



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì - Cesena

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero: **39** Data: **31/07/2023**

OGGETTO: RECEPIMENTO DELLA DELIBERA DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA (DAL) N.186/2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ED AGGIORNAMENTO DEI COEFFICIENTI DI CONVERSIONE PER IL CALCOLO QCC AI SENSI DELLA DGR 767/2022

L'anno **Duemilaventitre** nel mese di **Luglio** il giorno **Trentuno**, alle ore **20:00**, nella Sala del Consiglio presso la Sede Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale all'appello risultano presenti:

	Presente		Presente
VALBONESI DANIELE	S	FELICE MARIO	S
ZANCHINI MATTEO	S	FALANCIA FRANCO	S
GUIDI ISABEL	S	ROSSI VALENTINA	S
MARIANINI ILARIA	G	CASTAGNOLI SILVIO	S
PINI GOFFREDO	S		
BELLINI LORENZO	S		
ANAGNI TOMMASO	S		
NUZZOLO GABRIELE	S		
BIONDI MARIA	S	TOTALE PRESENTI	12

Partecipa il Segretario Comunale Dott. **PUPILLO MARCELLO**.

Dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità della deliberazione, il Sindaco **VALBONESI DANIELE** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri Comunali: **BIONDI MARIA, NUZZOLO GABRIELE, CASTAGNOLI SILVIO**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186 (in seguito denominata "DAL n.186/2018"), è stata approvata la riforma della Disciplina sul Contributo di Costruzione in coerenza e coordinamento con la nuova legge urbanistica regionale (L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") e con la legge edilizia regionale (L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia");

RILEVATO che, a norma del punto 6.3.1. della DAL n.186/2018, i Comuni sono tenuti al recepimento della nuova disciplina sul contributo di costruzione entro novanta giorni dalla sua pubblicazione sul BURERT, trascorsi i quali la medesima disciplina opera direttamente;

DATO ATTO che la nuova disciplina fornisce numerosi spazi di flessibilità ai Comuni nell'applicazione del contributo di costruzione, così da meglio adattare le singole voci alle specificità del territorio locale. In particolare, la DAL n.186/2018 prevede che i Comuni possano pronunciarsi motivatamente in ordine alla:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi);
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2, fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche;
- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI), fino ad un massimo del 50%, per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico;
- riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato;
- riduzioni di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4 dell'Allegato A della DAL n.186/2018; tra i quali eventuale riduzione fino ad un massimo del 30% dei valori U1 e U2 per talune Frazioni o le riduzioni possibili per le ERS, le strutture socio-assistenziali-sanitarie e residenze per anziani o riduzioni per le microaree familiari definite dalla LR 11/2015 ed altre;
- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenti delle confessioni religiose;
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S;
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S;
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale;
- eventuale corresponsione del contributo straordinario per gli interventi, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diretti alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovramunicipale;
- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su

tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999;

- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc....);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%;
- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2, con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera;
- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo;

CONSIDERATO che, secondo il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui all'art. 48 della LR 24/2017, i Comuni con l'atto di recepimento della DAL n.186/2018 non devono riprodurre l'intero testo del medesimo provvedimento ma assumere solo le determinazioni in merito ai punti appena elencati, affidati alla loro autonomia;

RICHIAMATA la delibera di Giunta regionale n. 624 del 29 aprile 2019 recante "Atto di coordinamento tecnico in merito allo Schema di delibera del Consiglio comunale di recepimento della DAL n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione";

RICHIAMATA altresì la delibera di Giunta regionale n. 1433 del 02/09/2019 recante "Correzione di errori materiali e miglioramenti testuali della deliberazione di assemblea legislativa del 20 dicembre 2018 n. 186 (nuova disciplina del contributo di costruzione) e della delibera di giunta regionale 29 aprile 2019, n. 624 (atto di coordinamento tecnico in merito allo schema di delibera comunale di recepimento della dal n. 186/2018)";

RICHIAMATA la delibera di Giunta regionale n.767 del 16 Maggio 2022 recante "Aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo della QCC e correzione di errori materiali e miglioramenti testuali alla Dal 186/2018";

RITENUTO, pertanto, di procedere al recepimento della DAL n.186/2018 ed alla assunzione delle determinazioni comunali in merito ai punti sopra riportati, indicando sinteticamente le ragioni delle scelte effettuate secondo quanto di seguito specificato:

- in merito al **punto 1.2.3.** (relativo alla possibilità di variare la classe di appartenenza del Comune non si ritiene di variare da quanto stabilito dalla DAL 186/2018,
- in merito al **punto 1.2.11.** (relativo alla possibilità di variare i valori unitari di U1 e U2 fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di variare in riduzione per una percentuale del 10% i valori unitari U1 e/o U2 della tabella "B" di seguito riportata e ricalcolare i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 riportata in fondo all'Allegato 1 e al punto 2 dell'Allegato 2,

per le ragioni di seguito indicate: contenere l'aumento dell'onere per non ostacolare lo sviluppo dell'attività edilizia nel territorio comunale, in quanto la differenza fra gli attuali valori e i nuovi risulterebbe essere troppo elevata, specificando che la qualità dei servizi presenti nelle diverse parti del territorio è tale da non giustificare una percentuale differenziata.

Tabella B - Valori unitari U1 e U2 modificati

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	30,60	39,60	70,20
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	30,60	39,60	70,20
Funzione turistico-ricettiva	30,60	39,60	70,20
Funzione direzionale	30,60	39,60	70,20
Funzione produttiva	8,64	2,52	11,16
Funzione commerciale all'ingrosso	8,64	2,52	11,16
Funzione rurale	8,64	2,52	11,16

- in merito al **punto 1.3.1.** (relativo alla possibilità di ridurre il parametro "Area dell'insediamento all'aperto" (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico), si ritiene di ridurre il valore AI per tutte le attività sportive svolte all'aperto, del 50%, in cui l'area destinata alle attività sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico, per la ragione di incentivare tutte le attività sportive e ricreative;

- in merito ai **punti 1.4.1., 3.10. e 5.3.12.** relativi alla possibilità, all'interno del territorio urbanizzato, di ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, oltre al 35% fissato per legge fino alla completa esenzione dallo stesso), si ritiene di stabilire le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione:

Descrizione intervento	% di riduzione	
	U1	U2
RE, RS, RRC con aumento del carico urbanistico	-10,00%	-10,00%
RE, RS, RRC senza aumento del carico urbanistico	-15,00%	-15,00%
Qualsiasi intervento in centro storico e nei nuclei definiti dal PSC	-20,00%	-20,00%

per le ragioni di seguito indicate: coerentemente agli orientamenti che la Regione Emilia-Romagna ha assunto con la nuova legge urbanistica (L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"), per promuovere gli interventi di riuso e rigenerazione del tessuto edilizio esistente, in armonia con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile e per favorire la ripresa economica nel settore edilizio;

- in merito al **punto 1.4.2.** (relativo alla possibilità di ridurre fino ad un massimo del 30% di U1 e U2 per talune Frazioni del territorio comunale), preso atto della proposta della seconda commissione consigliare che si è svolta il 31/07/2023 e del parere tecnico favorevole in accoglimento della proposta fatta entrambi agli atti di ufficio, si ritiene di stabilire la seguente percentuale di riduzione dei valori unitari U1 e/o U2 per tutte le frazioni come da schema seguente:

Nome frazione	% riduzione U1	% riduzione U2
Per tutte le Frazioni e le località	-5,00%	-5,00%

per le ragioni di seguito indicate: garantire continuità rispetto all'onere precedente per il territorio urbanizzato e favorire gli interventi nelle frazioni al fine di contrastare il progressivo spopolamento delle stesse ed in funzione delle percentuali di diminuzione della popolazione residente.

