

# COMUNE DI SOVERE



Codice Ente 10208

**DELIBERAZIONE N. 65**

**Data 30.11.2017**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: RIMODULAZIONE DEI CRITERI INCENTIVANTI PER IL SOSTEGNO ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA NEL TERRITORIO COMUNALE E DETERMINAZIONI CONSEGUENTI ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA NUOVA VARIANTE GENERALE AL PGT

L'anno **duemiladiciassette** addì **trenta** del mese di **novembre** alle ore **20.30** nella sala delle adunanze consiliari, presso l'Auditorium Comunale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

FILIPPINI FRANCESCO  
CARRARA DANILO  
BERETTA SILVIA  
LANFRANCHI MASSIMO  
CADEI FEDERICA  
LOTTA MICHELE  
BERTA MASSIMILIANO  
CONTESSI GIOVANNI  
PERDERSOLI SABRINA  
MAGONI DAVIDE  
MASCARINO ADRIANO  
LEONI MAURO  
BARCELLINI ELISABETTA

Pres/Ass	
Presente	
Assente	
Presente	
Presente	
Presente	
Assente	
Presente	
Presente	
Presente	
Presente	
Presente	
Presente	
Presente	
Presente	
<b>Totali presenti</b>	11
<b>Totale assenti</b>	2

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale **Dott.Ssa Luisa Borsellino** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il SINDACO, Sig. **Francesco Filippini**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## Deliberazione n. 65 del 30.11.2017

### OGGETTO:

**RIMODULAZIONE DEI CRITERI INCENTIVANTI PER IL SOSTEGNO ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA NEL TERRITORIO COMUNALE E DETERMINAZIONI CONSEGUENTI ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA NUOVA VARIANTE GENERALE AL PGT**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### PREMESSO CHE:

- L'Art. 43 comma 1 della legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" prevede che i titoli abilitativi per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli stessi;
- La delibera di consiglio comunale 26 del 03.08.2015 aveva proceduto ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione secondo i termini di legge ed introdurre nuove agevolazioni per incentivare l'attività edilizia;
- Il contesto odierno che ha scontato il sorpasso della profonda crisi che ha afflitto il mondo dell'edilizia pare essersi allentata e si necessita allo stato odierno di ricalibrare la leva degli incentivi fiscali di settore per arrivare ad un giusto riequilibrio fra agevolazioni nei confronti dell'operatore/i privato/i intenzionati ad edificare ed il giusto incasso da parte dell'ente a fronte della concessione di attività edilizia sul proprio territorio ed alla luce delle sempre più esigue risorse economiche d'investimento;
- Con l'entrata in vigore della nuova variante generale al PGT nell'agosto 2017, sono rimandate alla determinazione dell'amministrazione comunale alcune disposizioni sempre relative alla quantificazione di riduzione od oneri accessori connessi all'attività edilizia che si necessita di definire;

#### TENUTO CONTO CHE questa amministrazione in ossequio al disposto di cui:

- All'art. 16 co. 4 lett (d-bis del DPR 380/2001, intende agevolare la ristrutturazione ed il ripopolamento dei centri storici e facilitare la ristrutturazione ed il recupero dei centri storici prevedendo un percentuale di abbattimento delle relative tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previste per le ristrutturazioni del **70% per gli interventi di ristrutturazione nei centri storici (Zone A)**;
- All'art. 17 co. 4-bis del DPR 380/2001, intende incentivare la densificazione edilizia, il recupero e il riuso di immobili fatiscenti agevolandone il costo d'intervento ripristinatorio prevedendo un percentuale di abbattimento del **50%** del costo di costruzione (oneri + costo) per interventi di ristrutturazione da effettuarsi su immobili dismessi o in via di dismissione. (intesi come immobili sui quali non sono state compiute opere superiori alla manutenzione ordinaria negli ultimi 50 anni a decorrere dalla data di approvazione della presente delibera);
- Ai sensi dell'art. 5 co. 10 della L.R. 31/2014 e fino all'adeguamento del PGT in vigore alle soglie determinate dal PTC e dal PTR in relazione al disposto del co. 3 dell'art. 5 della predetta legge regionale di contenimento del consumo di suolo, si prevede una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione pari:
- al **30%** per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto NON ricompresi nel tessuto urbano consolidato come individuato nel PGT;

