di ultimazione dei lavori.*

*A garanzia delle somme da versare dovrà essere stipulata polizza di fidejussione bancaria, ovvero polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata al ramo ai sensi del T.U. di cui al decreto P.R. 13.02.1959, n.44;*

- con deliberazione della G.C. n. 2760 del 06.09.1988 è stato approvato l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con D.G.M. n. 3739/77, incrementandoli del 31% in considerazione delle variazioni dei costi intervenuti per gli anni 1978-1987; per la medesima deliberazione è pervenuta la nota del Co.Re.Co, prot. n. 67387 del 24.10.1988, di richiesta chiarimenti e elementi integrativi di giudizio;
- la Regione Calabria con legge n. 6 del 17 marzo 1997, ha dettato, inoltre, disposizioni per la determinazione del contributo per le concessioni in sanatoria;
- l'Amministrazione comunale con D.G.C. n. 107 del 25.03.2008 ha approvato l'aggiornamento del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, giusto Protocollo d'Intesa sottoscritto tra Amministrazione Comunale, Associazione Nazionale Costruttori Edili, Confartigianato e Unione Piccoli Proprietari di cui alla deliberazione G.M. 56/08, corrispondente al 36% nell'arco temporale del triennio 2008-2010, prevedendo un incremento del 12% per ogni annualità, e per gli anni successivi al 2010 l'adeguamento dei valori alle variazioni ISTAT;

#### **PRESO ATTO** che:

all'anno 2010, il valore degli oneri di urbanizzazione è pari a: per le residenze **€/mc 5,86**, di cui €/mc 2,99 per urbanizzazione primaria ed €/mc 2,87 per urbanizzazione secondaria; per le attività produttive **€/mc 1,96** di cui €/mc 1,00 per urbanizzazione primaria ed €/mc 0,96 per urbanizzazione secondaria; il valore del costo di costruzione è pari a: per le residenze **€/mq 181,39** e per le attività produttive **€/mq 365,82**;

**RILEVATO** che la Regione Calabria, ex c. 9 dell'art. 16, con Decreto Dirigenziale n. 12958 del 12.11.2018 del Dip. Regionale Infrastrutture, LLPP, Mobilità (ILPM) , ad oggetto "*Adeguamento dei nuovi costi massimi per gli interventi di edilizia residenziale pubblica in applicazione del D.M. 05/08/94 "nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed edilizia residenziale agevolata"*", ha provveduto ad aggiornare, sulla base delle variazioni percentuali fatte registrare dall'indice ISTAT, i massimali di costo degli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata, così come definiti con DGR n. 5792 del 21/11/97, secondo l'incremento totale degli stessi del 10,17% , nel periodo giugno 2008 - giugno 2018;

**VISTA**, altresì, la variazione dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel periodo successivo, giugno 2018 - giugno 2019;

#### **CONSIDERATO**, inoltre, che:

- ai sensi del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii., il Comune è tenuto a determinare le modalità di corresponsione del contributo inerente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, nonché le garanzie;
- la Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 recante "Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale", dispone all'art. 5 c.11 che "*Ai fini della corresponsione degli oneri concessori previsti nel comma 10 i Comuni possono, con apposita deliberazione, applicare una riduzione limitatamente al costo di costruzione, fino ad un massimo del*

*30 per cento. Se gli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione afferiscono alla prima casa, i Comuni hanno facoltà di consentire una riduzione del costo di costruzione fino all'80 per cento e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino al 30 per cento. Il costo di costruzione per gli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione è commisurato esclusivamente all'incremento di superficie o di volume realizzato.”;*

**RAVVISATA** la necessità di provvedere all'aggiornamento dei contributi, in ossequio a quanto disposto dalla normativa vigente ed alla luce della variazione complessiva dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di fabbricati residenziali riferita all'anno 2019;

**RITENUTO** di procedere ad un aggiornamento rispettoso della normativa vigente e al contempo equilibrato e commisurato alle condizioni economico-sociali complessive della città, applicando le riduzioni previste dalla disposizioni regionali vigenti in materia;

**VISTI:**

- il D.P.R. n. 380/01 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”,
- il T.U. 267/2000 ordinamento EE.II.L.;
- la L.R. n. 6 del 17.03.1997;
- la L.R. n. 21 dell'11.08.2010;
- la D.G.M. n. 219 del 02.02.1977;
- la D.G.M. n. 3739 del 10.11.1977;
- la D.C.P n. 946 del 03.05.1983;
- la D.G.C. n. 2760 del 06.09.1988;
- la D.G.C. n. 56 del 19.02.2008;
- le vigenti disposizioni di leggi in materia;