- in merito al **punto 1.4.3.** (relativo alla possibilità di ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio assistenziali, sanitarie ed educative), si ritiene di stabilire la seguente percentuale di riduzione del valore unitario

% riduzione U2= -50%

per le ragioni di seguito indicate: per incentivare la realizzazione di questo tipo di attività all'interno del territorio comunale;

- in merito al **punto 1.4.4.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi di edilizia residenziale sociale, di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013 a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU) si ritiene di stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e/o U2:

% riduzione U1= -20%

% riduzione U2 = -20%

per le ragioni di seguito indicate: per sostenere le iniziative atte a favorire l'insediamento di fasce a basso reddito della popolazione e di giovani coppie;

- in merito al **punto 1.4.5.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le microaree familiari di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 "Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti"), si ritiene di non applicare alcuna riduzione;

- in merito al **punto 1.4.6.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le attività industriali ed artigianali collocate in aree ecologicamente attrezzate), si ritiene di stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e/o U2:

% riduzione U1= -20%

% riduzione U2 = -20%

per le ragioni di seguito indicate: incentivare l'insediamento di ambiti produttivi caratterizzati da un ridotto impatto sull'ambiente circostante e da una gestione unitaria e integrata di infrastrutture e servizi in un'ottica di sviluppo sostenibile;

- in merito al **punto 1.4.7.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di tettoie destinate a depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive), si ritiene di applicare le seguenti riduzioni dei valori unitari: U1 5%; U2 5% per le ragioni di seguito indicate: agevolare le esigenze aziendali e favorire l'insediamento e lo sviluppo al fine di incentivare lo sviluppo socio-economico e occupazionale del territorio comunale;

- in merito al **punto 1.4.8.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, per l'attuazione delle ulteriori misure di qualità edilizia definite dal PUG ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di

qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali), si ritiene di stabilire le seguenti riduzioni di U1 e U2, definendo i rispettivi criteri e soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni:

Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni	% di riduzione	
	U1	U2
Superamento barriere architettoniche: che soddisfino il criterio di ACCESSIBILITA' ai sensi della L. 13/89, D.M. 236/1989 L. 104/1992 DPR 380/2001 e s.m.i. compreso quanto previsto in merito alle barriere senso percettive per i non vedenti ed ipovedenti.	-10,00%	-10,00%
Edificio NZEB – Nearly Zero Energy Building (Direttiva 31/2010/UE e D.M. 26/06/2015) Certificato Energetico Casaclima : Gold e Classe A e/o equipollente	-15,00 %	-15,00 %
Adesione al Regolamento per il risparmio energetico e la bioedilizia allegato al RUE	-20,00%	-20,00%
Certificato Energetico di organismi abilitati: Classe D di casa clima o equivalenti solo per edifici con valore storico testimoniale	-10,00%	-10,00%
Raggiungimento Categoria Sismica: Classe di rischio A+ - D.M. 58/2018	-15,00 %	-15,00 %
Miglioramento sismico di almeno due classi di rischio - D.M. 58/2018	-10,00%	-10,00%

per le ragioni di seguito indicate::premiare l'assunzione di misure che fanno espresso riferimento a normative ed al contesto, per il raggiungimento di prestazioni a beneficio della collettività e dell'ambiente

- in merito al **punto 1.6.3.** (relativo alla possibilità di aumentare o ridurre la percentuale del 7% destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze), si ritiene di confermare la quota del 7% fissata dalla DAL N.186/2018;

- in merito al **punto 3.7.** (relativo alla possibilità di variazione di valori unitari di Td e Ts fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di non stabilire alcuna riduzione %

% riduzione valori Td e Ts= -0%

per le ragioni di seguito indicate: incidenza non elevata degli importi in relazione alle dimensioni aziendali delle aziende del territorio;
inoltre, in relazione alla possibilità di introdurre ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S, si ritiene di non introdurre ulteriori coefficienti;

- in merito al **punto 3.8.** (relativo alla possibilità di ridurre fino ad un massimo del 30% dei valori base Td e Ts per tutte le Frazioni del territorio comunale), si ritiene di stabilire una

riduzione del -5%

per le ragioni di seguito indicate: incentivare le attività presenti nelle frazioni ed evitare lo spopolamento ed incentivare lo sviluppo socio-economico e occupazionale nelle frazioni.

- in merito al **punto 3.10** (relativo alla possibilità di ridurre in misura non inferiore al 35% i valori base D e S all'interno del territorio urbanizzato per gli interventi di RE, addensamento o sostituzione urbana, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione), si ritiene di non applicare ulteriori percentuali di riduzione dei valori unitari D e S

% riduzione valori D e S all'interno del TU = -0%

- in merito al **punto 4.2.** (relativo alla possibilità di prevedere la corresponsione del contributo straordinario (CS) per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovra comunale), si ritiene di prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovra comunale per le ragioni di seguito indicate: per compensare il rilevante impatto che tali strutture potrebbero avere sul territorio comunale (si demanda la definizione e la quantificazione di tale contributo allo specifico atto di pianificazione connesso all'attuazione degli interventi);

- in merito al **punto 5.1.5.** relativo all'indicazione del costo medio della camera in strutture alberghiere: si definisce il seguente costo medio della camera: € 70 calcolato mediante indagine di mercato eseguita via internet sulle principali strutture ricettive del Comune facendo riferimento alla media dei prezzi tra le camere singole e doppie le cui risultanze sono descritte nella relazione istruttoria agli atti di ufficio; si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provvederà con determinazione della struttura competente, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018;

- in merito al **punto 5.2.1.** (relativo alla possibilità, per i primi cinque anni di applicazione della presente delibera, di **ridurre i valori "A" da applicare nel calcolo della QCC** secondo quanto stabilito nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n.186/2018, **nel caso in cui il valore "A" medio del Comune superi i 1.050,00 euro** (che corrisponde ad un aumento del 50% del costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999), si ritiene di:

non applicare alcuna riduzione, in quanto il Comune di Santa Sofia risulta al di sotto del valore indicato;