- al 5%, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato come individuato nel PGT;
- Specificando altresì che i predetti aggravii di costo sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE ai sensi all'art. 37 co. 2 delle Nta delle PDR delle nuove Nta introdotte con la prima variante generale al Pgt che si statuisce che: *“.....Nel caso gli interventi ammessi dalle norme di zona prevedano: l'uso di impianti, materiali, cicli produttivi o modalità costruttive (architettura passiva) finalizzati ad un risparmio delle risorse non rinnovabili, oltre quanto già previsto dagli obblighi di legge, o l'impiego di fonti di energie alternative, potranno conseguire una riduzione (fra il 30 e 60%) degli oneri di urbanizzazione in rapporto alla reale efficacia dell'intervento previsto. Gli impianti e le relative opere potranno essere realizzati, se necessario, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi di zona, resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004..”*;

TENUTO CONTO CHE per beneficiare della riduzione di cui al precedente comma, il proponente dovrà depositare apposita documentazione costituita dall'attestazione di prestazione energetica (Ape) a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge e che dimostri la percentuale di riduzione del fabbisogno energetico primario ottenibile per effetto delle misure adottate così definito in base agli interventi effettuati:

- nel caso di interventi di Ristrutturazioni edilizia ove si conseguisse un miglioramento di almeno 3 classi energetiche rispetto al corpo di fabbrica precedente conseguirà una riduzione di oneri (primari e secondari del 30%), con miglioramento di 4 classi del 50% e con 5 classi del 60% (a tal fine andrà prodotto l'Ape redatto da tecnico abilitato prima e post intervento );
- nel caso di interventi di Nuova costruzione ove si raggiungesse una classificazione energetica risultante da Ape post intervento pari ad A4 conseguirà una riduzione di oneri primari e secondari del 30%;

CONSIDERATO INOLTRE CHE all'art. 7 delle NTA del PDS delle nuove Nta introdotte con la prima variante generale al Pgt di seguito riportate riguardo alla quantità di standard aggiuntivi per i piani attuativi si stabilisce che: *“1. Il Piano dei Servizi prevede per i piani attuativi e per gli ambiti di trasformazione da considerare ambiti soggetti a P.I.I. – P.L.- P.R. o P.P. anche la corresponsione all'atto della convenzione dello standard aggiuntivo di qualità che consente all'Amministrazione Comunale di acquisire aree e/o di realizzare opere, attrezzature e infrastrutture necessarie ad offrire una migliore qualità di vita alla comunità nel prossimo futuro. Con il consenso dei proprietari delle aree incluse nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione è possibile reperire parte delle aree a standard anche al di fuori del comparto.*

*2. Lo standard aggiuntivo di qualità può essere riconosciuto all'Amministrazione Comunale anche attraverso la realizzazione di opere.*

*3. Tale standard aggiuntivo di qualità viene applicato per ogni mq. di Slp di costruzione nei vari attuativi e negli ambiti di trasformazione.*

*4. Il valore dello standard verrà definito ed aggiornato dalla Giunta Municipale ....”*;

TENUTO CONTO CHE in ragione della predetta disposizione normativa di piano si stabilisce che lo standard aggiuntivo di qualità da richiedersi per piani attuativi e negli ambiti di trasformazione presenti nel PGT di futura richiesta di attuazione, alternativamente in versamento diretto all'atto della sottoscrizione della convenzione od in realizzazione di opere di pari valore (da garantire mediante fideiussione) viene così determinato:

- € 5,75 per ogni mq di slp max sviluppabile nell'ambito di riferimento nelle zone industriale/artigianali.
- € 7,60 per ogni mq di slp max sviluppabile nell'ambito di riferimento nelle zone di trasformazione a destinazione residenziale.

