

COMUNE DI RIOLUNATO

PROVINCIA DI MODENA

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 108 DEL 23.12.2009

PROT. N. _____

OGGETTO: Aggiornamento del costo di costruzione ai sensi dell'art. 16, comma 9, del DPR 380/2001, per l'anno 2010

L'anno **duemilanove**, addì **ventitre** del mese di **Dicembre** alle ore **19:00** presso l'Ufficio di segreteria del Comune di Pavullo n/F, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello nominale risultano:

CARGIOLI GIANCARLO	SINDACO	PRESENTE
FIORENZA DAVIDE	ASSESSORE	ASSENTE
CONTRI GABRIELE	ASSESSORE	PRESENTE
MANFREDINI ORIANA	ASSESSORE	PRESENTE
ROCCHI MARCO	ASSESSORE	PRESENTE

PRESENTI N. 4 ASSENTI N. 1

Assiste alla seduta il Segretario Comunale dott. Giampaolo Giovanelli, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. Giancarlo Cargioli, Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Verbale n° 108 del 23.12.2009

Oggetto: Aggiornamento del costo di costruzione ai sensi dell'art. 16, comma 9, del DPR 380/2001, per l'anno 2010

LA GIUNTA COMUNALE

- **Premesso** che l'art. 16, comma 9, del D.P.R 06/11/2001, n. 380, che ha sostituito l'art. 6 della legge n. 10 del 1977 (i cui primi 4 commi erano stati sostituiti dall'art.7, comma 2, della legge n. 537 del 1993), ha demandato alle regioni la determinazione del costo di costruzione degli edifici residenziali da applicare al rilascio dei titoli abilitativi, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata;
- **Visto** che l'art. 16, comma 9, del D.P.R 06/11/2001, n. 380, nonché l'art. 29, comma 3, della L.R 25/11/2002, n. 31, hanno stabilito che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in assenza di queste, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dal Comune in ragione della intervenuta variazione del costo di costruzione accertata dall'ISTAT;
- **Visto** che la Regione Emilia Romagna ha determinato, ai sensi delle normative citate, con deliberazione del Consiglio Regionale 29/03/1999, n. 1108, e con successiva deliberazione di C.R n. 522 del 20/04/1999 di modifica alla 1108/99, in lire 900.000 al metro quadrato di Sc, il costo di costruzione di applicazione della relativa incidenza, al quale è commisurato il contributo di costruzione afferente il rilascio di concessioni edilizie, ora permessi di costruire , ovvero il deposito di denunce di inizio attività, demandando ai Comuni l'obbligo di recepimento contestuale alla facoltà di esercitare molteplici scelte entro 180 giorni;
- **Richiamata** la deliberazione di Giunta Comunale n. 82 del 1999, adottata in recepimento all'atto regionale di cui al precedente capoverso, con la quale è stato determinato il costo di costruzione a partire dalla data di esecutività del medesimo atto, in lire 900.000 (464,81 €) per metro quadrato di Sc;
- **Visto** che successivamente alle succitate deliberazioni di C.R n. 1108/99 e n. 522/99, la Regione Emilia Romagna non ha deliberato in merito;
- **Ritenuto** ora necessario procedere all'aggiornamento del costo di costruzione di cui all'art. 29 della L.R. 31/02 e dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., afferente il rilascio dei permessi di costruire , ovvero il deposito di denunce di inizio attività per l'anno 2010, in ragione della intervenuta variazione ISTAT dall'anno 2000 ;
- **Verificato** che, dai dati statistici pubblicati ovvero dai dati messi a disposizione dalla Camera di commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, nonché dai dati messi a disposizione dall'ISTAT, l'intervenuta variazione ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali nei periodi intercorrenti tra l'anno 1999 e l'anno 2009, è stata rilevata rispettivamente secondo gli indici riportati in tabella:

Incremento costo di costruzione

<i>Ann o</i>	<i>Indice del costo</i>	<i>Indice di raccordo</i>	<i>Variazione</i>	<i>nuovo C.C.</i>
1998	102,7			€ 464,81
1999	104,6	1	1,850048685	€ 473,41

