

Delib. n. 98 - 29.11.2017

OGGETTO: Adeguamento del contributo di costruzione previsto dall'art. 43 della L.R. 12/05 e s.m.i.

La Giunta comunale propone al Consiglio l'adozione della sotto riportata deliberazione.

#### Il Consiglio Comunale

##### Premesso:

- che ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione;
- che tale condizione è prevista dall'art. 43 della L.R. 12/05 e s.m.i.;
- che ai sensi dell'art. 44 della L.R. 12/05 e s.m.i. 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;
- che in data 24.10.2012 è entrato in vigore il PGT approvato con deliberazione C.C. 19.3.2012 n. 57/19378 P.G. e successivamente è stata approvata la seconda variante con deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 9.2.2016;
- che sulla base dell'avvenuta adozione della variante generale al PGT è stata adottata la delibera di Consiglio comunale n. 205 del 22.12.2015 di approvazione dell'adeguamento del contributo di costruzione precedentemente determinato con deliberazione di Consiglio comunale del 20.12.2004 n. 260/49199 P.G. e che nella medesima delibera veniva determinato il contributo sul costo di costruzione;
- che il contributo sul costo di costruzione è stato aggiornato ai sensi dell'art. 48, c. 2, della L.R. 12/05 e s.m.i. da ultimo con determinazione dirigenziale del Responsabile del Settore Sportello dell'edilizia n. 3218 del 29.12.2016;

Riscontrato:

- che tra i principali obiettivi strategici che l'Amministrazione si è posta in tema di pianificazione così come declinato nel DUP (Documento unico di programmazione) fin dal suo insediamento, c'è quello dell'attuazione di una politica di rigenerazione urbana, che dia nuova forma alla città di domani, intelligente, produttiva e compatibile con l'ambiente;
- che è opportuno valorizzare le risorse ambientali di cui la città è ricca e riconvertire in chiave ecologica le componenti urbane minacciate di deterioramento;
- che per combattere i fenomeni che in molti quartieri popolari stanno trasformando le "periferie urbane" in "periferie sociali" producendo luoghi di segregazione e isolamento, si sta lavorando anche sul piano dei servizi e degli spazi pubblici;
- che per contribuire al perseguimento dei predetti obiettivi, il Comune con deliberazione C.C. 22.12.2015 n. 205 ha rivisto il contributo di costruzione di cui all'art. 43 della L.R.12/05 e s.m.i., apportando riduzioni o maggiorazioni nei casi di seguito indicati nella predetta deliberazione e precisamente:
  - 1) per gli ambiti individuati quali Aree di rigenerazione urbana, è stata prevista una riduzione del contributo di costruzione pari al **30%**, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - 2) con l'obiettivo di incentivare la densificazione edilizia, in caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria, individuati all'interno del TUC, sono state applicate le seguenti riduzioni del contributo di costruzione:
    - A1)** per gli interventi di ristrutturazione, consistente nella demolizione totale o parziale e ricostruzione nel rispetto della slp preesistente, riduzione pari al **40%**, rispetto al contributo di costruzione previsto per le nuove costruzioni.
    - A2)** per gli interventi di ristrutturazione di tipo conservativo (non comportanti demolizione totale o parziale e ricostruzione nel rispetto della slp preesistente), è stata disposta una riduzione pari a:
      - **30%** del contributo sul costo di costruzione, rispetto al medesimo

contributo previsto per interventi di ristrutturazione;

- **50%** del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, rispetto al medesimo contributo previsto per le nuove costruzioni.

