

OGGETTO: Indirizzi per la determinazione del contributo sul costo di costruzione per interventi edilizi destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la relazione del Settore Urbanistica che si intende far parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Visto l'art.42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 *"Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n.265"* e successive modifiche e integrazioni;
- Visto l'art.48 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 *"Legge per il Governo del Territorio"*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n.492 del 19 giugno 1978 *"Legge 28.1.77 N. 10 – Contributo per le concessioni edilizie in relazione al costo di costruzione"*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n.74 del 20 dicembre 2001 *"Aggiornamento dei contributi sul costo di costruzione per le attività turistica, commerciale e direzionale"*;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art.49, primo comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267, come da foglio pareri allegato;
- richiamato l'art. 134, quarto comma, del Decretato Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente Deliberazione;

DELIBERA

- 1) Di dare atto che, ai sensi e per gli effetti dell'art.48 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12, il contributo sul costo di costruzione riferito ad interventi edilizi commerciali, direzionali e turistico – alberghiero - ricettivi deve essere liquidato in misura pari al 10 per cento del costo effettivo di costruzione o di ristrutturazione degli edifici;
- 2) Di stabilire in via di principio che, per l'applicazione del suddetto articolo, i soggetti proponenti o attuatori di interventi edilizi commerciali, direzionali e turistico – alberghiero - ricettivi possano richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia, all'atto dell'istanza di permesso di costruire o della presentazione di denuncia di inizio attività, la liquidazione del contributo sul costo di costruzione secondo i parametri unitari di costo indicati nella tabella A allegata alla presente Deliberazione, eventualmente aggiornata in base al successivo punto 4), dichiarando all'occorrenza che tali parametri unitari di costo rispecchiano il costo effettivo di costruzione riferito all'intervento edilizio da autorizzare.
- 3) Di dare atto che, in base all'art.48 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 rimane salva e impregiudicata la possibilità per i soggetti attuatori degli interventi edilizi commerciali, direzionali e turistico – alberghiero – ricettivi di presentare, all'atto dell'istanza di permesso di costruire o della presentazione di denuncia di inizio attività, idonei documenti tecnico-contabili a dimostrazione del costo effettivo di costruzione riferito all'intervento edilizio da autorizzare. Gli stessi documenti possono essere richiesti dallo Sportello Unico per l'Edilizia per eventuali controlli d'ufficio anche durante l'esecuzione o al termine dei lavori.
- 4) Di dare mandato alla Giunta Comunale di provvedere ad aggiornamento annuale della tabella A allegata alla presente Deliberazione in base all'intervenuta variazione del costo di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).
- 5) Di dichiarare che la presente Deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
- 6) di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

OGGETTO: Indirizzi per la determinazione del contributo sul costo di costruzione per interventi edilizi destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali

Relazione

Con la Legge 10/77 il rilascio delle concessioni edilizie relative a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi venne subordinato alla *“corresponsione (al Comune) di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ... nonché di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione, da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale”*.

Il Comune diede seguito a queste disposizioni, contenute nell'art.10 della Legge, definendo le quote del costo di costruzione da esigere quale contributo concessorio per gli interventi commerciali e direzionali: con Deliberazione Consiliare n.492 del 19 giugno 1978 tali quote vennero determinate in misura pari al 5 per cento per le attività commerciali con superficie utile fino a 400 mq, all'8 per cento per attività commerciali con superficie eccedente tale limite, e al 10 per cento per attività direzionali.

Nel medesimo atto il Consiglio indicava agli uffici tecnici comunali di fare riferimento, per la determinazione del costo di costruzione, ai parametri pubblicati annualmente dalla Cassa di Previdenza degli Ingegneri e Architetti, onde consentire un'omogenea quantificazione del contributo concessorio e limitare il gravoso compito di verifica puntuale dei costi edilizi. Quando la Cassa di Previdenza degli Ingegneri e Architetti sospese la pubblicazione dei parametri il Consiglio Comunale procedette, con Deliberazione n.74 del 20 dicembre 2001, all'aggiornamento su base ISTAT dell'ultimo costo di costruzione pubblicato mantenendo, pertanto, a pieno regime la metodologia precedentemente adottata.

In tempi recenti le prescrizioni dell'art.10 della Legge 10/77, fedelmente riproposte dall'art.19 del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 cd. *“testo unico per l'edilizia”*, sono state significativamente modificate dall'art.48 della Legge Regionale 12/2005, di *“governo del territorio”*.

La recente Legge Regionale ha sostituito diverse disposizioni del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001: con la riforma del titolo V della Costituzione, la materia edilizia è infatti oggetto della potestà legislativa concorrente di Stato e Regioni e dunque spetta alla legislazione statale il compito di fissare i principi generali di regolamentazione della materia e alle fonti regionali di definire le norme di dettaglio. Per tali aspetti le leggi regionali possono quindi prevalere e disapplicare la normativa statale.

In questo regime legislativo, per la determinazione del contributo sul costo di costruzione per edifici turistici, commerciali e direzionali si deve fare riferimento unicamente all'art.48, comma 4 della Legge Regionale 12/2005 in base al quale, *“per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico – alberghiero – ricettivo, il contributo (sul costo di costruzione) è pari al 10 per cento del costo effettivo dell'intervento previsto dal titolo abilitativo”*.