2000	107,7	1	2,963671128	€ 487,44
2001	110,1	1	2,228412256	€ 498,30
2002	114,8	1	4,268846503	€ 519,57
2003	109,4	1,077	2,633972125	€ 533,26
2004	114,2	1	4,387568556	€ 556,66
2005	118,5	1	3,765323993	€ 577,62
2006	122,2	1	3,122362869	€ 595,65
2007	127,1	1	4,009819967	€ 619,54
2008	133,0	1	4,642014162	€ 648,29
2009	111,6	1,186	- 0,483007519	€ 645,16

<u>punto 3 Costo di costruzione per attività turistiche, commerciali e direzionali</u>			
<u>turistica, alberghiera</u>	1,10		€ 713,12
<u>Direzionale</u>	0,90		€ 583,47
<u>Commerciale</u>	0,80		€ 518,64

- **Visto** che, come risultante del prospetto predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale, per il periodo relativo all'anno 2010, il costo di costruzione base sul quale calcolare la pertinente quota del contributo di costruzione è stabilito in **€ 645,16** al metro quadrato di Sc di cui all'art. 2 del D.M 801/77;
- **Considerato** il periodo di crisi che stà attraversando l'attività edilizia ed in virtù del lungo periodo intercorso dall'ultimo aggiornamento si ritiene opportuno aggiornare il costo di costruzione per l'anno 2010 nella misura del 50% rispetto all'aumento totale;
- **Ritenuto** pertanto di stabilire in **€ 554,99** al metro quadrato di Sc il costo di costruzione base sul quale calcolare la pertinente quota del contributo di costruzione, da applicare a tutte le istanze di permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività depositate presso questa amministrazione a decorrere da 01/01/2010 al 31/12/2010;
- **Di dare atto** che, tutte le indicazioni riportate negli allegati A, B, C, D alla deliberazione di G.C. n. 82/99 sono mantenute invariate, salvo le variazioni ai riferimenti normativi che sono mutati;
- **Visto** il Decreto legislativo n. 267/2000 "T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali";

- **Acquisito** sul presente atto, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000, il parere favorevole del responsabile del Servizio Tecnico Geom. Emiliano Pighetti in ordine alla regolarità tecnica;
- **Con voti** favorevoli ed unanimi espressi a scrutinio palese per alzata di mano dai componenti presenti e votanti;

DELIBERA

- 1) **DI AGGIORNARE**, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 31/02 e dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., il costo di costruzione per l'anno 2010 in misura pari al 50% dell'aumento totale, quindi da € 464,81 a € 554,99 al metro quadrato di Sc di cui all'art. 2 del D.M 801/77, per le ragioni precisate in premessa;
- 2) **DI APPLICARE** la maggiorazione di cui al punto 1) alle istanze di permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività che saranno depositate presso questa amministrazione a decorrere dal 01/01/2010 e fino al 31/12/2010, disponendo che successivamente a tale data, il costo di costruzione venga sottoposto ad aggiornamento del restante 50 % oltre a quello periodico annuale, in ragione della intervenuta variazione ISTAT per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente;
- 3) **DI DICHIARARE** la presente deliberazione, previa unanime e separata votazione, immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere.

=====

ALLEGATO A

1- DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

1.1- Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è 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; il Comune di Riolunato ha deciso di non applicare nessun coefficiente a tale valore.

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) (**ALLEGATO B**).

1.4- Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo di costruzione dell'intervento viene determinato, sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione, dal costo documentato desunto da regolare contratto di appalto dei lavori, ovvero da preventivo asseverato da un tecnico e redatti in base ad un elenco prezzi indicato dal Comune.

Il costo di costruzione degli interventi di ristrutturazione edilizia non dovrà comunque superare il valore previsto per le nuove costruzioni (legge 448/1998, art. 61, comma 2).

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 all'art. 29 della L.R. 31/02 e dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., 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, COMMERCIALI, DIREZIONALI.

3.1- Per le nuove costruzioni od impianti il Comune determina il costo di costruzione al mq di Sc 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:

Tipo di attività	Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, secondo l'attività
------------------	---

Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	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 residenziali esistenti il costo di costruzione dell'intervento viene determinato, sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione, dal costo documentato desunto da regolare contratto di appalto dei lavori, ovvero da preventivo asseverato da un tecnico e redatti in base ad un elenco prezzi indicato dal Comune.