**B)** L'Amministrazione comunale ha poi esteso l'applicazione della normativa richiamata al punto A della deliberazione consiliare 22.12.2015 n. 205, anche ai seguenti interventi:

**B1)** Interventi di cui al precedente punto A e sottopunti A1 e A2 della deliberazione consiliare 22.12.2015 n. 205, ricompresi nelle aree della Tavola 1 allegata al predetto provvedimento qualificate come "aree di rigenerazione urbana";

Per tali interventi è stata disposta un'ulteriore riduzione del **25%** sul contributo di costruzione rispetto a quanto previsto ai punti A1 e A2;

**B2)** Interventi su Aree di Trasformazione e su aree inserite nei Progetti Speciali della variante al PGT, nel caso l'intervento riguardi aree su cui insistono edifici dismessi e limitatamente alla parte di intervento che non implichi cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione esistente.

Per tali interventi è stata disposta una riduzione corrispondente a quella prevista ai punti A1 e A2.

Le riduzioni di cui al punto B1 si applicano solo agli interventi la cui richiesta di permesso di costruire sia stata presentata entro 18 mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale (22.12.2015).

Per le riduzioni di cui al punto B2 si è disposta l'applicazione solo agli interventi la cui richiesta di permesso di costruire sia stata presentata entro 36 mesi dalla data di cui sopra.

- 3)** per i Servizi sociali - socio assistenziali - sanitari - socio sanitari - di istruzione - sportivi, si è determinato il contributo sul costo

di costruzione in misura pari al **3%** del costo documentato dell'intervento da applicarsi relativamente a **soggetti del Terzo settore**, qualificabili come gli organismi con varia configurazione giuridica, attivi nella progettazione e nella realizzazione concertata degli interventi, quali, a titolo esemplificativo: organismi non lucrativi di utilità sociale (incluse le cooperative sociali); organismi della cooperazione; organizzazioni di volontariato, associazioni ed enti di promozione sociale, fondazioni, enti di patronato e altri soggetti privati non a scopo di lucro, in attuazione di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, della legge n. 328/2000, dall'art. 2 del D.P.C.M. 30 marzo 2001, dalla L.R. n. 1 del 14 febbraio 2008;

- 4) per gli interventi di Housing sociale è stata disposta una riduzione del contributo dovuto per le urbanizzazioni primarie e secondarie, nella misura sotto riportata per:
- Edilizia residenziale pubblica in locazione o affitto permanente a canone sociale: riduzione del **70%** del contributo normalmente stabilito;
  - Edilizia sociale in locazione o affitto per minimo otto anni, anche con patto di futura vendita, a canone agevolato-moderato, riduzione del **50%** del contributo normalmente stabilito, con possibilità di rateizzare il pagamento in un massimo di annualità pari al numero degli anni vincolati all'affitto, per un importo della rata costante o crescente e ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione;
  - Edilizia residenziale convenzionata relativamente ad alloggi destinati alla vendita, riduzione del **40%** del contributo normalmente stabilito;
  - Edilizia residenziale convenzionata relativamente ad alloggi da locare o affittare a canone concordato, di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, riduzione del **40%** del contributo normalmente dovuto;
- 5) infine si è disposto, con riferimento alle tariffe vigenti relative al contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di determinarsi quanto segue:
- all'interno del TUC le tariffe vigenti sono rimaste invariate, precisando che, per i

Tessuti storici e i Nuclei storici Minori, le tariffe per gli interventi residenziali sono ricondotte a quelle dei Tessuti di recente formazione (come si evince dalle tabelle allegate);

- all'esterno del TUC si attua una maggiorazione del **30%** delle tariffe, per gli interventi in Aree di Trasformazione e nei Progetti Speciali, oltre che nei Piani Attuativi vigenti;

- 6) gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata nella misura del 5%;

Considerato:

- che la fase di applicazione delle nuove tariffe ha apportato un aumento significativo delle pratiche edilizie negli anni 2016-2017, con un riflesso positivo sia in termini di incasso oneri sia in termini di sostegno all'economia;
- che per meglio perseguire le finalità introdotte in premessa e per normalizzare l'applicazione della delibera risulta necessario prorogare la validità di alcuni benefici come di seguito individuate:
  - . le riduzioni di cui al punto B1 la cui scadenza era originariamente prevista per il 22.6.2017 **deve essere prorogata al 22.12.2018**, cioè entro 36 mesi dalla data di esecutività della deliberazione consiliare 22.12.2015 n. 2015. Questo per fare coincidere la data di scadenza con il termine di applicazione delle riduzioni previste per il punto B2 (36 mesi dal 22.12.2015) onde evitare disparità di trattamento nell'applicazione dei benefici nei singoli casi;
- che dal 22.6.2017 ad oggi non sono state presentate istanze ricadenti nella fattispecie prevista e pertanto la proroga del termine non discrimina nessun richiedente;
- che ai sensi dell'art. 48, comma 4, L.R. 12/2005 e s.m.i, "per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico alberghiero ricettivo, il contributo è pari a una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale";
- che, nella precedente deliberazione consiliare 22.1.2015 n. 205, a favore dei soggetti del Terzo settore si era determinato il contributo sul costo di

costruzione in misura pari al 3% del costo documentato dell'intervento da applicarsi relativamente alle seguenti destinazioni: Servizi sociali - socio assistenziali - sanitari - socio sanitari - di istruzione - sportivi (la percentuale che veniva utilizzata per tutti i servizi, indipendentemente dai soggetti proponenti, prima dell'entrata in vigore della legge regionale n. 12/05, era del 6%; con l'entrata in vigore della LR 12/2005 si è passati alla percentuale del 10%);

- che in coerenza con l'individuazione da parte del PGT dei servizi ed in connessione con il principio della sussidiarietà orizzontale, si ritiene di definire un nuovo parametro per il contributo sul costo di costruzione, relativo alle attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di *interesse generale* previste dal Piano dei Servizi, di carattere sociale - socio assistenziale - e culturale - svolte esclusivamente da soggetti privati anche non appartenenti al Terzo settore;
- che questi servizi sono definiti ai sensi dell'art. 55 delle NTA del PGT vigente come **C-Servizi culturali** (musei, teatri, biblioteche, sedi di associazioni, centri sociali e socio-culturali) ed **S-Servizi Sociali** (Servizi per i giovani, Servizi per gli anziani e Servizi per la fragilità);

Ritenuto di operare tale scelta in favore di altre categorie, diverse dai soggetti appartenenti al Terzo settore, per agevolare quei servizi che operino e che si affianchino al sistema pubblico, esclusivamente per garantire un incremento di queste tipologie di servizi in modo diffuso e capillare su tutto il territorio comunale e pertanto in relazione a tali predetti Servizi, C-Servizi per la cultura ed S-Servizi Sociali, si propone di determinare il contributo sul costo di costruzione in misura pari al 5% del costo documentato dell'intervento;

Vista la sostenibilità economica della proposta, come risulta dalla allegata relazione tecnica amministrativa;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 26.10.2017 dal Responsabile del Settore Sportello Edilizia e in data 30.10.2017 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria, dando atto che le eventuali minor entrate previste a seguito delle agevolazioni indicate, sono compensate dalle eventuali maggiori entrate per le maggiorazioni previste e per uno slancio dell'economia che le riduzioni stesse potrebbero comportare;

Dato atto che la commissione consiliare "urbanistica" ha espresso in data 14.11.2017 parere favorevole in merito al presente provvedimento;