**VISTI**, altresì:

- il parere favorevole della 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare “Programmazione e Servizi Generali”, giusta nota prot. n. 154176 del 23.09.2019;
- il parere favorevole della 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare “Assetto del Territorio”, giusta nota prot. n. 155228 del 25.09.2019;
- i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi dai dirigenti competenti;

**PRESO ATTO** della votazione, il cui esito è proclamato dal Presidente

**DELIBERA**

- richiamata la premessa narrativa quale parte integrante del presente dispositivo;

**Di aggiornare ed adeguare** gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione in ragione dell'avvenuta variazione complessiva dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di fabbricati residenziali, secondo un incremento del 9,40%, decorrente dal 2010 al 2019;

**Di rideterminare** di conseguenza gli oneri di urbanizzazione in:



- per edifici residenziali pari a € 6,41/mc (5,86 x1,094), di cui € 3,27/mc (2,99x1,094) per urbanizzazione primaria ed € 3,14/mc (2,87x 1,094) per urbanizzazione secondaria;
- per attività produttive pari a € 2,14/mc (1,96 x1,094), di cui € 1,09/mc (1,00x1,094) per urbanizzazione primaria ed € 1,05/mc. (0,96x1,094) per urbanizzazione secondaria;

**Di rideterminare** di conseguenza il costo di costruzione in:

- per edifici residenziali pari a € 198,44 (181,39 x1,094) al metro quadrato di superficie utile complessiva;
- per le attività produttive pari € 400,21 (365,82 x 1,094) al metro quadrato di superficie utile complessiva;

**Di stabilire** che la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, va corrisposta al comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata secondo le modalità approvate con D.G.M. n. 2068 del 03.09.1976. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii., con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune;

**Di stabilire** che la quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera e non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione, secondo le modalità e le garanzie stabilite con la D.C.P. n. 946 del 03.05.1983;

**Di confermare** le tabelle parametriche approvate con deliberazione comunale n. 3739 del 24.10.1977, ed ivi allegate, che definiscono i coefficienti degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per le attività urbanistiche a scopo residenziale che per le attività produttive e distributive;

**Di confermare** le tabelle "A" e "B" approvate con D.C.P. n. 946 del 03.05.1983, ed ivi allegate, che stabiliscono le aliquote percentuali del costo di costruzione che il concessionario deve corrispondere al Comune quale contributo previsto, sia per le attività urbanistiche a scopo residenziale che per le attività produttive e distributive;

**Di confermare** per gli edifici di cooperative edilizie ricadenti su terreni acquisiti direttamente al di fuori dei piani di zona di cui alla L. 167/62, giusta D.G.M. n. 219 del 02.02.1977, il beneficio della speciale riduzione del contributo previsto per la zona in cui sorgono, secondo le suddivisioni specificate nel provvedimento di G.M. n.682/76 e le modalità di pagamento previste nel provvedimento di G.M. n. 2068/76;

**Di dare atto** che l'esonero o la riduzione del contributo di costruzione rimane regolato dall'art. 17 del D.P.R. n. 380/01;

**Di stabilire** che per gli interventi di cui alla Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 recante "Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale", si applica una riduzione, limitatamente agli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione che afferiscono alla prima casa, pari al 10% per cento degli

importi dovuti per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, commisurati esclusivamente all'incremento di superficie o di volume realizzato;

**Di stabilire** che gli aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione di cui sopra, si applicano in tutti gli interventi in cui richiesto il contributo di costruzione ai sensi di legge, ivi compreso per le concessioni in sanatoria ex L.R. n. 6 del 17 marzo 1997.

Il Presidente del Consiglio preso atto dell'esito della votazione, propone al Consiglio Comunale che la presente deliberazione venga dichiarata immediatamente eseguibile.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Udita la proposta del Presidente del Consiglio;

Con **voti favorevoli 12** (FALCOMATA', ALBANESE, BURRONE, DELFINO, GANGEMI, LATELLA, MARINO, MAURO, MISEFARI, PARIS, SERA E SERRANO'); **voti contrari 0**; **astenuti 2** (CARACCIOLO E RIPEPI), resi dai 14 presenti e votanti, per alzata di mano

### **DELIBERA**

di dichiarare, con successiva e separata votazione, la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 del TUEL, immediatamente eseguibile.