- in merito al **punto 5.3.12** relativo alla possibilità di ridurre oltre la quota prevista di riduzione **in misura non inferiore al 35 per cento** rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione una ulteriore percentuale per gli stessi interventi all'interno del territorio urbanizzato fino alla completa esenzione dallo stesso onere, anche in considerazione delle particolari caratteristiche delle opere da realizzare, si ritiene di applicare le seguenti ulteriori riduzioni mantenendo gli stessi criteri di riduzione per le U1 e U2:

Descrizione intervento

% di riduzione di QCC

RE – RS - RRC con aumento del carico urbanistico

-5,00%

•

RE – RS – RRC senza aumento del carico urbanistico	-5,00%	•
Qualsiasi Intervento in Centro Storico e nuclei definiti dal PSC	-10,00%	•

- In merito al **punto 5.5.2.** (relativo alla possibilità di stabilire la **quota del costo di costruzione per le attività commerciali, turistico ricettive, direzionali** o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%), si ritiene di fissare le seguenti percentuali:

-5 % per la funzione commerciale

-7,5 % per la funzione turistico ricettiva

-5 % per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale

per le ragioni di seguito indicate: garantire continuità nella modalità di applicazione del contributo previgente;

- in merito al **punto 6.1.6.** (relativo alla modalità di **rendicontazione delle spese sostenute** delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo), si stabilisce la seguente modalità di rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo:

attuazione mediante presentazione del “Conto finale dei lavori” (rif. art. 14 comma 1 lettera e) D.M. 49/2018) sottoscritto in originale dal Direttore dei Lavori e dalla/e Ditta/e esecutrice/i, in quanto trattasi di atto contabile esaustivo emesso dal direttore dei lavori a seguito dell’ultimazione dei lavori che certifica in maniera esatta i lavori eseguiti e il corrispettivo dell’appaltatore; tale documentazione verrà esaminata e validata dall’ufficio tecnico comunale, nell’ambito della procedura di approvazione del collaudo delle OOUU. Il conto finale deve essere accompagnato dalle fatture quietanzate.

- In merito ai **punti 6.2.1. e 6.2.2.** (relativi alle **modalità di versamento della quota del contributo di costruzione**), si ritiene di ammettere la corresponsione del contributo di costruzione dovuto nelle seguenti modalità:

- quota relativa agli oneri d’urbanizzazione U1 e U2, al contributo straordinario D e S: al rilascio del titolo edilizio o alla presentazione di comunicazioni/segnalazioni certificate;
- quota relativa al costo di costruzione QCC da versare per il 50% alla comunicazione d’inizio lavori e la restante parte entro 6 mesi dall’inizio lavori.

Altre forme di rateizzazione potranno essere chieste e autorizzate sentita l’amministrazione comunale. In tal caso verranno applicati gli interessi di legge e dovranno essere prestate le seguenti garanzie reali o personali: fideiussione bancaria o assicurativa valida a tempo indeterminato e comunque fino a formale autorizzazione allo svincolo da parte del Comune.

per le ragioni di seguito indicate: garantire continuità nella modalità di applicazione del contributo previgente.

DATO ATTO che, nell’osservanza di quanto previsto dall’atto di coordinamento regionale:

- le determinazioni appena specificate sono sintetizzate nell’**Allegato 1** parte integrante del presente provvedimento, recante “Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione”, per consentirne una più agevole e univoca lettura;

- si è provveduto a predisporre il “Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento”, costituente l’**Allegato 2** parte integrante del presente provvedimento;

DATO ATTO altresì che il presente atto comporta il venir meno dell’efficacia della propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 24/02/2000 “Recepimento normativa regionale sul contributo di concessione relativo costo di costruzione art 6 L.1077 Art 7 co.2 L537/93_Approvazione degli schemi di convenzione tipo e modifica della normativa in materia di oneri di urbanizzazione approvata con DCC n.75 del 28/08/1998” e recepimento normativa regionale, e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali. Al fine di semplificare e rendere univoca l’individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l’**Allegato 3**, è parte integrante della presente delibera, contiene la ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate dalla nuova disciplina del contributo di costruzione;

RITENUTO nelle more dell’adozione del Piano Urbanistico Generale (PUG) di procedere, attraverso la predisposizione di un apposito elaborato cartografico costituente l’**Allegato 4** parte integrante del presente provvedimento, all’adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato ai criteri di cui all’art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 ai soli fini dell’applicazione della disciplina del contributo di costruzione, in attuazione di quanto previsto al punto 6.3.2. della DAL n.186/2018;

RITENUTO infine di rivalutare la tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali, in attuazione di quanto previsto al punto 6.5. della DAL n.186/2018, attraverso la predisposizione dell’**Allegato 5**, parte integrante della presente delibera consiliare;

RICHIAMATI i seguenti provvedimenti normativi:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- Legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 “Vigilanza e controllo dell’attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all’articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326”;
- Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 “Semplificazione della disciplina edilizia”;
- Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;
- l’art.49 del D.Lgs. n. 267/2000

ACQUISITO il parere espresso della seconda Commissione Consiliare con verbale n.1 della seduta del 31/07/2023

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio comunale interessato, allegato alla presente proposta di provvedimento e reso ai sensi dell’art.49 del decreto legislativo n. 267/2000

DATO ATTO che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell’Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;

SENTITA la discussione di seguito sinteticamente riportata:

Sindaco VALBONESI DANIELE:

Passiamo al punto n. 4, (che poi è l’ultimo direi) : “Recepimento della Delibera dell’Assemblea Legislativa (DAL) n. 18/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione ed aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo QCC ai sensi della DGR 767/2022”. E’ con noi l’Architetto Lucia Dignani, per spiegarci la Delibera, su questo oggi c’è stata anche una Commissione, quindi lascio la parola a Lucia Dignani, per spiegarci insomma quello che ci accingiamo a discutere poi a votare.

