

COMUNE DI INTROBIO

Provincia di Lecco

f

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

C.E. 10572

N.ro **94** del Reg. Deliberazioni.

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 11.3.2005 N. 12 E S.M.I. A VALERE DAL 1° GENNAIO 2013

Il giorno 20-12-2012 alle ore 15:00 nella Casa Comunale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legislazione vigente, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

RUPANI FERNANDO	SINDACO	Presente
BRINI FABIO	VICESINDACO	Presente
SELVA UBERTO	ASSESSORE	Presente
LUSENTI RITA	ASSESSORE	Assente
ACQUISTAPACE RICCARDO	ASSESSORE	Assente

Partecipa il Segretario comunale Signor **BONGINI ANDREA**.

Il Sig. **RUPANI FERNANDO - SINDACO** - assunta la presidenza e constatata la legittimità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno:

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 11.3.2005 N. 12 E S.M.I. A VALERE DAL 1° GENNAIO 2013

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della seguente proposta di deliberazione.

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO
F.to NOVELLI MATTEO

INTROBIO, 20-12-2012

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della seguente proposta di deliberazione.

IL RESPONSABILE SERVIZIO FINANZIARIO
F.to Magni Rag. Marinella

INTROBIO, 20-12-2012

Il Presidente sottopone alla Giunta Comunale, per l'esame ed approvazione, la seguente proposta di deliberazione.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Gli oneri di urbanizzazione vigenti sono stati fissati con Delibera di Giunta Comunale n. 10 del 03/02/2005;
- Con Delibera di Giunta Comunale n.67 del 09.10.2003 gli oneri di urbanizzazione relativi alla Zona A – Vecchio nucleo risultano pari a €/mc. 1,45 oneri primari e €/mc. 1,81 oneri secondari, successivamente modificati con Delibera di Giunta Comunale n. 10 del 03/02/2005 pari ad una tantum di € 50,00;
- che il DPR 380/2001 all'articolo 16 prevede che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è fissata dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni in relazioni a vari fattori e che nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, da assumersi ogni cinque anni, in conformita' alle relative disposizioni regionali e in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
- L'articolo 16 del DPR 380/2001 è disapplicato in Regione Lombardia in forza dell'articolo 103 comma n 1 lettera a) della L.R. 12/2005;
- che la Regione Lombardia non ha approvato dette tabelle parametriche;

Dato atto che la Legge regionale n. 12/2005 e ss. mm. ii. ha stabilito:

art. 43. Comma 2-bis e 2-bis1 - Contributo di Costruzione:

“2-bis. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

2-bis 1. Per la realizzazione degli interventi di cui al comma 2-bis è istituito un fondo regionale alimentato da:

- a) *risorse regionali;*
- b) *proventi delle maggiorazioni dei contributi di costruzione derivanti da interventi in aree ricadenti in:*
 - 1) *accordi di programma o programmi integrati di intervento di interesse regionale;*
 - 2) *comuni capoluogo di provincia;*
 - 3) *parchi regionali e nazionali;*
- c) *proventi delle maggiorazioni che i comuni non capoluogo di provincia decidano di destinare al fondo;*
- d) *altre risorse.”...*

art. 44. Comma 1 - Oneri di urbanizzazione:

“Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.”

art. 48. Comma 1 - Costo di Costruzione:

“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 05.08.1978 n. 457”;

art. 64. Comma 7 - Titolo IV capo I “Recupero Ai Fini Abitativi Dei Sottotetti Esistenti”:

“La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla

realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.”.

Visto l'articolo 69 della L.R. 12/2005 che ha rinnovellato le norme sui parcheggi come segue:

- Art. 69 - *Regime economico.*

Comma 1.-I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.

Comma 2.-Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

Considerato che l'articolo 44 della L.R. 12/2005 prevede :

comma 8.- Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:

a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 48, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;

b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.

9.-Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.

10.-Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà.

