



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 17-03-2017 n. 18

OGGETTO: Determinazione Costo di Costruzione anno 2017. Provvedimenti.

L'Anno duemiladiciassette il giorno diciassette del mese di marzo alle ore 13:00, nella Residenza Municipale si e' riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Cognome	Nome	Carica	Presenza
BENEDETTI	ARMANDO	SINDACO	Presente
ORTENZI	MICHELE	ASSESSORE	Presente
MARZIALETTI	STEFANO	ASSESSORE	Assente
BACALINI	MARIA GIORDANA	ASSESSORE	Presente
VITA	MICHELA	ASSESSORE	Presente

Presenti: 4

Assenti : 1

Assiste il Segretario Dott. Tozzi Nando

Il presidente, che ha constatato il numero legale degli intervenuti e dichiarata valida la seduta, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Oggetto: Proposta per adeguamento Costo di Costruzione Anno 2017

Premesso che

l'art. 16 *"contributo di costruzione"* del DPR. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.ii. prevede:

- al comma 1: *"salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo"*;
- al comma 10: *"nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6"*;

l'obbligazione contributiva relativa alla quota afferente il costo di costruzione è definita in dottrina come "a-causale" e ha natura essenzialmente paratributaria in quanto è determinata in rapporto alle caratteristiche, alle tipologie delle costruzioni e delle loro destinazioni ed ubicazioni, riguardando *quindi la mera attività costruttiva in sé valutata* (TAR Campania Salerno, sez. II – 11/06/2002 n. 459 - TAR Lombardia Milano, sez. II – 05/05/2004 n. 1620; TAR Lazio Roma, sez. I – 19/01/1999 n. 99; Consiglio di Stato, sez. V – 30/10/1997 n. 1207);

le recenti modifiche al testo del DPR 380/2001 e s.m.i. ed in particolare per quanto riguarda le tipologie di interventi sugli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia ed in forza di quanto contenuto nella sentenza della Corte Costituzionale n. 309/2011 in merito a tale tipologia di intervento, è stato ridefinito il concetto e i limiti dell'intervento di ristrutturazione edilizia nei quali è possibile ricomprendere la demolizione e ricostruzione ed i casi in cui si tratta di nuova costruzione. Problema che per anni è stato dibattuto ed ora risolto definitivamente ;

nello specifico, l'art. 30 del recente D.L. n. 69 del 21.6.2013, convertito con legge 09.08.2013 n. 98 (pubblicata in G.U. n. 194 del 20.08.2013) ha limitato il rispetto della sagoma ai soli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42, potendosi pertanto ricomprendere la modifica della sagoma tra gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione come previsto dall'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01 e s.m.i. che recita alla lettera d)

"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

di potersi, quindi, precisare che ai fini del calcolo del contributo di costruzione:



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

- l' intervento di demolizione e ricostruzione senza rispetto del volume preesistente (nonché della sagoma negli edifici sottoposti a tutela) viene classificato come nuova costruzione, dovendo conseguentemente attenersi ai parametri urbanistici della nuova costruzione;
- l'intervento di demolizione e ricostruzione anche senza rispetto della sagoma, ma con il mantenimento – per effetto di specifiche previsioni urbanistiche – delle precedenti volumetrie, distacchi, altezze, viene classificato come ristrutturazione;

il comune di Montegiorgio ha provveduto, con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 25.03.2015 esecutiva nei modi di legge, ad approvare il Regolamento per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 e seguenti del DPR 380/01 e s.m.i.;

l'art.17 del regolamento prevede, inoltre, che con atto di giunta comunale, annualmente si determini il costo di costruzione base a metroquadro sia per i nuovi edifici residenziali (comma 17.1) e sia per quanto riguarda i nuovi edifici destinati alle attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di altri servizi comunque diversi dalla residenza, (comma 17.2).

Per entrambi è stata prevista l'applicazione della aliquota unica del 10%.

Diversamente, per gli edifici esistenti il costo di costruzione sarà determinato dal Comune applicando la percentuale del 10% sul costo degli interventi stessi previa apposita perizia giurata da parte del tecnico progettista.

Premesso quanto sopra

Va ricordato che la Regione Marche non ha mai provveduto ad aggiornare il costo base del costo di costruzione, come previsto dalla normativa, ed i comuni hanno provveduto ad applicare al solo incremento annuale ISTAT, l'originario costo di costruzione stabilito inizialmente per il Comune di Montegiorgio in £. 145.350. (D.M. 03.10.1975 n. 9816) .

Per l'anno 2016, il Servizio ha provveduto, con Determinazione n. 13 del 01.06.2016, ad adeguare gli oneri, nonostante il nuovo regolamento, con il vecchio criterio sulla base dell'incremento ISTAT riferito all'anno precedente. Per l'anno 2016 l'importo base da applicare per la determinazione del costo di costruzione è stato di €/mq. 222,39.