Arch. DIGNANI LUCIA:

Buona sera a tutti. Allora noi abbiamo portato dall'Ufficio Tecnico una Deliberazione, la disciplina sui costi di costruzione, cioè sul calcolo di come si fanno ad applicare gli oneri di chi deve costruire. Siccome nel 2018, l'Assemblea Legislativa Nazionale aveva fissato delle regole, diciamo adeguandole alla nuova Legge Urbanistica del 2017 e quindi dando delle priorità più che alle nuove costruzioni, agli interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia, sulla base di questa filosofia, la Regione ha impostato alcune nuove regole per calcolare i costi di costruzione. Allora, io faccio una premessa, perché so che è una cosa estremamente tecnica, quindi cerco di parlare in maniera proprio "pulita", il costo di costruzione si costituisce di varie parti, una parte che riguarda le Opere di Urbanizzazione, le Primarie U1, le Secondarie U2, una parte che riguarda il contributo straordinario che si paga solo ed esclusivamente quando abbiamo nuovi interventi, quindi nuove case, una parte che riguarda il contributo sul costo di costruzione vero e proprio che dipende da come faccio la casa, dai metri quadri della casa, dal prezzo di mercato della costruzione delle case e viene fissato ogni anno dall'OMI. Questa, per esempio, è una delle regole che sono state cambiate, cioè mentre prima, il calcolo che effettuava ogni singolo Comune dipendeva dalla Delibera che annualmente veniva fatta in Comune per adeguare questi prezzi delle costruzioni, oggi va in automatico prendendosi diciamo il dato dai portali della OMI e dall'Agenzia delle Entrate: che cosa noi abbiamo la possibilità di fare? Dunque dentro questo schema di calcolo che è oggi in automatico, perché la Regione oltre a fare la "DAL" ha anche creato un software, quindi noi dell'Ufficio, ma anche i Tecnici interagiamo con lo stesso software, possiamo calcolarci in automatico questi costi abbiamo delle discrezionalità come Comune, cioè scegliere delle percentuali sulla base di quello che loro hanno stabilito, per i vari punti, delle discrezionalità se aumentare queste percentuali di riduzione che sono previste: quando sono previste le riduzioni? Le abbiamo sintetizzate ma fa parte degli allegati da deliberare, sono 5, dopo ve li spiego gli allegati da deliberare e che vi sono stati inviati. Il primo, è il più forse comodo da leggere perché sintetizza tutto "ambaradan delle cose", che sono poi descritte nella disciplina, dove si punta a diminuire, per quello che riguarda il Comune, cioè ad aumentare quelle che sono le percentuali di applicazione e di costo nel calcolo del contributo. Nella tabella che fissa i prezzi base, lì abbiamo preso quello che ci ha dato la Regione, quindi essendo noi un Comune sotto i 5 mila abitanti, facciamo capo ad una classe chiamata "Classe 4", e di lì in automatico c'è già un 40% di decurtazione fissato dalla Regione e lo abbiamo fissato tale e quale. (Le tavole, allegato 4, 4-A, 4-B, 4-C, perché non siamo riuscite a stamparle, quindi non so se...).

Poi ogni volta che bisogna calcolare il contributo e costruzione per interventi che riguardano Ristrutturazione Edilizia, Recupero e Conservativo, lì sia che sia nel territorio urbanizzato, sia che sia fuori territorio urbanizzato e sia che sia per le Opere di Urbanizzazione Primarie e Secondarie, sia che sia per i Contributi Straordinari, per i valori "TD e TS", su questi abbiamo applicato sempre una riduzione in più, per incentivare questi percorsi; così come un po' la filosofia della Legge Urbanistica ci indirizza. La discussione che è avvenuta oggi nella II Commissione, riguardava per lo più le Frazioni, perché di Ufficio avevamo proposto una riduzione di percentuale nelle Frazioni, differenziando la Frazione Corniolo e Spinello dalle altre frazioni, premesso che abbiamo deciso insieme in Commissione di valutare frazioni e agglomerati che non sono definiti "frazioni da Istat", diciamo così, perché da noi ci sarebbero soltanto Corniolo e Spinello come "frazioni da Istat", ma tutti quegli altri agglomerati Biserno, Berleta, Camposonardo li abbiamo accumulati nella stessa politica, "per non fare rimanere indietro", diciamo chi abita in quelle zone piuttosto che a Spinello, però diminuendo la percentuale. Quindi non abbiamo più fatto una differenza fra frazione e località, abbiamo messo ...15%, questo su una discussione interessante che c'è stata oggi, che è quella di valutare che già il COVID, gli interventi di nuove edificazioni, sono pochissimi quasi nulli e l'incidenza maggiore che si ha quando si applicano i costi di costruzione è proprio sulle Opere di Urbanizzazione, per cui, "se lì non si calava più di tanto, forse non avremmo fatto opera tanto sbagliata", perché effettivamente il Comune in generale dall'epoca storica degli anni 2000, incassa pochissimo su questi oneri, quindi è stato fatto un po' "un compromesso", tra quello che poteva essere l'incentivazione e quindi un aumento della riduzione e quindi meno soldi nelle casse del Comune ma nello stesso tempo diminuire quella percentuale e quindi dare un segnale senza rimetterci più di tanto. Questo è stato quello che è stato variato oggi, quindi vi chiederò non solo di approvare tutti gli allegati, così come erano stati costituiti, ma due in particolare nel "punto 1-4-2" dove si specifica questa variazione, di approvarlo o meno. Gli allegati che sono, sono costituiti, da questo sinottico di sintesi, dal Disciplinare che sarà "la nostra Bibbia, la nostra di ufficio e dei tecnici", diciamo così, nel momento in cui dobbiamo dire quanto ci devono dare gli oneri di costruzione, gli allegati che vanno ad abrogare le delibere che c'erano state nel passato, quindi con l'approvazione di questa, si resetta e si ricomincia con la regola nuova e l'allegato nel quale noi spieghiamo, ma abbiamo lasciato così come lo è stato lo status oggi, come avvengono le potenziali rateizzazioni che ci dovessero chiedere nel momento in cui ci devono pagare, cioè l'Opera di