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

4.1- La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è stabilita dal Comune in misura del 5%, così come definito all'art. 32 della L.R.31/2002, del costo determinato con le modalità indicate al precedente punto 3.

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.

5.2- Per le concessioni che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), 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 nell'**ALLEGATO B**.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate nell'**ALLEGATO B** ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate nel regolamento edilizio comunale.

6.2- Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere .

6.3- In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art.42 del D.P.R.380/2001 e s.m..

6.4- Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto, nei casi previsti dall'art.30 della L.R 31/2002:

a) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'[art. 12 della L.9 maggio 1975, n. 153](#) , ancorché in quiescenza, sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni;

b) per gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8 della L.R31/2002;

c) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;

- d) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari;
- e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

7 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA

7.1- Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art 31 della L.R.31/2002 la convenzione- tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita all'ALLEGATO E.

7.2- 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) altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 160 mq di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M. 801/77, art.3). Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

7.3- E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi concessionati.

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

ALLEGATO B**CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (NUOVI EDIFICI)****TABELLA 1 - INCREMENTO PER SUPERFICIE UTILE ABITABILE - i1**

Classi di superfici (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq) (art. 3 - D.M 801/1977)	Rapporto rispetto al totale di Su	% di incremento (art. 5 - D.M 801/1977)	% di incremento per classi di superficie	
1	2	3	4=3/Su	5	6=4x5	
$x \leq 95$				0		
$95 < x \leq 110$				5		
$110 < x \leq 130$				15		
$130 < x \leq 160$				30		
$160 < x$				50		
		totale Su=			SOMMA	i1=

TABELLA 2 - INCREMENTO PER SERVIZI ED ACCESSORI RELATIVI ALLA RESIDENZA - i2

Tot. Su =		Intervalli di variabilità del rapporto percentuale	% di incremento (art. 6 - D.M 801/1977)
Tot. Snr =			
Snr/Su x 100		$x \leq 50$	0
		$50 < x \leq 75$	10
		$75 < x \leq 100$	20
		$100 < x$	30
			i2=

$i1+i2=i$		Classe edificio (art. 8 - D.M 801/1977)	Maggiorazione M (art. 8 - D.M 801/1977)
M=	Classi di edifici e relative maggiorazioni percentuali (art. 8 - D.M 801/1977)		
i		Classe	M
$i \leq 5$		1	0
$5 < i \leq 10$		2	5
$10 < i \leq 15$		3	10

15<i≤20	4	15
20<i≤25	5	20
25<i≤30	6	25
30<i≤35	7	30
35<i≤40	8	35
40<i≤45	9	40
45<i≤50	10	45
50<i	11	50

Costo di costruzione definito dal Comune di Riolutato nella presente delibera	A = 554,99 €/mq
--	----------------------------

Costo di costruzione maggiorato	B = A x (1 + M/100)	-
--	------------------------------	---

Calcolo del contributo di costruzione relativo al costo di costruzione	Cc = B x Sc x q dove q è definita al successivo allegato D	-
---	---	---

ALLEGATO D

% max	Coefficiente in funzione delle caratteristiche	%	Coefficiente in funzione della tipologia	%	Coefficiente in funzione della ubicazione rispetto al perimetro	Quota q %
1	2	3 = 1 x 2	4	5 = 3 x 4	6	7 = 5 x 6
20,00	Edifici di pregio = 1	20,00	Unifamiliare = 1	20,00	Esterno = 1	20,00
			bifam/schiera = 0,8	16,00	Interno = 0,85	17,00
					Esterno = 1	16,00
			Plurifam = 0,6	12,00	Interno = 0,85	13,60
					Esterno = 1	12,00
			Altri edifici = 0,5	10,00	Unifamiliare = 0,9	9,00
	Bifam/Schiera = 0,75	7,50			Interno = 0,8	7,20
					Esterno = 0,9	6,75
	Plurifam = 0,625	6,25			Interno = 0,8	6,00
					Esterno = 0,9	5,65
	Interno = 0,8	5,00				

Sono considerati di pregio gli edifici aventi le caratteristiche descritte agli artt. 3 e 4 del D.M. 2 agosto 1969:

3. Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.

4. Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.

Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

