



COMUNE DI GENIVOLTA

PROVINCIA DI CREMONA

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

ORIGINALE

N. 82 DEL 28-12-2020

OGGETTO : AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N° 380 DEL 06/06/2001 E SS. MM. ED II. E L.R. N° 12 DEL 11/03/2005 E SS. MM. ED II.

L'anno **duemilaventi**, addì **ventotto** del mese di **dicembre**, alle ore **20:15**, nella sala comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco Gian Paolo Lazzari la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Comunale Dott.ssa ANGELINA MARANO

Intervengono i Signori:

Lazzari Gian Paolo	Sindaco	Presente
Repellini Paolo	Vice Sindaco	Presente
Colombi Francesco	Assessore	Presente

Totale Presenti 3

Totale Assenti 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

**OGGETTO : AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DEL D.P.R.
N° 380 DEL 06/06/2001 E SS. MM. ED II. E L.R. N° 12 DEL 11/03/2005 E SS.
MM. ED II.**

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO

- che con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 43 del 12/05/1978, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto "Determinazione dei contributi per oneri di urbanizzazione afferenti alle concessioni edilizie", sono stati istituiti per la prima volta gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicare su tutto il territorio comunale;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n° 44 del 12/05/1978, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto "Determinazione delle modalità e garanzie per versamento quota di contributo relativa al costo di costruzione", sono state definite le modalità e garanzie per i versamenti, da applicare su tutto il territorio comunale;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 45 del 12/05/1978, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto "Contributo per le concessioni edilizie in relazione al costo di costruzione", sono state adottate le caratteristiche del calcolo del contributo di costruzione determinate dalla Regione Lombardia ai sensi delle LL.RR. nn° 60/61 del 05/12/1977, da applicare su tutto il territorio comunale;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 06 del 01/03/1993, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto "Adeguamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria", sono stati rideterminati gli oneri di urbanizzazione da applicare su tutto il territorio comunale;

PREMESSO, altresì, che con deliberazione della Giunta Comunale n° 117 del 30/12/2009, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto "Adeguamento degli oneri di urbanizzazione dal 2010", sono stati rideterminati gli oneri di urbanizzazione da applicare su tutto il territorio comunale;

RICHIAMATO, a titolo esplicativo, il vigente dettato dell'art. 43 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., ad oggetto "Contributo di costruzione" con il quale vengono definite le linee generali relative ai casi di applicazione del contributo in oggetto, ed in particolare:

*"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 2. 1. Dal 1° gennaio 2018 i proventi della maggiorazione percentuale del contributo di costruzione restano in capo ai comuni per le finalità di cui al comma 2-bis e sono conseguentemente soppresse le lettere b) e c) del comma 2-bis 1. Per i comuni della Provincia di Sondrio l'utilizzo dei proventi di cui al primo periodo è vincolato all'approvazione, in accordo con la Provincia stessa, di progetti su scala intercomunale conformi al piano di indirizzo forestale o alla rete ecologica regionale.";

"2-bis 2. 2. I procedimenti avviati alla data del 1° gennaio 2018 in relazione ai proventi di cui al comma 2-bis 2. 1. confluiti nel fondo regionale si concludono secondo le relative linee guida e le modalità di gestione del fondo stesso definite dalla Giunta regionale a tale data.";

"2-ter. Per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato), il contributo

di costruzione non è dovuto salvo che per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite di cui all'articolo 44, comma 15."

"2-quater. Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi."

2-quinquies. La Giunta regionale definisce criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione con deliberazione, da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', previa informativa alla competente commissione consiliare, che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:

- a) promozione dell'efficientamento energetico;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro."

2-sexies. E' prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 (Testo A) così determinata:

- a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

d) gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

Nonché il vigente dettato dell'art. 44 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., ed in particolare:

"5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della segnalazione certificata di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune."

"6. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone."

"7. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva."

"8. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni."

"11. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione."

"14. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfetaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento."

precisando che i testi sopra richiamati si intendono automaticamente modificati col variare della norma stessa;

RICHIAMATO, a titolo esplicativo, il vigente dettato dell'art. 44 punto 1, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., che recita:

"1. 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.", e pertanto si rende necessario adeguare il contributo dovuto per gli oneri d'urbanizzazione afferenti ai titoli abilitativi edilizi onerosi in attuazione delle vigenti leggi;

RICHIAMATE le tabelle dei costi base regionali *relative* alla determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria allegate alle LL.RR. nn° 60/61 del 05/12/1977, le quali pur non essendo più in vigore in quanto abrogate dalla L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., risultano, in carenza di nuovi criteri ed indicatori attendibili, ancora valide per stabilire proporzionalmente i rapporti tra i diversi valori da attribuire alle singole voci.

RICORDATO che la normativa regionale vigente (L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.) non disciplina la materia ma indica solamente le linee generali per la determinazione del contributo di costruzione;

RITENUTO di procedere in considerazione di quanto sopra alla revoca della propria deliberazione n° 13 del 08/02/2000, nonché tutte le deliberazioni precedenti emesse successivamente alla prima;

RICHIAMATO, a titolo esplicativo, il vigente dettato dell'art. 64 punti 7 e 7-bis, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., recita:

“7. 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 resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci 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.”