Urbanizzazione si paga prima del permesso di costruire, il permesso di costruire invece può essere rateizzato a richiesta del privato. Ecco, come lo rateizziamo, manteniamo lo stesso metodo che avevamo fino ad oggi, entro 6 mesi comunque devono essere conclusi pagamenti, questo dice il nostro Regolamento, in più ci sono gli allegati, che adesso vi mostro da computer, perché non siamo riusciti a stamparli perché si vedeva malissimo, che riguardano l'approvazione della nuova delimitazione del territorio urbanizzato. Il territorio urbanizzato, questa sarà la prima tavola, così se ce la approva la Regione, così come noi la proponiamo, "sarà la prima tavola del PUG che abbiamo fatto", perché dico questa cosa se ce la approva la Regione? Perché oggi la Regione ci consente di completare questo percorso di approvazione del costo di costruzione che.... Un passo indietro, quello che sta all'interno del territorio urbanizzato è una regola, quello che sta fuori il territorio urbanizzato ha un'altra regola, è per questo che lo dobbiamo andare a definire. Ci consente di fare in via preventiva una proposta di territorio urbanizzato per poi essere ripresentato insieme a tutte le tavole che presenteremo del PUG, quindi, ad oggi noi lo andiamo ad approvare solo ed esclusivamente ai fini della realizzazione di questa disciplina qui, non lo andiamo ad approvare come tavola che andrà vigente per gli strumenti urbanistici, quello farà un suo percorso, ma noi presenteremo questa se voi oggi delibererete. Cosa cambia dal vecchio territorio urbanizzato? Come vedete nella zona di Santa Sofia lo abbiamo ampliato verso monte, che sarebbe verso "a monte del fiume", cioè in basso, praticamente noi, allora "lassù è tutto ...secondo le particelle catastali, cosa che oggi non corrispondeva con le particelle catastali", quindi quello che vedete in più di discordanza, è solo una rettifica di una particella catastale. Tutto quello che è di progettazione già approvata, lo abbiamo inserito tutto, il PUA che ancora non sono statiè proprio la regola di non metterli dentro al territorio urbanizzato, noi ce ne abbiamo messi due facendo... perché noi giustifichiamo che Chiesa di Sopra, è già in parte urbanizzata e ai Sette Galli c'è il POC, quindi avendoci un piano di strumento urbanistico approvato, ma quello che abbiamo modificato molto è tutta l'area questa che vedete in celeste andando giù fino a Capaccio, questa qui è un'area che prima voi avevate tutta, oggi si propone un'area di territorio urbanizzato, perché qual è il pensiero che poi ci torneremo, è in fase di PUG. Quindi le zone indicate in celeste sono tutte in territorio interno al territorio urbanizzato, (...che si può costruire? ...no), che ci sarà una normativa a sé, assistente e che ovviamente ha delle potenzialità maggiori il territorio edificato, ecco in termini di edificazione. Però noi non abbiamo visto tanto, in quanto ad espansione ed edificazione, lo abbiamo visto tanto quanto ad interventi pubblici; ecco, perché la filosofia che andremo probabilmente a proporre ma adesso dobbiamo prima a parlarne in Giunta, di cambiare un po' il paradigma di come si faceva un tempo i piani regolatori, cioè di stabilire un'area omogenea e lì, "tot ettari", come avevate prima, area espansione di 19 ettari nella zona ...le zone di espansione grandi erano verso il Carnaio, in quella zona lì, verso Sambuco, diciamo, voi avevate lì una grandissima riespansione, e un'altra qua oltre il macello. Quelle lì, in automatico non so se ve lo ricordate, ma qualche mese fa lì abbiamo fatto la rettifica che quelle già scadute, quelle per legge già scadute, quindi la filosofia che si fa adesso non è più creare quell'edificazione lì, quelle aree omogenee lì, ma andare a definire una serie di interventi puntuali, da o intorno ai quali costruire opere pubbliche e probabilmente anche con un contesto unificato all'iniziativa privata. Però, ripeto, questi sono discorsi, la prospettiva che ci darà il territorio urbanizzato preferisco parlarne nel momento in cui presentiamo il PUG, con delle idee più chiare diciamo così, oggi l'importante è capire che c'è una infrastruttura verde che potrebbe diventare la struttura del vostro Piano Regolatore futuro, del vostro PUG, e che è "una struttura verde", cioè non è più l'area omogenea, cioè questo cambia totalmente nel momento in cui fai i progetti che devi tenerne conto, ok, va sempre comunque correlato tutto quanto con una "struttura verde", sia che sia "micro": aiuole, filari, aree da riportare in impermeabilizzazione; a "macro", intendo dire: il collegamento del Parco Fluviale, il potenziamento del Parco Fluviale, boschi nuovi, ecc..... Quindi è quella novità più grande che ci sarà nel vostro territorio urbanizzato da qui al futuro, se ci verrà approvato dalla Regione. Nella zona di Spinello, abbiamo messo le lottizzazioni già concretizzate, abbiamo tolto la lottizzazione che c'era e che non sarà mai concretizzata, non si farà mai più, per cui lì è scaduto il Piano, 10 anni sono passati e questo si è ridotto come metratura, abbiamo mantenuto Campigna che lo troviamo nella tavola 4-C, e abbiamo evidenziato le aree degli agglomerati, aumentandoli leggermente, ma più che altro per creare con quelle cose che erano un pochettino disseminate. Tutto questo porta ad un quantitativo di metri quadri potenziali che si potranno fare del 3%, sul valore del territorio urbanizzato di 7 ettari, quindi noi sappiamo che se ci viene approvato questo, perché se ce lo fanno calare, ancora meno, se ci viene approvato questo potremo costruire per un 3%, e quindi per 7 ettari di terra, in 30 anni "che praticamente è niente, cioè proprio per darvi speranza". Ecco, non so se è stato troppo "complesso", io però "ce l'ho dentro", perché avendola studiata la cosa, mi sembra un po' più facile.

Sindaco VALBONESI DANIELE:

E' un tema un po' complesso, alcuni chiarimenti, mi aveva già chiesto la parola Gabriele Nuzzolo, poi dopo la do a Mario Felice, cioè noi dobbiamo pensare che questo Comune è già da diversi anni che è rigido a riguardo e quindi storicamente, o meglio da alcuni decenni si punta più sul recupero evidentemente che sul nuovo, questi 7 ettari di questo 3%, insomma però c'è qualcosa che può fare andare oltre che sono quelle già edificabili, giusto?

Arch. DIGNANI LUCIA:

Anche di progetti di rigenerazione urbana, anche di progetti legati a progetti comunali, ci saranno delle eccezioni.

Sindaco VALBONESI DANIELE:

Delle eccezioni ci saranno, però è chiaro che l'indirizzo è chiaro, è evidente, è quello del recupero e di ridurre il più possibile il consumo di suolo. Quindi è obbligatorio farlo, mi sento di dire che è anche in "coerenza" con quello che abbiamo fatto negli anni, che poi è in gran parte è dipeso anche dalla mancanza di investimenti, dopo anni in cui si costruiva con molta facilità, questo sarà l'andamento, a meno di inversione di tendenza che possono dipendere da alcuni fattori. In passato è successo per le malattie, lo spostamento dalla pianura alla montagna, in futuro secondo me potrà dipendere dai cambiamenti climatici, ma non lo sappiamo ora, insomma, però effettivamente qualche segnale ci potrebbe essere, ma questo lo vedremo.

Gabriele Nuzzolo, prego.

