



COMUNE DI PERNUMIA

PROVINCIA DI PADOVA

C.A.P. 35020 – Piazza Ruzante, 1 – Tel. 0429.779.040 – Fax 0429.778.138

C.F. 00669550287

E-mail: lavoripubblici@comune-pernumia.it

Pernumia, lì 24.02.2022

Prot. n.

RELAZIONE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE - ONERI DI URBANIZZAZIONE, COSTO DI COSTRUZIONE E CONTRIBUTO PER LE OPERE DI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI, LIQUIDI E GASSOSI (ART.16 D.P.R. 380/01).

1. PREMESSA

La presente relazione riguarda l'aggiornamento del contributo di costruzione, commisurato agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e al costo di costruzione, dovuto per il rilascio di titoli edilizi a carattere oneroso, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/01 e delle LL.RR. concernenti tale materia, nonché l'aggiornamento dei costi per il trattamento dei rifiuti per le attività produttive.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

2.1 – Inquadramento normativo

La legge 28 gennaio 1977 n.10, intitolata "Norme per la edificabilità dei suoli", aveva subordinato (art.3) il rilascio delle concessioni edilizie (ora permesso di costruire ex D.P.R. 380/01) alla corresponsione di un contributo commisurato sia all'incidenza dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria che al costo di costruzione.

Con l'art.5, della medesima legge, titolato: "Determinazione degli oneri di urbanizzazione" veniva demandato ai Comuni di fissare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria in base a tabelle parametriche che le Regioni avrebbero definito con propria legge.

Il successivo art. 6, titolato: "Determinazione del costo di costruzione", demandava al Ministero LL.PP. la determinazione annuale del costo di costruzione (ora delegato alle Regioni con legge n. 537/93); -demandando alle Regioni la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione, purché ricompreso in una percentuale variabile tra il 5% e il 20%. Con l'art.10, venivano stabiliti i criteri per gli oneri riguardanti interventi ed impianti non destinati alla residenza.

Il D.M. 10 maggio 1977 (G.U. 31 maggio 1977, n. 146), intitolato "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici", definiva il costo unitario di costruzione in via provvisoria, le superfici su cui applicare il costo di costruzione e i criteri di calcolo dello stesso, nonché la identificazione delle diverse classi di edifici con caratteristiche tipologiche superiori a cui applicare il contributo, con eventuali maggiorazioni.

La Regione Veneto, prima con legge 27 ottobre 1977 n. 61 modificata dalla legge 24 novembre 1978 e quindi con successiva legge 27 giugno 1985 n. 61 ha provveduto:

- a definire le tabelle parametriche per la determinazione, da parte dei Comuni, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- a stabilire la misura percentuale del costo di costruzione per il tributo dovuto per

- insediamenti a carattere residenziale;
- a fissare i limiti tra il 5% ed il 10% per il contributo commisurato al costo di costruzione (documentato) riguardante interventi a carattere turistico, commerciale e direzionale attribuendo ai Comuni la definizione dell'aliquota purché entro tali valori.

2.2. – Successive disposizioni legislative.

Con il *D.M. 20 giugno 1990* (G.U. 28 giugno 1990, n. 149) venne poi definitivamente stabilito, a livello nazionale, il costo di costruzione da assumere a base del relativo contributo.

Per quanto attiene al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, con la successiva *legge 24 dicembre 1993 n. 537*, titolata *"Interventi correttivi di finanza pubblica"*, si è poi disposto all'art.7: *"Gli oneri di urbanizzazione di cui all'art 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono aggiornati ogni quinquennio dal Comuni, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. I primi quattro commi dell'art. 6 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni, sono sostituiti dai seguenti: "Il costo di costruzione di cui all'art. 3 della presente legge per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con gli stessi provvedimenti di cui al primo comma, le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al primo comma, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo del costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT). Il contributo afferente alla concessione 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."*

Con P.C.R. 28 maggio 1992 n. 385, la Regione Veneto ha approvato un aumento del 50% del costo teorico base determinato con la Legge Regionale n. 61/85, aumento che è stato recepito dal Comune di Pernumia con l'aggiornamento delle tabelle allegate alla deliberazione di Giunta Comunale n° 419 del 14.09.1992.

Con l'entrata in vigore del *D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380* (Testo Unico sull'edilizia), a far data dal 30.06.2003, all'art.16 si stabilisce:

- che i Comuni devono adeguare, ogni cinque anni, gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) secondo le disposizioni regionali (art. 16, 6° comma);
- che le Regioni devono rideterminare periodicamente il costo di costruzione fermo restando l'adeguamento annuale da parte dei Comuni ove manchino disposizioni della Regione, facendo riferimento alle variazioni ISTAT dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (art. 16, comma 9°).

Secondo le leggi richiamate, quindi, i Comuni devono adeguare i contributi commisurati sia al costo di costruzione che agli oneri di urbanizzazione, assumendo, in mancanza di disposizioni regionali, le variazioni ISTAT di cui si è detto.

Tale adeguamento per il contributo commisurato al costo di costruzione è obbligatorio farlo con periodicità annuale, mentre per il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deve essere almeno quinquennale.

3 – Atti assunti dal Comune di Pernumia.

