



CITTA' di VALDAGNO

Provincia di Vicenza

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI ATTIVITA' DELIBERATIVA

Sessione ORDINARIA di 1^ convocazione - Seduta pubblica

L'anno **DUEMILADICIANNOVE**, addì **VENTINOVE** del mese di **LUGLIO** nella sala delle adunanze del Municipio.

Convocato dal Presidente mediante lettera d'invito datata 18 luglio 2019, prot. 27769, recapitata a ciascun componente, si è oggi riunito il Consiglio Comunale.

Assume la presidenza il sig. Michele Vencato – Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa il Segretario Generale dott. Giuseppe Lavedini.

All'inizio della trattazione del sottoindicato oggetto vengono accertati presenti e assenti i componenti il Consiglio come segue:

		presenti	assenti			presenti	assenti
1. ACERBI	Giancarlo - Sindaco	x		11. SANDRI	Giancarlo		g
2. VENCATO	Michele - Presidente	x		12. BURTINI	Alessandro		g
3. MAGNANI	Liliana	x		13. RANDON	Marco	x	
4. NOVELLA	Guido	x		14. BATTISTIN	Rosella	x	
5. VISONA'	Franco	x		15. CARDILLO	Francesco		g
6. GASPARELLA	Martino	x		16. FOCESATO	Andrea	x	
7. PAVAN	Alberto	x		17. BATTISTIN	Lisa	x	
8. BICEGO	Alessio	x					
9. FORNASA	Greta	x					
10. VISONA'	Vera	x					

Presenti n. 14

Assenti n. 3

L'adunanza è legale.

Sono nominati scrutatori i consiglieri: Novella, Visonà Vera, Battistin Lisa.

Sono presenti gli assessori: Tessaro, Granello, Cocco, De Cao, Peruffo.

Il Presidente invita il Consiglio a trattare il seguente

OGGETTO

ADEGUAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE.

Il **Presidente** propone di dare per lette le premesse alla proposta di deliberazione sull'argomento in oggetto. Considerato che nessun componente del consiglio si oppone, le premesse alla proposta di deliberazione sull'argomento in oggetto vengono date per lette. Procede con la lettura del solo dispositivo.

Dichiara aperta la discussione.

L'assessore **Cocco** dice: "Il contenuto di questa delibera è chiaro, l'adeguamento degli oneri primaria e secondaria e del costo di costruzione. Vanno ricordati alcuni aspetti. L'adeguamento è un obbligo di legge che, normalmente, viene svolto con disposizione del dirigente, in questo caso abbiamo ritenuto di portarlo come delibera di consiglio per due ragioni: la prima è perchè introduciamo un incentivo discrezionale che è facoltà del consiglio comunale e non è un obbligo, che è quella riduzione del 30% per interventi di rigenerazione su cui tornerò fra un attimo e questo necessita di un voto politico, cioè del consiglio; la seconda è l'approvazione di quel documento che vedete alla fine che è stato chiamato disposizioni riguardanti le modalità operative generali che è necessario ad uso anche degli uffici, in quanto va ad armonizzare anche la terminologia e, ovviamente, anche le modalità di calcolo rispetto al piano degli interventi recentemente approvato. Quindi qual'è stata la *ratio* di questo provvedimento? Anzichè fare gli adeguamenti necessari per legge, abbiamo ritenuto che ci fossero le ragioni per sospenderli, almeno per un periodo, l'ultimo è stato fatto nel 2011 se non ricordo male; gli adeguamenti sono obbligatori per legge regionale: annuale il costo di costruzione e quinquennale gli oneri. Noi abbiamo ritardato questi adeguamenti per favorire i cittadini essendo in corso l'iter di approvazione della variante generale di piano. Secondo noi aveva poco senso adeguare gli oneri, visto che era in corso la revisione del piano urbanistico; abbiamo ritenuto di poter attendere il consolidamento della pianificazione urbanistica del territorio, che abbiamo fatto con la delibera precedente, per adesso applicare la *ratio* della legge regionale che, ripeto, obbliga l'adeguamento. Le cifre che vedete in delibera fanno riferimento alla delibera iniziale, quindi quella del 1992, in realtà il deliberato, se avete avuto la pazienza di leggere o di ascoltare in commissione, spiega che in realtà da lì si è ripartiti per poter calcolare in maniera anche più omogenea i valori dell'aumento che tengono conto sia dell'andamento dell'inflazione istat, sia dell'andamento specifico del valore dei fabbricati. E' stata fatta una media ripartendo dalla data del '92 ed è stato rifatto il calcolo su questa media rispetto a questi due indicatori che sono quelli tipici dell'aumento del costo della vita e dell'aumento del valore dei fabbricati. In realtà, i valori di aumento sono inferiori perchè sono intorno al 20%, se non ricordo male. Ultimo aspetto: questi adeguamenti sono un obbligo, non sono una facoltà; l'elemento, invece, su cui vorrei porre l'attenzione è quello che introduciamo come nostra facoltà, mi auguro insomma che tutto il consiglio comunale, che è quello di introdurre questo incentivo, questo sconto del 30% sull'intero ammontare risultante dalla somma degli oneri e del costo di costruzione per gli interventi di rigenerazione. Questa possibilità è garantita da un'altra legge regionale che è la legge sul consumo di suolo, ne avrete sentito parlare, che dà la facoltà all'amministrazione di introdurre questo sconto massimo del 30%, noi lo applichiamo al massimo, quindi il 30%, oltre non è possibile farlo per gli interventi di rigenerazione. Sostanzialmente oggi, mi chiarivo anch'io con l'ufficio, se un cittadino fa un intervento di manutenzione/manutenzione straordinaria non paga nulla perchè non è soggetto a permesso di costruire, parlo di oneri e costo di costruzione. Se un cittadino fino a stasera fa un intervento di ristrutturazione edilizia ha uno sconto dell'80% quindi paga il 20% della somma che risulterebbe dagli oneri e dal costo di costruzione. Se un cittadino invece costruisce una casa ex novo paga il 100%. Il caso in questione è cosa succede se un cittadino demolisce e ricostruisce un edificio, cioè fa un intervento di rigenerazione, che è il caso specifico normato dalla legge sul consumo di suolo, che dà la facoltà all'amministrazione di intervenire su questo: oggi la demolizione e ricostruzione è considerata come una nuova costruzione, quindi il cittadino paga il 100%, noi, con questa delibera, diciamo che nel caso di demolizione e ricostruzione, chiamato dalla legge "rigenerazione" si applica