“7-bis. Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a quaranta mq., costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione.”

RITENUTO di dovere determinare le modalità di rateizzazione della quota di contributo inerente gli oneri di urbanizzazione, così come determinata all'atto del rilascio dell'Atto Abilitativo o al deposito del Regime Amministrativo autocertificato, la quale dovrà essere corrisposta per intero al Comune all'atto del rilascio o del deposito negli altri casi.

VISTA la competenza dell'organo deliberante sul disposto degli artt. 42 e 48 del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e ss. mm. ed ii.;

ACQUISITO il parere di regolarità contabile, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario Comunale, ai sensi dell'art. 49 punto 1, del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e ss. mm. ed ii.;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale – Urbanistica ed Edilizia Privata, ai sensi dell'art. 49 punto 1, del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e ss. mm. ed ii.;

RAVVISATA la necessità di avvalersi della facoltà concessa dall'art. 134 punto 4, del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e ss. mm. ed ii., di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile;

ESAURITA la discussione, come da verbale di seduta allegato;

CON voto favorevole espresso in forma palese;

DELIBERA

- 1) **Di ribadire** che le premesse fanno parte integrante della presente deliberazione.
- 2) **Di approvare** la tabella del valore degli oneri di urbanizzazione, da applicare su tutto il territorio comunale, redatta sulla base dell'ex modello regionale, relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti liquidi, solidi e gassosi

al servizio dell'attività produttiva, ai sensi della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., che individuati come allegato "A" si unisce al presente atto come parte integrante in ogni suo punto.

- 3) **Di stabilire** nella maggiorazione del 3%, di cui all'art. 43 punto 2-bis della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., così come introdotto dalla L.R. n° 4 del 14/03/2008, a tutti i Regimi Amministrativi riguardanti interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, ai sensi del punto 1 dell'allegato "A" della D.D.R. n° 11517 del 15/11/2010 avente ad oggetto "Approvazione delle disposizioni tecniche per il monitoraggio del fondo aree verdi di cui al punto 4 dell'allegato 1 alla D.G.R. n° VIII/8757 del 22/12/2008 e note esplicative delle linee guida approvate con D.G.R. n° VIII/8757 del 22/12/2008 e D.G.R. n° VIII/11297 del 22/02/2010", ovvero da realizzarsi all'interno delle aree identificate nella cartografia predisposta dalla Regione Lombardia (Destinazioni d'uso del suolo - DUSAF 6.0), stabilendo che la maggiorazione si applica a tutti i tipi di intervento ed anche alle aree che, attualmente agricole di fatto, potranno ricadere in futuri accordi di programma, programmi integrati di intervento o in una diversa pianificazione comunale.
- 4) **Di dare atto** che i nuovi importi degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti liquidi, solidi e gassosi, verranno applicati alle pratiche edilizie presentate dopo la data di adozione del presente atto ed a quelle giacenti non ancora perfezionate secondo la vigente normativa.
- 5) **Di dare atto** che la quota di contributo inerente gli oneri di urbanizzazione è determinata all'atto del rilascio dell'Atto Abilitativo o al deposito del Regime Amministrativo autocertificato la quale dovrà essere corrisposta per intero al Comune all'atto del rilascio o del deposito negli altri casi.
- 6) **Di revocare** la delibera della Giunta Comunale n° 117 del 30/12/2009, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto "Adeguamento degli oneri di urbanizzazione dal 2010".
- 7) **Di dare atto** che a seguito dell'intervenuta modifica legislativa apportata dalla L.R. n° 15 del 26/05/2017 all'art. 64 punti 7 e 7-bis, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. la maggiorazione da applicare alla quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da applicare ai recuperi ai fini abitativi dei sottotetti è pari al 8%, mentre per la determinazione del contributo di costruzione devono essere utilizzate le tariffe vigenti relative alle opere di ristrutturazione edilizia.
- 8) **Di trasmettere**, ad avvenuta esecutività, copia della presente deliberazione al Settore Edilizia Privata – Urbanistica e al Settore Economia – Finanziario per l'esecuzione, ciascuno per quanto di competenza.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

RITENUTO di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, essendo prevista la presentazione di nuove tipologie di pratiche edilizie per le quali si ravvisa la necessità della definizione ed adeguamento degli oneri di urbanizzazione;

CON voto favorevole espresso in forma palese;

DELIBERA

- 1) **Di rendere** il presente deliberato, con votazione unanime e separata, immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 punto 4, del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e ss. mm. ed ii., per assicurare la tempestività dell'applicazione di quanto deliberato al fine di scongiurare speculazioni.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Gian Paolo Lazzari

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa ANGELINA MARANO

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:

che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il :
ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del T.U. -
D-Lgs. 18/08/2000 n. 267 e trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del T.U. -
D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Il Segretario Comunale
Dott.ssa ANGELINA MARANO

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T. U. - D. Lgs. 267/2000

Li

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. d. lgs 18 agosto
2000 n. 267 in data 28-12-2020

Li 28-12-2020

Il Segretario Comunale
Dott.ssa ANGELINA MARANO