

COMUNE DI FORLÌ



GIUNTA COMUNALE

cn

Seduta del 9 Maggio 2000 ore 8:30

Deliberazione N. 224

Nel giorno ed ora sopra indicati, in una Sala della Residenza Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

		Presente	Assente
RUSTICALI FRANCO	Sindaco	X	
BRANCA ANTONIO GIUSEPPE	Vice Sindaco	X	
GALASSI ELVIO	Assessore	X	
CASADEI DANILO	Assessore		X
BACCIOCCHI MAURO	Assessore	X	
TALAMONTI PAOLO	Assessore	X	
BERTOZZI LORETTA	Assessore	X	
ASCANIO LUIGI	Assessore	X	
FABBRI MARISA	Assessore	X	
BUFFADINI LODOVICO	Assessore	X	
TREOSI FIORENZO	Assessore	X	
TOTALE PRESENTI: 10			
TOTALE ASSENTI: 1			

PRESIEDE il Sig. **RUSTICALI FRANCO**, Sindaco

Partecipa il Dr. **VENTRELLA ANTONIO**, Segretario Generale

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità di voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente

per

**OGGETTO: NORMATIVA SUL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE
RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE -
RECEPIMENTO DELLE DELIBERAZIONE REGIONALE
1108/99**

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio della Regione Emilia - Romagna del 29 marzo 1999, n.1108 è stata approvata la normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione e la determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione, nonché le modalità di revisione dello stesso in relazione agli indici ISTAT;

Visto che la deliberazione del Consiglio della Regione Emilia - Romagna del 29 marzo 1999 n.1108 ha assegnato al Comune alcune ulteriori possibilità di scelta in relazione alle metodologie procedurali per il calcolo del contributo di concessione relativo al costo di costruzione;

Vista la deliberazione consiliare n. 242 del 28 giugno 1994;

Ritenuto:

- di recepire la determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione;
- di recepire le nuove modalità per il calcolo del contributo di concessione relativo al costo di costruzione così come previsto nella deliberazione regionale in oggetto adottando contestualmente alcune metodologie procedurali ivi previste;
- di adottare un coefficiente correttivo del costo di costruzione dei nuovi edifici pari all'80% al fine di non aumentare sostanzialmente la pressione impositiva attuale del contributo sul costo di costruzione;
- di adottare, per gli interventi sugli edifici esistenti, la metodologia di calcolo basata sulle tabelle di incidenza delle opere strutturali e di finitura rapportate al costo di costruzione dei nuovi edifici, al fine di equiparare più facilmente il contributo sull'edilizia esistente con quello adottato per le nuove costruzioni, pur tenuto conto dell'incidenza delle opere effettivamente realizzate;

- di concedere la possibilità della rateizzazione del contributo di concessione senza interessi previa garanzia reale o personale dei richiedenti;
- di recepire, specificandone alcune metodologie procedurali, il testo delle convenzioni tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia convenzionata come previsto nella deliberazione regionale in oggetto;
- di aggiornare contestualmente il costo di costruzione in relazione alla variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenuta tra il mese di giugno 1998 e il mese di giugno 1999;

Visti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n. 142:

- di regolarità tecnica, rilasciato dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio in data 8.5.2000;
- di regolarità contabile, rilasciato dal Dirigente del Servizio Gestione Bilancio in data 9.5.2000;

D E L I B E R A

- 1) di recepire la deliberazione del Consiglio Regionale del 29 marzo 1999, n.1108, e di approvare le scelte procedurali di cui alla premessa;
- 2) di stabilire che, per conseguenza, il testo da applicarsi per il calcolo del contributo di concessione relativo al costo di costruzione risulta come dal testo dell'allegato "A" e dai prospetti di cui agli allegati "B", "C" e "D" alla presente deliberazione;
- 3) di recepire, specificandone alcune metodologie procedurali, il testo della convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia convenzionata di cui alla Legge n.10/77 artt. 7 e 8, alla Legge n.94/82 art.9 dai soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, alla Legge n. 549/95, n.662/96 e n.448/98 per il riconvenzionamento nel caso di aree

comprese in piani approvati a norma della Legge 167/62 o delimitate ai sensi dell'art.51 della Legge 865/71 o in aree da destinare agli insediamenti produttivi di cui all'art.27 della stessa legge, già concesse in diritto di superficie e trasformate in diritto di proprietà ovvero per il riconvenzionamento nei casi di soppressione dei vincoli decennali o ventennali di godimento nelle aree incluse nei piani di cui sopra già cedute in proprietà e convenzionate ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n.865, artt. 27 e 35, rispettivamente come da allegati “E”, “E1” ed “E2” alla presente deliberazione;