Vista la deliberazione di G.R. 31.05.1994 n. 53844 con la quale la Regione Lombardia ha determinato il costo unitario di costruzione in Lire 482.300 a metro quadrato, ora € 249,09, in ossequio a quanto disposto dall'ex art. 7, comma 2, della Legge 24.12.1993 n. 537, come modificato dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, disapplicato dall'art. 48 della summenzionata L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

Tenuto conto che il predetto costo unitario di costruzione di € 249,09 è in vigore dal 25.06.1994;

Considerato che il comma 2 dell'art. 48 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. dispone che “*nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta Regionale, di cui al comma 1°, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo*”;

Dato Atto che questa Amministrazione con Deliberazioni precedenti, ormai decadute, ha provveduto ad adeguare autonomamente il costo di costruzione di che trattasi;

Ritenuto di dover provvedere ad adeguare anche per l'anno 2013, in modo autonomo, il costo unitario di costruzione già fissato in € 249,09 dalla Giunta Regionale, tenuto conto che la stessa, sino ad oggi, non ha provveduto a rideterminarlo;

Tenuto Presente, come già detto, che il costo unitario di costruzione di un edificio residenziale, di € 249,09, è da applicarsi a decorrere dal 25.06.1994 e che a tutt'oggi il dato ufficiale disponibile circa la variazione percentuale del costo di costruzione è relativo al mese di agosto 2012 e che, pertanto, da giugno 1994 ad agosto 2012, si è riscontrata una variazione ISTAT del costo di costruzione pari a +56,7%, così come risultante dal prospetto qui allegato, per cui il costo di costruzione base risulta aggiornato ad € 390,32;

Considerato che:

- in Regione Lombardia la legge regionale 05/12/1977 n. 60 (norme attuative della L. 10/77) ha disposto, come da contenuto nell'articolo 2 che le tabelle regionali di determinazione dei costi delle opere di urbanizzazione, sulla base di variazioni dei costi di costruzione, devono essere aggiornate annualmente. La stessa legge regionale pur prevedendo questi adeguamenti non ha mai emanato nuove tariffe regionali, che dovevano dare ai comuni gli atti di indirizzo per l'adeguamento “obbligatorio” degli oneri di urbanizzazione, su prospetto annuale.

- la portata dell'articolo è tale che l'adeguamento anche annuale degli oneri, oltre che legittimo è quasi doveroso, soprattutto sulla necessità di parametrare i costi reali delle opere di urbanizzazione con l'incidenza degli oneri inerenti il contributo di costruzione del citato articolo 16 del DPR del 380/2001.

- la mancanza di indirizzo parametrico regionale, deve essere attuata da comuni in via provvisoria, come da art. 16, comma 5 del DPR 380/2001, stante le indicazioni regionali della L.R. 60/77, l'unico parametro certo e legittimo sono gli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

- unico riferimento dell'andamento dei costi dei LL.PP. a livello regionale è il prezzario in materiale di lavori pubblici, ai sensi del regolamento della L. 109/94 (vedasi ad es. DGR 26/02/2001 n. 7/3607 e seguenti).

- alla luce delle doverose premesse è anche utile, come è stato fatto, verificare anche l'effettiva entrata degli oneri di urbanizzazione, introitati nel titolo IV delle entrate di bilancio previsionale programmatico e gli effettivi costi sostenuti

dal Comune per quanto attiene nuove opere di urbanizzazione eseguite, nonché i costi della manutenzione straordinaria ed i rinnovamento di tali opere (titolo 2 delle uscite BPP).

Ritenuto che da tale confronto e dal confronto delle variazioni degli indici Istat di cui sopra, questa giunta comunale potrà attuare l'adeguamento degli oneri nel miglior modo possibile in assenza di tariffe regionali.

Atteso che dal calcolo degli indici ISTAT per costruzioni residenziali su base 100 l'aumento tra giugno 2004 e novembre 2012 (ultimo dato utile) sia del **18,00%** e che l'aumento tra ottobre 2001 e novembre 2012 sia del **26,00 %**;

Ritenuto inoltre giustificato l'aggiornamento sulla base della tabella degli oneri di urbanizzazione approvata con Delibera di G.C. n. 10 del 03.02.2005 di una percentuale del **18%** pari all'aggiornamento istat per il periodo giugno 2004 – novembre 2012, nonché la modifica degli oneri relativi alla Zona A – Vecchio Nucleo non più pari ad un tantum di € 50,00, ma aggiornando l'importo di una percentuale del **26,00%** sulla base dei valori stabiliti con Delibera di Giunta Comunale n.67 del 09.10.2003. Inoltre per la costruzione della prima casa rimane confermato il deposito di una certificazione da parte del proprietario di impegno a non vendere l'immobile prima dei 5 anni dalla comunicazione di fine lavori della stessa.