uno sconto del 30%, quindi si crea anche una maggiore gradualità nell'applicazione degli oneri, che porta a svantaggiare il più possibile la costruzione di nuovi edifici e il più possibile a recuperare, invece, edifici esistenti nelle varie forme in cui questo è possibile, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria che, ripeto, non richiedono oneri o costo di costruzione, la ristrutturazione edilizia che è agevolata con uno sconto dell'80% e adesso, da questa sera, spero appunto, con il voto del consiglio comunale la rigenerazione che è agevolata del 30%. Ripeto, avremo voluto, a me, personalmente, convince poco questa possibilità offerta dalla legge sul consumo di suolo, che è oggettivamente una legge sempre più "legge manifesto", come si usa dire, perchè non interviene specificamente nelle necessità reali dei cittadini, introduce alcune agevolazioni, così, bandiera, però dove ci dà delle possibilità, è giusto provare ad applicarle. Noi, oggi, come abbiamo fatto anche con altre delibere, andiamo a sfruttare queste possibilità offerte dalla norma e introduciamo questo sconto del 30% che, ripeto, è discrezionale e di competenza del consiglio comunale, quindi questo, sostanzialmente, oggi è richiesto a voi di valutare".

Il consigliere **Visonà Franco** del gruppo Partito Democratico Per Valdagno dice: "Molto velocemente per condividere quanto ha già anticipato l'assessore Cocco, forse per informazione anche per il pubblico, che siccome uno dei costi più importanti è quello del contributo del costo di costruzione, c'è l'istituto della convenzione che prevede l'abbattimento di questo contributo nel caso ci si vincoli per la vendita eventuale dell'edificio con prezzi convenzionati, che non sono prezzi di povere case, sono prezzi che, comunque, possono avere un mercato interessante. In questa maniera, soprattutto con l'abbattimento del 30% nella rigenerazione, in questo caso, gli oneri si mantengono più o meno quelli che sono oggi, l'aumento previsto, come diceva, appunto, l'Assessore, rispetto agli attuali oneri è circa di un 20% che, però, va a parificarsi a oneri dello stesso tipo, che sono applicati da comuni limitrofi, perchè non siamo né i più cari, né più a buon mercato di altri".