Cons. NUZZOLO GABRIELE:

Grazie. Questa mattina si è riunita la Commissione erano presenti tutti i componenti e i tecnici dell'Ufficio Tecnico che naturalmente ringraziamo per il lavoro che hanno svolto, perché noi poi abbiamo analizzato grazie a loro tutta la Delibera di oggi, perché come diceva Lucia, "è una cosa molto tecnica", quindi ringraziamo per le spiegazioni che ci sono state date e per le risposte alle domande che abbiamo posto. L'unica modifica di tutta la Delibera che è stata proposta, che vi è stata inviata via e-mail in questi giorni, è la modifica, come diceva prima Lucia, alle percentuali di riduzione supplementari per le frazioni. Allora la proposta iniziale che avete voi nella e-mail, era una riduzione per Spinello del 10%, Corniolo del 20%, Berleta, Biserno, Camposonardo e Campigna del 5%, abbiamo ragionato in questo modo, che "le frazioni che sono da Istat" solo Corniolo e Spinello, comunque sia quasi tutti i Comuni hanno fatto delle riduzioni, chi più importanti, chi meno, e qualche Comune invece non ha considerato le località, quindi abbiamo modificato, cioè proponiamo al Consiglio questa modifica: "che si stabiliscono le seguenti percentuali di riduzione di U1 e/o U2 per le frazioni, per tutte le frazioni e località, quindi in questo modo qualsiasi agglomerato anche piccolo, Calci, Isola o qualsiasi agglomerato, comunque che è un agglomerato e non una frazione da Istat, potrà godere di una riduzione del 5% supplementare alle riduzioni già indicate"; quindi per esempio, se una persona propone un progetto di edilizia sostenibile, come possiamo dire, ha uno sconto del 50%, mi sbaglio?

Arch. DIGNANI LUCIA:

No, dunque le RSA per esempio hanno uno sconto del 50%, l'Edilizia Economico-Sociale ha uno sconto del 50%, l'Edilizia diciamo che è particolarmente costosa nella realizzazione, che non è il semplice efficientamento energetico che trova con le riduzioni statali, ma è adoperarsi per la certificazione internazionale, oppure il sistema passivo per rendere la casa totalmente passiva, oppure applicare tutto il regolamento che sta legato al RUE che riguarda tutta l'efficientamento energetico, e raggiungere certi livelli di antisismica, mettere già a punto, non nella possibilità di fare accessibilità delle barriere architettoniche, ma realizzarle; tutte queste cose, che è un impegno notevole, quando tu vai a costruire, queste avranno anch'esse una riduzione.

Cons. NUZZOLO GABRIELE:

Ecco, in questo modo praticamente diamo un segnale contro lo spopolamento delle frazioni, delle località diverse dal capoluogo, ci sembra abbastanza il 5%, anche perché come spiegava Lucia, gli introiti da questo contributo poi vengono spesi completamente per le manutenzioni pubbliche, quindi i marciapiedi, segnaletica, qualcosa cosa che vi viene in mente che sia da mantenere in maniera straordinaria i soldi provengono da qui, infatti un tempo c'era più possibilità di fare lavori con questa voce di Bilancio, al

momento le costruzioni sono poche, quindi anche gli oneri derivanti da queste, si sono ridotti grazie.

Sindaco VALBONESI DANIELE:

Grazie Gabriele Nuzzolo. Mario Felice, poi dopo Franco Falancia.

Cons. FELICE MARIO:

Stamattina in Commissione c'è stata una discussione, però secondo me io ritenevo non giusto alle frazioni che sono due, Spinello e Corniolo applicare una riduzione maggiore, degli agglomerati, che poi non sono tanto piccole per il nostro Comune, tipo Camposonardo, tipo Biserno, tipo tutti gli agglomerati dove ci sono delle case, ma anche una casa sola. Allora, abbiamo discusso e si è deciso in aggiunta il 5%, che è in aggiunta a quello alla riduzione che già fa la Regione, però abbiamo deciso di fare la riduzione uguale per tutti, per non creare "discrimini" fra la popolazione, io penso che siano cose giuste, che secondo me debba essere approvata, perché infatti abbiamo un po' reso possibile "che i cittadini sono tutti uguali", almeno per una volta, ogni tanto.

Sindaco VALBONESI DANIELE:

Ok, grazie Mario, io devo dire la verità io accetto di buon grado quello che è stato deciso in Commissione (poi io non c'ero), vi devo anche dire qual'era il motivo di applicare una maggiore scoutistica su Corniolo, perché è la frazione più in crisi del territorio comunale di Santa Sofia, a Biserno quest'anno costruiscono nuove case, è un territorio "appetibile", come lo è Camposonardo, come lo è Campigna se ci fosse la possibilità, era questa la valutazione; dopo di che e va bene insomma fare un aggiornamento continuo, però, andava un po' incontro al mercato, sembra impossibile, ma oggi, o meglio nel 2023 nell'abitato di Biserno ci sono stati 3 cantieri, ne partiranno altri, perché è una meta "appetibile". Era questo, però giustamente un informare da una parte tutto il territorio rurale e differenziarlo leggermente dal capoluogo, mi sembra che sia una scelta che ha una sua logica, insomma. Prego Franco Falancia.

Cons. FALANCIA FRANCO:

Io, compreso l'ignoranza in materia faccio una domanda che può darsi "che non c'entri niente", mi risulta che a Spinello per esempio, che c'è un'area edificabile per la quale è stato richiesto, la trasformazione a "Zona Verde", questo è successo nell'Aprile del 2022, ad oggi non abbiamo risposta.

Arch. DIGNANI LUCIA:

Non entro nel merito di questo, però preferisco rispondere, perché è giusto che sappia. Allora, Spinello ha una situazione molto particolare di quella lottizzazione lì, stiamo parlando della lottizzazione che abbiamo discusso con "SIGLA" e il "Villaggio". Lì c'è una incongruità fra quello che è stato realizzato e quello che è stato approvato all'epoca della convenzione con la lottizzazione, e addirittura, le società che poi si sono susseguite sono società che stanno in procedimento fallimentare, quindi non abbiamo più come riferimento quelli che erano i legali rappresentanti delle società, ma un curatela degli avvocati. Abbiamo chiesto più volte di poter; loro hanno chiesto a noi di poter rettificare delle cose, perché hanno venduto dei terreni e volevano fare chiarezza. Allora, noi siamo venuti incontro a queste due società, abbiamo fatto un incontro un mese fa, l'ultimo dei tanti, perché eravamo giunti ad un accordo con il geometra che cura adesso una delle due società, gli interessi pratici. Avevamo fatto un accordo dicendo: "guarda noi non interessa se tu distribuisce il verde pubblico e il verde privato in maniera differente da quello che era stata l'approvazione"; l'importante che i metri quadri, gli indici non ci cambino, quindi se "te hai l'interesse oggi, perché hai venduto e devi vendere", a ridistribuire questo verde, premesso che doveva essere ridistribuito diciamo, prima di tutto facendo un rilievo vero di quello che c'è oggi nello stato attuale, ovvero "dov'è verde, ci lasci verde, dove è edificato ci lasci edificato", ma c'erano delle situazioni che si potevano aggiustare, solo che all'ultimo incontro che abbiamo avuto non ci hanno dato la garanzia che vogliono presentare ufficialmente. Io ho delle carte che non sono portabili in Consiglio, perché non sono ufficiali, cioè soltanto ipotesi e da quello che abbiamo capito non è sicuro che ci sia questo interesse a pulire la cosa, quindi, se questa cosa "non si fa" e quindi non si riesce a definire le particelle del verde da lasciare come verde pubblico e come verde ambientale, perché sostanziali per non cambiare gli indici, noi l'unica possibilità che possiamo dare di "cambio di destinazione urbanistica", è nel momento in cui si farà il PUG, quindi quando il privato richiede, è l'unica, perché è un piano chiuso quello. E' un piano chiuso quella lottizzazione, ma avevamo aperto uno spiraglio, ma in realtà non hanno risposto molto positivamente.