4) di recepire, altresì, specificandone alcune metodologie procedurali, il testo dell'atto d'obbligo per la concessione relativa agli interventi di edilizia convenzionata di cui alla Legge n.10/77, artt. 7 e 8, come da allegato “F” alla presente deliberazione;

5) di aggiornare il costo di costruzione tramite la variazione ISTAT intervenuta nel periodo giugno 1998 – giugno 1999 pari all'1,9% in più;

6) di stabilire che le disposizioni di cui al presente atto trovano applicazione per le richieste presentate a partire dalla data di esecutività dello stesso.

Inoltre, attesa l'urgenza di provvedere in merito;

Ad unanimità di voti, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 47, comma 3, della Legge 8 giugno 1990, n. 142.

*****^^^*****^^^*****

Allegato A

NORMATIVA SUL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE E DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEI NUOVI EDIFICI.

1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (L.10/77, art.6; L.537/93, art.7, comma 2)

1.1 Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è pari all'80% di quello determinato dalla Regione con atto amministrativo ai sensi dell'art.7 della L. 537/93, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, così come definiti a norma della lettera g) del primo comma dell'art.4 della L. 457/1978 ed è periodicamente aggiornato secondo le modalità stabilite dalla Regione nel medesimo atto amministrativo.

1.2 Il costo di cui al punto 1.1 è maggiorato in misura non superiore al 50% per gli edifici aventi caratteristiche superiori secondo le indicazioni dell'ALLEGATO B.

1.3 Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva di cui al successivo punto 6.1 a).

1.4 Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo è determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C, di conseguenza il costo totale dell'intervento non può mai superare quello della nuova costruzione;

1.5 Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di cui al successivo punto 6.4, il costo di costruzione di cui al punto 1.1, al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 sopracitato, si applica alla superficie dell'ampliamento.

2 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE O SU EDIFICI ESISTENTI (L. 537/93, art.7, comma 2).

2.1 La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione di cui alla L. 10/77, art.6, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo ALLEGATO D.

3 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE ALBERGHIERE, COMMERCIALI, DIREZIONALI

3.1 Per le nuove costruzioni od impianti turistici, alberghieri, e commerciali è determinato con riferimento al costo di cui al punto 1.1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipi di attività	Coefficiente da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1
Funzioni turistiche ed alberghiere	1,10
Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni di servizio privato, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali.	0,90
Funzioni commerciali all'ingrosso, servizi agricoli, cinema, sale da ballo, discoteche, teatri, palestre private coperte	0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo punto 6.1.b).

3.2 Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo di intervento è determinato utilizzando la tabella di cui al successivo ALLEGATO C;

3.3 Il costo di intervento è ridotto al 50%.

4 - QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER COSTRUZIONI OD IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, ALBERGHIERE, COMMERCIALI, DIREZIONALI

4.1 La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è stabilita, per le varie attività, come dalla seguente tabella:

Tipi di attività	Quota percentuale del costo di costruzione
Funzioni turistiche ed alberghiere, servizi agricoli	7%
Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni di servizio privato, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali.	10%
Funzioni commerciali all'ingrosso, cinema, sale da ballo, discoteche, teatri, palestre private coperte	4%

5 INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI

5.1 Ferma restando la disposizione dell'art.9 del D.M. 801/1977, nel caso di concessioni edilizie relative ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di concessione afferenti il costo di costruzione.

La convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della legge 10/1977 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

5.2 Per le concessioni che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), fermo restando la disposizione dell'art.9 lettera d) della legge 10/77, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

6 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE.

6.1 Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI B e C.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nello schema di Regolamento edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n. 593 del 28/2/1995, come di seguito riportate:

a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

La superficie complessiva è data da $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ dove:

S_u = Superficie utile abitabile.

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;

S_{nr} = Superficie non residenziale.

E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a ml 1,70.

b) INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

La superficie di riferimento è la superficie totale (S_t), che risulta dalla somma della superficie utile (S_n) e dal 60% della superficie accessoria (S_a), ovvero $S_t = S_n + 60\% S_a$, dove:

S_n = Superficie utile.