Il **Presidente**, non essendoci ulteriori richieste di intervenire, chiude la discussione ed invita i consiglieri ad intervenire per dichiarazione di voto.

Non essendoci richieste di intervenire per dichiarazioni di voto, il Presidente pone in votazione il proposto provvedimento.

La votazione, che viene espressa per alzata di mano, dà il seguente risultato debitamente accertato dagli scrutatori prima designati:

PRESENTI: n. 14

VOTANTI: n. 10

FAVOREVOLI: n. 10 (Acerbi, Vencato, Magnani, Novella, Visonà Franco, Gasparella, Pavan, Bicego, Fornasa, Visonà Vera);

ASTENUTI: n. 4 (Randon, Battistin Rosella, Battistin Lisa, Fochesato Andrea).

Il Presidente, sulla scorta dell'esperita votazione, dichiara **approvata** la seguente deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la Legge Regionale n. 61 del 27 giugno 1985 "*Norme per l'assetto e l'uso del territorio*" e successive modifiche e integrazioni, così come modificata dalla L.R. 11/2004;

VISTO il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001, recante il "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" ed in particolare l'art. 16, come successivamente modificato ed integrato;

VISTA la Legge Regionale n. 4 del 16 marzo 2015, avente ad oggetto *“Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio di aree naturali protette regionali”*, ed in particolare l'art. 2 che ha sostituito la tabella A4 allegata alla legge regionale 27 giugno 1985 n.61;

VISTA la Legge Regionale n. 14 del 06 giugno 2017, recante *Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*;

PREMESSO che:

- la Regione Veneto, con L.R n. 61/1985 ha provveduto ad approvare le tabelle per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;

- successivamente, con provvedimento del Consiglio Regionale n. 385 del 28.05.1992 è stato aumentato del 50% il costo teorico base delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a tutt'oggi non è stato emanato altro provvedimento di adeguamento degli importi;

- in difetto di disposizioni normative, spetta al Comune la competenza di assumere le determinazioni di aggiornamento del contributo degli oneri di urbanizzazione, poiché tale competenza è strettamente connessa a quella del calcolo base delle strutture pubbliche e collettive necessarie all'ordinato sviluppo degli insediamenti territoriali;

- il D.P.R. 06.06.2001, n. 380, recante *“Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* prevede all'art.16 (*contributo per il rilascio del permesso di costruire*) che 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 medesimo articolo;

PRESO ATTO che in forza della predetta normativa è dovuto l'aggiornamento sia degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, che del costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'istituto nazionale di statistica (ISTAT);

PRESO ATTO altresì che il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione;

VISTI i precedenti provvedimenti assunti in merito da questo Comune, da ultimo con disposizione dirigenziale n. 2 del 09/03/2011;

RITENUTO opportuno, per una maggiore precisione nella determinazione delle quote, fare il calcolo di adeguamento partendo dai valori di base degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (rispettivamente risalenti al 1992 e al 1990), ed applicando agli stessi le relative variazioni percentuali acquisite tramite le apposite funzionalità del portale dell'ISTAT, riferite all'intero periodo fino all'ultimo dato utile disponibile presso l'ISTAT per il costo di costruzione (aprile 2019);

PRESO ATTO che:

- per gli ONERI DI URBANIZZAZIONE, applicando le stesse modalità con cui la Regione Veneto ha effettuato il primo aggiornamento, di cui al provvedimento del Consiglio Regionale n. 385 del

28.05.1992, è stata effettuata la media fra l'indice dell'aumento dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati nel periodo settembre 1992 – aprile 2019 con l'indice dell'aumento dei prezzi del costo dei fabbricati residenziali, per il medesimo periodo, ottenendo un aumento complessivo del 70,75% da applicare agli importi di base del 1992;

- per il COSTO DI COSTRUZIONE l'indice dell'aumento dei prezzi del costo dei fabbricati residenziali, per il periodo giugno 1990 (Decreto Ministeriale Lavori Pubblici 20/06/1990) – aprile 2019 è pari ad una variazione complessiva nell'intero periodo del 94,90%, da applicare sul costo base di lire 250.000 (ora € 129,11);

CONSIDERATO che, sulla scorta degli aggiornamenti già in precedenza effettuati, gli adeguamenti di cui sopra comportano in media un aumento, rispetto agli importi finora applicati, di circa il 20,30% per gli oneri di urbanizzazione e del 23,29% circa per il costo di costruzione;