Ai sensi delle citate leggi, questo Comune ha, negli anni scorsi, assunto i

provvedimenti di seguito elencati:

- Deliberazione di C.C. n. 145 del 17.12.1985, avente per oggetto: "Legge Regionale 27.06.1985, n. 61 – Determinazione del contributo per il rilascio della concessione commisurato al costo di costruzione. Recepimento ed applicazione convenzione-tipo regionale ai fini delle concessioni di edilizia abitativa agevolata";
- Deliberazione di C.C. n. 14 del 26.03.1991, avente per oggetto: "Legge Regionale 27.06.1985, n. 61 – Nuove tabelle contenenti il costo teorico base ed i parametri per la determinazione dell'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria. Determinazione di competenza comunale.";
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 418 del 14.09.1992, con la quale vennero approvate le tabelle nn. 1, 2, 3 e 4 relative alla determinazione del contributo per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, rispettivamente, per la residenza, per gli interventi sulle attività produttive, (agricoltura, industria, artigianato), per attività turistiche, commerciali ed artigianali e, da ultimo, per interventi su edifici esistenti, in adeguamento al provvedimento del Consiglio Regionale n. 385 del 28.05.1992 (BUR n. 75 del 14.07.1992);
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 419 del 14.09.1992, avente per oggetto "Determinazione del contributo per il rilascio della concessione commisurato al costo di costruzione. Riferimento per il costo di costruzione (Tabella A4) e per il costo teorico base di costruzione (Tabella B) in attuazione del provvedimento del Consiglio Regionale n. 385 del 28.05.1992.";
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 18.09.2006, avente per oggetto: "Variazione incidenza oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Aggiornamento costo teorico di costruzione di cui alla L.R. 61/85.";
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 06.11.2008, avente per oggetto: "Aggiornamento costo di costruzione e incidenza contributo opere necessarie al trattamento e smaltimento rifiuti solidi, liquidi e gassosi.";

Non risultano altri provvedimenti amministrativi di adeguamento del suddetto contributo di costruzione.

4. – Adeguamenti

Allo stato attuale, ai sensi delle leggi richiamate, è obbligatorio, stante il tempo trascorso dall'ultimo aggiornamento, procedere all'adeguamento sia del contributo degli oneri di urbanizzazione, primari e secondari, e sia di quello commisurato al costo di costruzione.

I costi base per gli oneri di Urbanizzazione Primaria e Urbanizzazione Secondaria sono stati rivalutati applicando gli aumenti desunti dalle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati con esclusione dei tabacchi.

Per il periodo da settembre 2006, data in cui sono stati quantificati i costi tabellari fissati dalla L.R. 61/85, come modificati dal P.C.R. 28.05.1992 n. 385, a gennaio 2022, periodo a cui corrisponde l'ultimo indice ISTAT disponibile, si è avuta una variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati con esclusione dei tabacchi del +23,30% (come da calcolo effettuato dall'ISTAT) e relativamente agli oneri di urbanizzazione e del +17,60% (come da calcolo effettuato dall'ISTAT) e relativamente al costo di costruzione e al contributo delle opere necessarie al trattamento e smaltimento rifiuti solidi, liquidi e gassosi, il tutto come dalle tabelle allegate ad esso si è fatto riferimento nei conteggi di seguito esplicitati che si allegano alla presente:

- per il contributo sul costo di costruzione

Relativamente al contributo commisurato al costo di costruzione si è fatto riferimento al costo di costruzione base fissato dalla precitata deliberazione di C.C. n. 38/1997, corrispondente ad € 162,41, ed all'aggiornamento alle intervenute variazioni secondo indici ISTAT – del costo di costruzione di fabbricati residenziali (come da calcolo prot. n. 8714 del

07.10.2014 effettuato dall'ISTAT), con decorrenza giugno 1997 (ultima variazione) giugno 2014 (ultimo dato disponibile) per una percentuale di incidenza del 47,6%;

Risulta poi necessario provvedere all'adeguamento dei valori stabiliti con la deliberazione della Giunta Comunale n. 461 del 28.11.1994, per la monetizzazione delle aree a verde, nonché del valore relativo alla monetizzazione dei parcheggi, quali standard non reperibili, secondo la tabella redatta dall'Ufficio Tecnico del Comune, e precisamente:

| valore del terreno | | | | |
|------------------------------|-------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| tariffe delibera G.C. 461/94 | | Maggiorazione indice ISTAT | Tariffe aggiornate al 2022 | |
| Zona A | €/mq. 23,24 | 1,644 | Zona A | €/mq. 38,21 |
| Zona B | €/mq. 23,24 | 1,644 | Zona B | €/mq. 38,21 |
| Zona C | €/mq. 23,24 | 1,644 | Zona C | €/mq. 38,21 |
| Zona D | €/mq. 23,24 | 1,644 | Zona D | €/mq. 38,21 |
| Zona E | €/mq. 23,24 | 1,644 | Zona E | €/mq. 38,21 |

| valore delle opere | | |
|---|--|--|
| parcheggi: €/mq. 41,32 al 11/1994 aggiornato a €/mq 67,93 | Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso impianto di smaltimento acque meteoriche, illuminazione, segnaletica | |
| verde: €/mq. 25,00 al 11/1994 aggiornato a €/mq 41,10 | Verde attrezzato | |

Il costo a mq. dell'area monetizzata risulta dalla somma del costo unitario medio del terreno relativo alla zona territoriale omogenea di appartenenza e del costo unitario medio delle sistemazioni a verde/parcheggio.

Resta fatta salva in ogni caso la possibilità di determinare, in relazione al singolo caso concreto, il valore di monetizzazione attraverso una specifica perizia analitica proposta dall'operatore e verificata dall'Ufficio Tecnico del Comune, o in caso di dissenso, effettuata dall'Agenzia delle Entrate, con oneri e spese a totale carico dell'operatore stesso.

5 - CONCLUSIONI – DECORRENZA DI APPLICAZIONE

Si ritiene opportuno consigliare per il futuro, sistematici aggiornamenti annuali, sì da evitare rilevanti improvvisi innalzamenti degli importi ed anche sperequazioni per pratiche edilizie da definire a cavallo dei periodi temporali con regimi contributivi sensibilmente modificati.

Il Responsabile del Servizio
Arch. Giuseppe Basso