Dato atto che con nota prot. n 887840 del 16.012.2016 ed assunto al nostro protocollo in pari data con il n. 19947, la Regione Marche ha comunicato che la variazione ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale registrata tra il mese di giugno 1994 e giugno 2016 che risulta pari a 61,84% rispetto alla percentuale del 60,78% del periodo precedente giugno 1994 / giugno 2015:

Visto che l'incremento percentuale da applicare nell'anno 2017 è pari all' 1,06% per un importo complessivo a mq. di € . 222,39 x 1,06% = € . 224,75 arrotondato ad **€ . 225,00**

Inoltre in considerazione delle attuali situazioni socio economiche del settore edilizio, l'amministrazione comunale è venuta nella determinazione di non dare corso per l'anno 2017 alla elaborazione di nuovi criteri diversi da quelli fino ad oggi applicati per quanto riguarda la determinazione del contributo del Costo di Costruzione per gli edifici residenziali applicando solo l'adeguamento ISTAT all'importo applicato per l'anno 2016.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Stabilendo altresì per gli edifici diversi da quelli residenziali, (Attività turistiche, commerciali e direzionali,) di applicare la procedura fino ad ora utilizzata per la determinazione del Costo di Costruzione attraverso perizia del tecnico incaricato redatta sulla base del prezziario regionale a cui va applicata l'aliquota del 10% .

Sulla base di quanto sopra e sulla base delle indicazioni fornite dall'amministrazione comunale a questo Servizio, per l'anno 2017 si propone, alla giunta comunale, di applicare:

IMPORTO COSTO DI COSTRUZIONE BASE PER NUOVE COSTRUZIONI A SCOPO RESIDENZIALE CON ARROTONDAMENTO PARI AD €/mq. 225,00

Per le attività diverse dalla residenza il costo di costruzione sarà determinato per l'anno 2017 attraverso perizia del tecnico incaricato redatta sulla base del prezziario regionale a cui va applicata l'aliquota del 10% .

Il costo base come sopra determinato trova applicazione nelle nuove costruzioni i cui Permessi a Costruire saranno rilasciati dopo l'esecutività della presente deliberazione.

Gli importi determinati attraverso perizia giurata non potranno, in nessun caso, essere superiori agli importi determinati per le nuove costruzioni tenendo conto del costo base;

Per tutto quanto sopra si propone alla Giunta Comunale di approvare la proposta in premessa esposta

F.to geom. Giorgio Benni
Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente

LA GIUNTA COMUNALE

Considerata la proposta sopra descritta meritevole di approvazione anche per i motivi nella stessa meglio evidenziati;

Ritenuto, pertanto, di dover provvedere all'adozione del conseguente atto deliberativo;

Dato atto dell'acquisizione dei pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n° 267/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico – Sezione Urbanistica/Ambiente per quanto concerne la



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

regolarità tecnica e dal Responsabile dell'Ufficio Ragioneria per quanto concerne la regolarità contabile e dell'art. 147 bis dello stesso Decreto Legislativo n. 267/2000;

Con votazione palese unanime;

DELIBERA

1) Di richiamare la premessa narrativa che precede, approvandola e assumendola quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dando atto che essa ne costituisce motivazione anche ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii. .

2) Di applicare:

IMPORTO COSTO DI COSTRUZIONE BASE PER NUOVE COSTRUZIONI A SCOPO RESIDENZIALE CON ARROTONDAMENTO PARI AD €/mq. 225,00

3) Per le attività diverse dalla residenza il costo di costruzione sarà determinato per l'anno 2017 attraverso perizia del tecnico incaricato redatta sulla base del prezziario regionale a cui va applicata l'aliquota del 10% .

4) Il costo base come sopra determinato trova applicazione nelle nuove costruzioni i cui Permessi a Costruire saranno rilasciati dopo l'esecutività della presente deliberazione.

5) Gli importi determinati attraverso perizia giurata non potranno, in nessun caso, essere superiori agli importi determinati per le nuove costruzioni tenendo conto del costo base.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Pareri ex art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive variazioni

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** il sottoscritto Responsabile del Servizio Interessato esprime **PARERE Favorevole** in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, lì 16-02-2017

Il Responsabile del Servizio Interessato
F.to Geom. GIORGIO BENNI
(Firma all'originale)

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime **PARERE Favorevole** in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, lì 16-02-2017

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Dott. ANDREA PIERGENTILI
(Firma all'originale)

Pareri ex art. 147 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive variazioni

Si rilascia e si esprime **PARERE Favorevole** di regolarità tecnica e si attestano la **REGOLARITA'** e la **CORRETTEZZA** dell'azione amministrativa in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, lì 16-02-2017

Il Responsabile del Servizio Interessato
F.to Geom. GIORGIO BENNI
(Firma all'originale)

Si rilascia e si esprime parere Favorevole di regolarità contabile e si attesta la copertura finanziaria in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, lì 16-02-2017

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Dott. ANDREA PIERGENTILI
(Firma all'originale)



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Nando Dott. Tozzi

II PRESIDENTE

F.to ARMANDO BENEDETTI

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, per rimanervi per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio presente nel sito web istituzionale di questo Comune www.comune.montegiorgio.fm.it accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69)
In data 11-04-2017

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Tozzi Nando

La presente delibera, a norma dell'art. 134 del Decreto Legislativo n° 267/2000 e' divenuta esecutiva in data 21-04-2017

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Tozzi Nando

Copia della presente deliberazione viene trasmessa agli uffici competenti

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all' Albo Pretorio presente nel sito web istituzionale di questo Comune www.comune.montegiorgio.fm.it accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69) dal 11-04-2017 al 26-04-2017 per 15 giorni consecutivi, senza reclami e opposizioni.

Montegiorgio li

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Tozzi Nando

.....

Il presente atto è conforme all'originale e si rilascia in carta libera per uso amministrativo.

Montegiorgio, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Tozzi Nando