- € 5,50 per ogni mq di slp max sviluppabile nell'ambito di riferimento nella altre zone aventi destinazione differente dalle precedenti.

CONSIDERATO CHE per motivi di maggior trasparenza e condivisione politico-amministrativa s'intende procedere all'approvazione dei nuovi criteri da parte di questo organo deliberante superiore benché le previsioni del piano regolatore consentano l'approvazione anche con sola delibera di giunta comunale;

VISTO il parere favorevole, espresso in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del Decreto legislativo nr. 267 del 18/08/2000;

Con votazione unanime e favorevole espressa, nelle forme di legge dagli aventi diritto, presenti e votanti;

### **DELIBERA**

1. Di richiamare le premesse di questo atto come parte integrale e sostanziale della presente riguardo alle percentuali di riduzione od incremento degli oneri concessori dovuti per l'attività edilizia;
2. Di stabilire che ai sensi dell'art. 7 delle NTA del PDS delle nuove Nta introdotte con la prima variante generale al PGT saranno dovuti quali oneri di standard di qualità aggiuntivi per piani attuativi e negli ambiti di trasformazione presenti nel PGT di futura richiesta di attuazione, alternativamente in versamento diretto all'atto della sottoscrizione della convenzione od in realizzazione di opere di pari valore (da garantire mediante fideiussione) gli importi così determinati:
  - € 5,75 per ogni mq di slp max sviluppabile nell'ambito di riferimento nelle zone industriale/artigianali.
  - € 7,60 per ogni mq di slp max sviluppabile nell'ambito di riferimento nelle zone di trasformazione a destinazione residenziale.
  - € 5,50 per ogni mq di slp max sviluppabile nell'ambito di riferimento nella altre zone aventi destinazione differente dalle precedenti.
3. Di specificare inoltre che le agevolazioni previste non sono tra loro cumulabili e pertanto nel caso di possibilità di assoggettamento a più d'una sarà applicata quella più favorevole al proprietario;
4. Di stabilire che ai fini della corretta qualificazione giuridica dell'intervento anche in relazione all'esatta assoggettabilità dello stesso verrà preso in considerazione l'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
5. Di stabilire che le nuove tariffe dovranno applicarsi ai titoli abilitativi di successivo rilascio o consolidamento a prescindere dalla data di presentazione dell'istanza;
6. Di stabilire che a partire della data di efficacia della presente sono da ritenersi superate le agevolazioni previste con D.C.C. n° 26 del 03.08.2015 e quelle precedenti in favore di quelle contenute nel presente atto;
7. Di dichiarare infine, a seguito di separata votazione, con unanime consenso di voti favorevoli espressi nelle forme di legge dai presenti e votanti, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U.E.L. - D.Lgs. 267/2000.

**Parere ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000**

E' parte integrante della proposta di deliberazione

OGGETTO: RIMODULAZIONE DEI CRITERI INCENTIVANTI PER IL SOSTEGNO ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA NEL TERRITORIO COMUNALE E DETERMINAZIONI CONSEGUENTI ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA NUOVA VARIANTE GENERALE AL PGT

**PARERE TECNICO** (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere **FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Sovere, 23.11.2017

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

F.to Bassanesi Luca

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
F.to Francesco Filippini

Il Segretario Comunale  
F.to Dott.ssa Luisa Borsellino

---

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**  
(art. 124 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000)

Pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 04.12.2017

Il Segretario Comunale  
F.to Dott.ssa Luisa Borsellino

---

---

**ESTREMI ESECUTIVITA'**

1. ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 la presente deliberazione è divenuta esecutiva il . . . .
2. ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Il Segretario Comunale  
F.to Dott.ssa Luisa Borsellino