La norma introduce due innovazioni nella disciplina sul costo di costruzione. Una è rappresentata dall'eliminazione della discrezionalità del consiglio comunale nella determinazione delle aliquote, che sono state riassorbite nell'unica percentuale del 10 per cento. L'altra è il riferimento non più al costo documentato di costruzione ma a quello effettivo, da intendere letteralmente come costo reale, riferito allo specifico processo costruttivo.

Questo secondo aspetto condiziona gli atti e le procedure edilizie. La norma, così interpretata, rende infatti necessario che i soggetti attuatori degli interventi presentino un calcolo analitico del costo di costruzione allegato ai progetti edilizi e, successivamente, un rendiconto delle spese sostenute durante lo svolgimento dei lavori.

Gli uffici comunali devono quindi esaminare e verificare la congruenza di questi complessi documenti tecnico-contabili per liquidare il contributo concessorio e determinare eventuali conguagli qualora il costo di costruzione accertato, anche durante l'esecuzione dei lavori, si rivelasse superiore a quello dichiarato o erroneamente calcolato in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Le incombenze ora descritte si dimostrano particolarmente gravose per il Comune di Sesto San Giovanni dove sono di prossima attuazione numerosi interventi edilizi di rilevanti dimensioni. Pertanto, per assicurare nell'ambito dell'autonomia comunale efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, si ritiene utile mantenere in uso il metodo tabellare di determinazione del costo di costruzione introdotto dalla citata Delibera Consiliare n.492/1978.

Tuttavia, per garantire il rispetto delle disposizioni di legge, deve essere consentita ai soggetti interessati la possibilità di presentare idonei elaborati tecnico-contabili a dimostrazione del costo effettivo di costruzione e agli uffici comunali la possibilità di richiedere tali elaborati qualora dall'esame del progetto edilizio, anche come viene a configurarsi tramite le varianti in corso d'opera, emerga la fondata convinzione che, per le particolari caratteristiche architettoniche e costruttive dell'edificio, detto costo possa sensibilmente discostarsi dai valori indicati nella tabella comunale. A seguito della verifica di questi elaborati, gli uffici sono quindi tenuti a liquidare il contributo concessorio o a determinare eventuali conguagli sulla base del costo di costruzione analiticamente documentato.

Contestualmente all'assunzione di questi principi come indirizzi per lo svolgimento dei procedimenti edilizi, il Consiglio Comunale è chiamato ad approvare la tabella A allegata alla presente deliberazione, che contiene i costi unitari di costruzione della "Cassa di previdenza Ingegneri e Architetti" già adeguati con Delibera Consiliare n.74/2001 e ora aggiornati in ragione della intervenuta variazione degli indici ISTAT, dal dicembre 2001 al dicembre 2004.

Riguardo alle modalità di pagamento del contributo concessorio, si ritiene opportuno confermare il dispositivo della citata Delibera n.492/1978 che testualmente si riporta: *"per quanto concerne le modalità di pagamento si ritiene corrispondente alle finalità della legge ed agli interessi comunali una corresponsione minima all'atto della concessione (permesso di costruire), pari al 25 % dell'importo, un versamento del 50 % del contributo entro 12 mesi successivi dalla data di inizio dei lavori, quindi durante il corso d'opera, e il restante 25% entro 30 mesi dalla data di inizio dei lavori e comunque anteriormente al rilascio della licenza di abitabilità o agibilità (certificato di agibilità). La rateizzazione è altresì bene che sia coperta, per l'intero importo, da garanzia fidejussoria."*

La Deliberazione cui è allegata la presente relazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

Il Direttore
Arch. Silvia Capurro

La delibera è stata approvata all'unanimità con i voti favorevoli dei gruppi: DS, PRC, MARGHERITA, SDI, FI, UDEUR.
Assenti: LN, AN.

Tabella A, Allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DEL RELATIVO CONTRIBUTO PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI

Destinazione	Costo base di costruzione		Contributo dovuto			
	Vigente	Nuovo	SLP complessiva	Nuova Percentuale costo base di costruzione	Vigente	Nuovo
					Euro/mq	Euro/mq
Commerciale - Alberghiero	1.108.800	641,36	> mq 400	10%	46,00	64,14
			< mq 400	10%	29,00	
Direzionale	1.108.800	641,36	> mq 1000	10%	57,00	
			< mq 1000	10%	46,00	

Indice del costo di costruzione di un fabbricato esistente ISTAT dicembre 2004=115,9

Indice del costo di costruzione di un fabbricato esistente ISTAT dicembre 2001=111,0

Coefficiente di raccordo base per il cambiamento base:

da base 95 a base 2000=1,077

$115,9/111,0=1,0442$

$1,0442 \times 1,077 \times 100 - 100 = 12,45$ aumento circa 12%

Lire $1.108.800 \times 0,12 = 133.056$ $(1.108.800 + 133.056) = 1.241.856 / 1936,27 = 641,36$ Euro