E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

S_a = Superficie accessoria.

E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

6.2 Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposto all'inizio dei lavori in un'unica soluzione oppure, su richiesta, con le seguenti modalità:

- 50% all'inizio dei lavori
- 50% alla fine dei lavori e comunque, in caso di lavori non ultimati, non oltre la data di scadenza della concessione.

Per gli importi residui dopo il termine di inizio dei lavori, dovrà essere prestata garanzia reale o personale.

6.3 In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art.3 della L. 47/85 e s.m.

6.4 Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze (L. 10/77, art.9, comma 1, lettera a), sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo (art.40, comma quinto, lettere a e b e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni (vedi ALLEGATO G);
- b) per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- c) per gli interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari, anche con ampliamento in misura non superiore al 20% (primo comma, lettera d, art.9, L. 10/77 e s.m.);
- d) per gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di edifici residenziali, qualora il concessionario si convenzioni per la locazione o la cessione in proprietà degli alloggi ai sensi della L. 10/1977, art.7 (vedi successivo punto 7);
- e) per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);
- f) per gli interventi di cui all'art.9 della L. 10/1977, lettera c) (manutenzione straordinaria), lettera e) (modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni), lettera f) (impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici), lettera g) (opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità);
- g) per gli interventi previsti dal 2° comma dell'art. 9 della L. 10/77 (immobili di proprietà dello stato);
- h) per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (art.10, L. 10/77 e s.m.);
- i) per gli interventi di cui al secondo comma, art.7 della L. 94/82), lettera a) (pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, ivi compresi i parcheggi di cui all'art.9 della legge 122/89), lettera b) (occupazioni

- di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero), lettera c) (opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere);
- j) per gli interventi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89, art.7);
 - k) per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n.153;
 - l) per le opere di edilizia funeraria;
 - m) per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della L.94/1982;
 - n) per nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio, all'uso razionale dell'energia (L.10/1991, art.1, comma 3 e art.26, comma 1);
 - o) per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.1/12/98, n.38, a parità di superficie utile e di volume.

7 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA (artt.7 e 8, L.10/77).

7.1 Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/1977 la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita all'ALLEGATO E.

7.2 Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal comune (L. 10/1977, art.7, comma 4) (vedi ALLEGATO F).

7.3 Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:

- a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli articoli 16 e 43 della L. 457/78 e s.m.;
- b) nuova costruzione di alloggi fino a 55 mq di superficie utile: presenza di un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e vasca normale, oltre a mq 18 di autorimessa coperta.
- c) nuova costruzione di alloggi da 56 fino a 95 mq di superficie utile: presenza di un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e vasca normale, un bagno dotato di wc, lavabo e doccia, oltre a mq 18 di autorimessa coperta.
- d) interventi di recupero dell'edilizia esistente: alloggi fino a 55 mq di superficie utile: presenza di un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e vasca normale, oltre a mq 18 di autorimessa coperta; alloggi da 56 fino a 95 mq di superficie utile: presenza di un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e vasca normale, un bagno dotato di wc, lavabo e doccia, oltre a mq 18 di autorimessa coperta.
- e) alloggi per residenza speciale: fino ad un massimo di 160 mq di Su ad alloggio, previo parere favorevole del Sett. Politiche Sociali sulla rispondenza dell'alloggio alle esigenze specifiche di uso per utenze speciali per anziani, handicappati, studenti, immigrati ecc.

Per le nuove costruzioni, ad eccezione del comma e) soprastante, la superficie delle pertinenze ed accessori all'alloggio (Snr) verrà riconosciuta nel prezzo di cessione fino ad un massimo del 50% della superficie utile netta (Su)

Per gli interventi di recupero la dotazione di autorimessa coperta non è richiesta in caso di alloggi posti nelle zone A di PRG e nelle zone di recupero dell'edilizia esistente.

7.4 E' consentito il convenzionare anche di una sola parte degli alloggi concessi.

7.5 Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

8- ADEMPIMENTI COMUNALI E LORO TERMINI

8.1 Le deliberazioni comunali in ordine alla determinazione del contributo di concessione relativo al costo di costruzione, alla convenzione ed allo schema di atto unilaterale d'obbligo sono assunte entro novanta giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del presente provvedimento.