Sindaco VALBONESI DANIELE:

Scusa se “mi inserisco”, ma non dipende da noi.

Arch. DIGNANI LUCIA:

“Che non abbiamo rettificato”, non dipende da noi, perché dipende dalla decisione della curatela di fare quella cosa lì, che tra l'altro gli porta anche svantaggio non farlo, perché se devono vendere un lotto oggi, in realtà non lo possono vendere, perché sarebbe tutto verde dal mio disegno, e “che vendi il verde?”; quindi diciamo in questo momento però non l'hanno recepito, cioè loro recepiscono quello che vogliono pagare di IMU e basta, cioè non capiscono il passo successivo.

Sindaco VALBONESI DANIELE:

Si lì, c'è una situazione che va avanti da più di 30 anni, da 40 anni, è un controsenso Franco, ma io non posso imporre a te di cambiare la destinazione del tuo terreno.

Arch. DIGNANI LUCIA:

Però noi non lo possiamo fare, su una lottizzazione, sì ma il proprietario è la curatela, sì, in questo momento è rappresentato da la curatela....

Sindaco VALBONESI DANIELE:

I proprietari sono loro e non possiamo noi imporre un cambiamento, a meno che non so, “lì ci va un ospedale, allora facciamo delle procedure diverse”, non so, ho fatto un esempio come dire “massimo servizio pubblico”, , ma altrimenti io non posso imporre ad un privato....

Arch. DIGNANI LUCIA:

Io perché dicevo in ambito di PUG, perché quando si fanno i piani urbanistici nuovi, ma sempre, è stato sempre così, “non è che si butta via tutto il passato”, la prima cosa che si fa: “vediamo quello che è nel e da rimetterlo a posto e di tenerceli come attuali”; quindi, quando noi quindi quando noi andremo a parlare di PUG in quell'area a Spinello, sicuramente diremo “andiamo a verificare quello che è la realtà, e quella la prendiamo come destinazione attuale”, ma in quel caso, non nel caso in cui “io da solo scelgo Comune di cambiare una destinazione”, anche se c'è una richiesta....

Sindaco VALBONESI DANIELE:

è chiaro che parliamo di cose molto tecniche, non sono facili, adesso non è nelle nostre potenzialità, non lo sapevo neanche io, fare questa cosa.

Arch. DIGNANI LUCIA:

Ci abbiamo provato in tutte le maniere, perché ce ne sono due o tre di quei casi, però deve rientrare nel disegno della lottizzazione.

Sindaco VALBONESI DANIELE:

Allora, ecco però è chiaro che questa cosa “non c'entra” in questa Delibera, lo dico per chiarezza. Almeno la abbiamo chiarita, anche perché Franco un paio di volte me l'ha chiesta, poi ne avevamo parlato, poi direttamente, però.....

Arch. DIGNANI LUCIA:

Dopo l'ultimo incontro che abbiamo fatto insieme al Sindaco, noi abbiamo ribadito la nostra disponibilità, abbiamo scambiato una e-mail alla quale non abbiamo avuto risposta

Sindaco VALBONESI DANIELE:

Allora, lì c'è una difficoltà non si riesce a chiudere questo fallimento, non si riesce a chiudere perché sostanzialmente loro non hanno le risorse per pagare a noi i tributi passati, hanno fatto delle proposte, non accoglibili. Per esempio, ci hanno chiesto, (il Segretario non so se lo sa, ma mi può dare ragione, ma sta cosa, se non “mi hanno fregato fin'ora”), insomma del fatto che loro hanno proposto di fare delle permuta rispetto al debito che hanno con il Comune per i tributi. I tributi devono essere pagati, non è possibile fare

permutate, ovvero fare scambi di terreno o di altro con i tributi, che devono risolvere chiudendo le loro proprietà.

Arch. DIGNANI LUCIA:

A pari non ci andranno mai, per chiudere il fallimento a pari non ci andranno mai, ma devono pagare quello che possono, il fatto che loro pretendono, in virtù del fatto che non riescono a pagare, è ancora meno di quello che devono, cioè non abbiamo gli strumenti, proprio legali.

Sindaco VALBONESI DANIELE:

Si certo noi non possiamo, la legge non prevede quello che richiedono. Ok, Castagnoli prego.

Cons. CASTAGNOLI SILVIO:

Al di là della nota di colore di Nuzzolo, che mette Calci, assieme a Isola, volevo chiedere se ho visto bene dalla tavola il motivo (io che sono ignorante in materia), all'Architetto, il motivo della esclusione di Mortano dalla nuova normativa, se ho visto bene Mortano non c'è, nella tavola sembra che non ci sia.

Arch. DIGNANI LUCIA:

Mortano sta dentro il territorio urbanizzato.

Sindaco VALBONESI DANIELE:

Grazie. Gabriele Nuzzolo.

Cons. NUZZOLO GABRIELE:

Un'altra cosa che Lucia forse ci ha detto stamattina, ma non ha detto stasera, che le Zone Azzurre, sono state disegnate contando le particelle, giusto, ecco, e non facendo come una volta, una riga con il righello semplicemente, in cui magari il proprietario della particella, si trovava un terreno "metà in zona urbanizzata e metà no", quindi anche questo è un lavoro che è stato fatto a regola d'arte.

Arch. DIGNANI LUCIA:

Scusate sovrapponiamo le tematiche, quindi in modo tale che diciamo da una cosa risultava chiaro anche per l'altra, si no ecco ci sono sempre quegli equivoci, che non risulta mai niente.

Sindaco VALBONESI DANIELE:

Ok grazie Lucia, altri chiarimenti? Felice prego.

Cons. FELICE MARIO:

Prima ho sorvolato di parlare della seconda parte, del Piano Urbanistico che comprenderà naturalmente meno metri per le nuove costruzioni, e secondo me io la ritengo giusta questa cosa qui, anzi ce ne fosse ancora meno, ma non che in questo caso si incentiva a venire le persone a Santa Sofia o nelle frazioni, o negli agglomerati ad investire, invece secondo me si aiutano le frazioni, che hanno a disposizione in questo momento case ed appartamenti che fra l'altro sono richiesti da esterni, c'è molta richiesta in questo periodo, da parte di esterni che vogliono investire, o venire ad abitare anche nelle frazioni o nel capoluogo; perciò io credo che noi nei piani urbanistici ove sono 7 ettari per me "sono anche troppi", però come abbiamo detto si stanno incentivando questa nella discussione anche di stasera, anche la possibilità che dei forestieri scelgono di abitare qui da noi.