Vista la Legge 241/90 il cui articolo 1 prevede l'economicità e la congruità di ogni azione amministrativa;

Richiamate le leggi n. 1150/42 ,D.P.R. 380/2001 e la Legge Regionale n. 12/2005;

Visto il D.lgs 267/2000;

Visti i seguenti pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000 e s.m.i.:
-dal Responsabile del Servizio Tecnico comunale in ordine alla regolarità tecnica;
-dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge

Vista la proposta di deliberazione redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale allegata alla presente;

DELIBERA

1. di ribadire che le premesse esposte fanno parte integrante della presente deliberazione con la relazione tecnica e le tabelle redatte dall'UTC.
2. di adeguare gli oneri di urbanizzazione vigenti come da tabella allegata con un aumento del 26,00% Zona A – Vecchio Nucleo e del 18,00% sulle restanti tabelle della Residenza ,Industria e Artigianato, Industria Alberghiera, Attività Commerciali e Direzionali, parcheggio coperti e silos autoveicoli, Attrezzature Culturali e Sanitarie, Attrezzature Sportive, Attrezzature per lo Spettacolo e Campeggi (variazione Istat dovuta per legge) :

ZONA	ONERI PRIMARI	ONERI SECONDARI	SMALTIMENTO RIFIUTI
Zona A vecchio nucleo	€/mc. 1,83	€/mc. 2,28	
Residenza Zona B Nuove costruzioni Interventi di ristrutturazione	€/mc. 1,89	€/mc. 4,17	
Residenza Zona C ed altre Nuove costruzioni Interventi di ristrutturazione	€/mc. 1,89	€/mc. 4,17	
Industria ed artigianato	€/mq. 5,27	€/mq. 2,47	€/mq. 2,01
Industria Alberghiera	€/mq. 9,50	€/mq. 6,97	
Direzionale e commerciale	€/mq. 23,52	€/mq. 5,88	
Parcheggi coperti e silos autoveicoli	€/mq. 94,26	€/mq. 23,52	
Attrezzature culturali, sanitarie	€/mq. 4,71	€/mq. 1,17	
Attrezzature sportive	€/mq. 2,36	€/mq. 0,59	
Attrezzature dello spettacolo	€/mq. 7,07	€/mq. 1,76	
Campeggi	€/mq. 51,28	€/mq. 37,61	

SECONDA CASA:

ZONA	ONERI PRIMARI	ONERI SECONDARI	
-------------	----------------------	------------------------	--

Residenza Zona B Nuove costruzioni	€/mc. 2,47	€/mc. 5,53	
Residenza Zona C ed altre Nuove costruzioni	€/mc. 2,47	€/mc. 5,53	
COSTO DI COSTRUZIONE €/mq. 390,32			

3. di stabilire l'applicazione di una maggiorazione nella misura del 20% del contributo di costruzione per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio Comunale di edilizia residenziale, così come previsto al comma 7 art. 64 della L.R. 12/2005;
4. di adeguare il costo unitario di costruzione di cui alla deliberazione regionale citata in premessa, determinato preliminarmente dalla Giunta Regionale pari ad € 249,09 a metro quadrato, incrementandolo nella misura del 56,7%, e cioè della variazione ISTAT verificatasi da giugno 1994 ad agosto 2012, in relazione ai costi di costruzione di un edificio residenziale, per cui il nuovo costo unitario di costruzione risulta essere pari ad € 390,32 al metro quadrato;
5. di dare atto che gli adeguamenti *de quo* decorreranno a far data dal 1° gennaio 2013, ai sensi dell'art. 48, comma 2, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..
6. di comunicare il presente atto ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125 del D.Lgs. 267/2000.

Con successiva apposita votazione unanime la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.

f

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di cui sopra;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, resi per alzata di mano dagli intervenuti

D E L I B E R A

di approvare integralmente la suindicata proposta di deliberazione.

Altresì con separata ed unanime votazione il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to RUPANI FERNANDO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to BONGINI ANDREA

f

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che il presente verbale è stato affisso all'Albo Pretorio di questo comune in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D.Lgs. 267/2000.

INTROBIO: 00-00-0000

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to BONGINI ANDREA

f

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

INTROBIO: 00-00-0000

IL SEGRETARIO COMUNALE
BONGINI ANDREA