ATTESO che l'attuale crisi del settore edilizio ed industriale e la maggiore attenzione rispetto alla gestione del territorio e al suo utilizzo porta l'Amministrazione comunale a prevedere una serie di azioni volte al miglioramento del territorio ed al recupero del patrimonio immobiliare esistente;

VISTA, in tale ottica, la possibilità di riduzione del contributo di costruzione introdotta dalla Legge Regionale n. 14/2017 e dato atto che anche l'art. 84 della Legge Regionale n. 61/1985 prevede la possibilità per i comuni di ridurre fino al 30% la quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, al fine di adeguarne gli importi alle specifiche situazioni locali;

DATO ATTO che l'Amministrazione comunale ritiene opportuno, per quanto sopra, introdurre la riduzione massima pari al 30% del contributo di costruzione in tutti i casi di riutilizzo del territorio e degli immobili, identificabili con gli interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante", riqualificazione e rigenerazione edilizia ed urbanistica, eseguiti nelle zone residenziali (Z.T.O. A, B e nuclei rurali) e nelle zone industriali (Z.T.O. D1);

VALUTATO che tale riduzione va a riassorbire in alcuni casi parzialmente in altri anche totalmente gli aumenti determinati in base alla vigente normativa sui valori di cui sopra;

CONSIDERATO che si intende altresì confermata la riduzione degli oneri di urbanizzazione, pari al massimo del 30%, già applicata per le Z.T.O. A e per la zona agricola, come da deliberazione consiliare n. 16 del 28/02/1986;

RITENUTO di dover approvare le nuove modalità di calcolo del contributo di costruzione, come sopra definite, che determinano l'aggiornamento degli importi per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione che compongono il detto contributo, integrando le stesse con le nuove disposizioni proposte dall'Amministrazione in merito alle riduzioni da applicare al contributo stesso per tutti i casi di recupero di immobili, come sopra determinati, sia in zona residenziale che in zona industriale;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che disciplina le competenze del Consiglio comunale;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile dei dirigenti responsabili ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

DELIBERA

1. di adeguare gli **oneri di urbanizzazione** di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 715 del 29

settembre 1992 avente ad oggetto “*Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione - aggiornamento dei valori per concessioni edilizie*”, con la variazione del +70,75%, determinata dalla media degli incrementi ISTAT da settembre 1992 ad aprile 2019 (ultimo mese utile con i dati disponibili per il costo di costruzione) riferiti ai prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati e al valore di costruzione dei fabbricati residenziali, da applicare in aumento a tutti i dati delle tabelle A1, A2, A3 di cui alla Legge Regionale 61/85, come da prospetti, distinti in residenza, commercio, attività direzionale, turismo, industria, artigianato e agricoltura, di cui all'allegato sub A), che fa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di stabilire che il **costo di costruzione** di lire 250.000 introdotto con decreto ministeriale dei lavori pubblici 20 giugno 1990, pari ad euro 129,11, aumentato dell'incremento annuale rilevato dall'ISTAT nel periodo giugno 1990 – aprile 2019 (ultimo mese utile con i dati disponibili), pari complessivamente a + 94,90%, è quantificato in euro 251,63, e conseguenti valori tabellari, come da allegato sub B), che fa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

3. di stabilire la riduzione massima pari al 30% del contributo di costruzione in tutti i casi di riuso del territorio e degli immobili, identificabili con gli interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta “pesante”, riqualificazione e rigenerazione edilizia ed urbanistica, eseguiti nelle zone residenziali (Z.T.O. A, B e nuclei rurali) e nelle zone industriali (Z.T.O. D1), dando atto che si intende altresì confermata la riduzione degli oneri di urbanizzazione, pari al massimo del 30%, già applicata per le Z.T.O. A e per la zona agricola;

4. di approvare le “Disposizioni riguardanti le modalità per la determinazione del contributo di costruzione (artt. 16, 17 e 19 del D.P.R. n. 380/01)” riportate nel documento qui allegato sub C) al presente provvedimento, per costituirne parte integrante e sostanziale.

^^^

Il Presidente invita i consiglieri eletti nelle commissioni consiliari a fermarsi per poter procedere all'insediamento delle stesse.

Essendo concluso l'esame degli oggetti iscritti all'ordine del giorno dichiara sciolta la seduta del Consiglio.

^^^

IL PRESIDENTE
Michele Vencato

IL SEGRETARIO GENERALE
Giuseppe Lavedini