Sindaco VALBONESI DANIELE:

Grazie, come concetto, per quanto ci riguarda credo sia più utile che ci si muova e si intervenga nell'ex Area Arrigoni, che è in un campo anche in sede di ricucitura, non so se è chiaro, deve essere prioritario il recupero di ciò che è abbandonato, o ciò che è vecchio, o ciò che oramai è in disuso, piuttosto che aree nuove; questo è il messaggio credo sul quale tutti ci dobbiamo trovare d'accordo. Prego Felice.

Cons. FELICE MARIO:

Comunque il fatto dell'ex Area Arrigoni, mi sembra di averlo già messo in discussione in una interrogazione, in una interpellanza, adesso non mi ricordo, anche della pericolosità delle strutture che sono ancora lì "fatiscenti" diciamo, e secondo me bisogna intervenire il prima possibile, anche per mettere tutta

l'area ...

Sindaco VALBONESI DANIELE:

No non mi voglio ripetere, perché quella è una situazione che conosco bene. Anche quella è un'area privata, le strutture che ci sono, sono ovviamente oggetto di perizia di un privato, la loro sicurezza si basa su calcoli strutturali e come tali noi non possiamo farli abbattere, sono strutture dove un professionista certificato ha appunto certificato la tenuta.

Cons. FELICE MARIO:

Quindi la pericolosità è evidente.

Sindaco VALBONESI DANIELE:

No, io adesso sono un ingegnere elettrico e non strutturista, però la pericolosità si basa su dei calcoli, e i calcoli li fanno professionisti, il Comune li deve chiedere, e una volta che vengono dati, non possiamo... capito.

Arch. DIGNANI LUCIA:

Però abbiamo la bella notizia che ha telefonato, chiedendo quale tipo di autorizzazione occorreva per abatterli, che è un gran passo in avanti, già anni prima ci stava pensando!

Sindaco VALBONESI DANIELE:

E' un po' di tempo che sappiamo questo, quindi "no, noi non possiamo intervenire", cioè noi possiamo intervenire dove possiamo e dove dobbiamo. Poi se fare delle telefonate o delle relazioni, nel senso buono del termine, posso aiutare a "sveltire le cose", va bene, però noi dobbiamo fare ciò che possiamo fare. "Comunque riconosciamo la pericolosità....", no, perché è certificato da un ingegnere strutturista, secondo me c'è un problema di decoro, di sicurezza attorno alla struttura, perché c'è erba alta, ecc., dopo di che, la struttura io non sono in grado di dire che sia pericolosa, ripeto, io non sono ingegnere civile o meccanico, ho studiato scienze delle costruzioni, però non sono in grado di stabilire la tenuta di una struttura. Mi dispiace Mario, però "a occhio" ti può sembrare, ma se ti viene certificato da un professionista che quella struttura tiene, "poi se cade è colpa sua". Sarebbe meglio sistemarlo, lo so, assolutamente, va bene.

Metto in votazione la Delibera n. 4: "Recepimento della Delibera dell'Assemblea Legislativa (DAL) n. 18/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione ed aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo QCC ai sensi della DGR 767/2022" ...

Segretario PUPILLO MARCELLO:

Scusate, Sindaco votiamo la versione definitiva che diciamo, scaturita dalla Commissione Consiliare su cui c'è stato un passaggio tecnico necessario, con un parere, quindi "non ci compliciamo tanto la vita", abbiamo già grazie all'Ufficio Tecnico, la versione che si confronta su qual'è la parte che è stata cambiata e si vota direttamente su questa.

Sindaco VALBONESI DANIELE:

Ok, Chi è favorevole? Chi si astiene? Chi è contrario? Unanime.

Immediata eseguibilità: chi è favorevole? Chi si astiene? chi è contrario? Unanime.

Con voti unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

1. di recepire la deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186, e la deliberazione di Giunta regionale n.767 del 16 Maggio 2022 deliberando per le motivazioni indicate in premessa sui possibili profili di modifica della disciplina del contributo di costruzione previsti nel medesimo provvedimento regionale, secondo quanto illustrato:
 - a) nell'allegato **Allegato 1**, recante "**Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione**" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
 - b) nell'allegato **Allegato 2**, recante "**Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali**

assunte in sede di recepimento", che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. Di dare atto che il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia della propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 24/02/2000 "Recepimento normativa regionale sul contributo di concessione relativo costo di costruzione art 6 L.1077 Art 7 co.2 L537/93_Approvazione degli schemi di convenzione tipo e modifica della normativa in materia di oneri di urbanizzazione approvata con DCC n.75 del 28/08/1998" e recepimento normativa regionale, e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali.
3. di approvare, al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, recante la "**Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione**";
4. di approvare, ai sensi del punto 6.3.2. della DAL n. 186/2017, lo "**Adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato ai criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017**", di cui all'**Allegato 4**, parte integrante del presente provvedimento, dando atto che detta perimetrazione ha efficacia ai soli fini dell'applicazione della nuova disciplina del contributo di costruzione recepita dal presente atto, fino all'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG);
5. di approvare la "**Tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali**", adeguata ai criteri generali fissati al punto 6.5. della DAL n. 186/2018, di cui all'**Allegato 5**, parte integrante della presente delibera consiliare;
6. Di dare atto che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;
7. Di pubblicare integralmente la presente delibera sul sito istituzionale del Comune ai fini della sua efficacia, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni");
8. Di trasmettere copia integrale della presente deliberazione alla Regione Emilia-Romagna, che provvederà all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione;
9. Di dare atto che la presente delibera entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso, a condizione che alla medesima data si sia provveduto alla pubblicazione integrale della medesima deliberazione sul sito istituzionale del Comune di cui al precedente punto 6.

Inoltre, Con voti unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

di dichiarare, in relazione all'urgenza data dalla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione, con separata votazione palese, la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente
F.to VALBONESI DANIELE

Il Segretario Comunale
F.to PUPILLO MARCELLO

La presente è copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Lì **19/08/2023**

Il Responsabile Servizio Segreteria
VALERIA BARCHI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio Online del Comune (www.comune.santa-sofia.fc.it) per gg.15 consecutivi a far data dal **19/08/2023**

Lì **19/08/2023**

Il Responsabile Servizio Segreteria
VALERIA BARCHI

La presente deliberazione:

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.
- È divenuta **esecutiva** a far data dal giorno _____, ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Il Responsabile Servizio Segreteria
F.to VALERIA BARCHI