d e l i b e r a

- a) di prorogare al 22.12.2018 le riduzioni di cui al punto B1 la cui scadenza era originariamente prevista per il 22.6.2017, cioè entro 36 mesi dalla data di esecutività della deliberazione consiliare 22.12.2015 n. 205;
- b) di approvare la determinazione del contributo sul costo di costruzione in misura pari al 5% del costo documentato dell'intervento per i Servizi, C- Servizi per la cultura ed S - Servizi Sociali, svolti esclusivamente da soggetti privati anche non appartenenti al Terzo settore;
- c) di prevedere che, per l'applicazione delle riduzioni di cui sopra, i proprietari dovranno impegnarsi all'atto della richiesta del permesso di costruire ad attenersi al Patto territoriale della legalità nell'edilizia, individuando ditte che abbiano i requisiti da questo richiesti e, fino alla piena operatività del richiamato Patto territoriale, individuando, per l'esecuzione delle lavorazioni edili, imprese iscritte alla Cassa Edile attestata mediante l'esibizione del Documento Unico di regolarità Contributiva - DURC - rilasciato dalla Cassa Edile di Brescia;
- d) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000, per un più celere prosieguo degli atti conseguenti.

La discussione è riportata nella seconda parte del verbale al n. 98.

Il consigliere Onofri presenta il sotto riportato emendamento:

*"aggiungere alla parte deliberativa il seguente punto, dopo la lettera a):*

*"a bis)*

*di estendere l'applicazione della normativa richiamata al punto A della deliberazione consiliare 22.12.2015 n. 205 a tutti gli*

*interventi all'interno del TUC, comprese le aree interessate da Piani Attuativi vigenti, nel caso in cui l'intervento riguardi edifici dismessi e non implichi cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione esistente, a condizione che la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato sia presentata entro il 22.12.2018"*

Il Responsabile dell'Area Pianificazione Urbana e Mobilità esprime parere di regolarità tecnica non favorevole in quanto il provvedimento inciderebbe sugli impegni convenzionali in corso. Non è peraltro valutabile l'impatto sul bilancio di previsione.

Apertasi la discussione, dopo una presentazione del provvedimento da parte dell'assessore Tiboni, si hanno gli interventi dei consiglieri Onofri che presenta altresì l'emendamento, Vilardi, Boifava e la replica finale dell'assessore Tiboni, anche con indicazione di voto sull'emendamento presentato.

Interviene il consigliere Onofri sull'ordine dei lavori dichiarando di ritirare l'emendamento presentato.

Si ha, quindi, la dichiarazione di voto sulla deliberazione da parte del consigliere Boifava.

Indi la Presidente del Consiglio comunale mette in votazione, con sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di cui sopra, che viene approvata con il seguente esito:

Presenti alla votazione	n.23	
Voti favorevoli	n.20	
Astenuti	n. 3	(Margaroli, Peroni, Vilardi)

Pertanto la Presidente proclama il risultato della votazione ed il Consiglio comunale

d e l i b e r a

- a) di prorogare al 22.12.2018 le riduzioni di cui al punto B1 la cui scadenza era originariamente prevista per il 22.6.2017, cioè entro 36 mesi dalla data di esecutività della deliberazione consiliare 22.12.2015 n. 205;
- b) di approvare la determinazione del contributo sul costo di costruzione in misura pari al 5% del costo

documentato dell'intervento per i Servizi, C- Servizi per la cultura ed S - Servizi Sociali, svolti esclusivamente da soggetti privati anche non appartenenti al Terzo settore;

- c) di prevedere che, per l'applicazione delle riduzioni di cui sopra, i proprietari dovranno impegnarsi all'atto della richiesta del permesso di costruire ad attenersi al Patto territoriale della legalità nell'edilizia, individuando ditte che abbiano i requisiti da questo richiesti e, fino alla piena operatività del richiamato Patto territoriale, individuando, per l'esecuzione delle lavorazioni edili, imprese iscritte alla Cassa Edile attestata mediante l'esibizione del Documento Unico di regolarità Contributiva - DURC - rilasciato dalla Cassa Edile di Brescia.

La Presidente del Consiglio mette poi in votazione, con il sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di dichiarare il provvedimento di cui sopra immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

Il Consiglio approva con 20 voti favorevoli ed un astenuto (Peroni). Si dà atto che, pur presenti in aula, non hanno preso parte alla votazione i consiglieri Cantoni e Margaroli.

Indi la Presidente del Consiglio ne proclama l'esito.