

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
Numero 122 in data 29/11/2022

OGGETTO: ADEGUAMENTO DELLE SOGLIE DI ATTENZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER GLI EDIFICI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE, TERZIARIO DIRETTIVO, TURISTICO-ALBERGHIERO-RICETTIVO

L'anno duemilaventidue, oggi ventinove, del mese di Novembre, alle ore 11:50, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta comunale in presenza presso la Sala Giunta. Si dà atto che il Sindaco Enrico Volpi e gli Assessori Andrea Dara e Giovanni Grasso hanno partecipato alla seduta di Giunta con modalità telematica.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

Nominativo	Carica	Presente	Assente
VOLPI ENRICO	Sindaco	X	
DARA ANDREA	Vice Sindaco	X	
GAZZURELLI ERICA	Assessore	X	
MARGONARI MARIA GRAZIA	Assessore	X	
GRASSO GIOVANNI	Assessore	X	
LUCCHETTI MASSIMO	Assessore	X	

Presenti - Assenti		6	0
--------------------	--	---	---

Assiste alla seduta, il Segretario generale, dott.ssa Valeria Ferro, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti e verificato il rispetto delle condizioni prescritte dal vigente Regolamento per la disciplina del funzionamento della Giunta comunale, il sig. Enrico Volpi - nella sua qualità di Sindaco - assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA ED ESAMINATA la proposta di deliberazione presentata dalla Dirigente dell'Area Tecnica, di seguito trascritta;

ACQUISITI, sulla suddetta proposta di deliberazione, i preventivi pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, resi dalle competenti Dirigenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

RITENUTA la medesima meritevole di approvazione senza la necessità di apportarvi modifiche o integrazioni;

Con voti favorevoli e unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. *DI APPROVARE* la proposta di deliberazione della Dirigente dell'Area Tecnica di seguito trascritta nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione o integrazione.
2. *DI DARE ATTO* che la presente deliberazione verrà comunicata ai capigruppo consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo on line, ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii..
3. *DI DARE ATTO*, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii. sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto illegittimo e si ritenga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale, Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo on line.

Successivamente, valutata positivamente la specifica e motivata richiesta riportata nell'allegata proposta della competente Dirigente, con votazione favorevole unanime resa nelle forme di legge

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii..

proposta alla Giunta comunale
n. 160

OGGETTO:	ADEGUAMENTO DELLE SOGLIE DI ATTENZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER GLI EDIFICI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE, TERZIARIO DIRETTIVO, TURISTICO-ALBERGHIERO-RICETTIVO
----------	--

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

PREMESSO che:

- ai sensi dell'art. 16, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 43, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., i titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi;
- ai sensi dell'art. 16, comma 10, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 44, comma 8, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione ai fini del calcolo del contributo di concessione è determinato in relazione ai costi individuati dall'Ufficio tecnico in base ai progetti presentati;
- ai sensi dell'art. 19, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 48, comma 4, L.R. n. 12/2005 e s.m.i., nel caso di interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo commisurato al costo di costruzione è stabilito in una quota percentuale non superiore al 10% del "costo documentato di costruzione" ovvero del costo effettivo dell'intervento;

CONSIDERATO che, per gli interventi descritti in premessa, è normalmente allegato al progetto un computo metrico estimativo, atto ad attestare il costo documentato di costruzione; tuttavia la verifica della congruità e della veridicità dei costi esposti risulta tutt'altro che agevole, in quanto spesso i dati prodotti sono rappresentati in modo incompleto ed approssimativo, e portano a risultati sostanzialmente diversi negli specifici casi;

RITENUTO pertanto opportuno assumere dei parametri unificatori, ancorché di massima, per determinare dei costi congrui per le diverse tipologie di intervento previste dalla legge, al di sotto dei quali viene attivato apposito procedimento di verifica da parte del Responsabile del procedimento;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta comunale n. 183 in data 06/11/2008, con la quale si è provveduto ad individuare le soglie di attenzione per la determinazione del costo di costruzione per le fattispecie in oggetto, come di seguito riportato:

TIPO DI INTERVENTO	RISTRUTTURAZIONE	RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE
Attività turistiche di ogni genere, compresi alberghi ed hotel.	€/mq 500,00	€/mq 850,00
Attività commerciali e direzionali con annessi depositi e magazzini finalizzati alla vendita al dettaglio o all'ingrosso di	€/mq 500,00	€/mq 850,00

prodotti alimentari assimilabili e connessi semplici esercizi pubblici e trattorie.		
Attività commerciali e direzionali con annessi depositi e magazzini, finalizzati alla vendita al dettaglio o all'ingrosso dei beni mobili o strumentali diversi dal punto B.	€/mq 500,00	€/mq 850,00

CONSIDERATO che tali valori non risultano più adeguati a fungere da parametro di riferimento per le finalità sopra illustrate e pertanto devono essere congruamente aumentati, in relazione ai prezzi di mercato attinenti a nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo;

VISTO il prospetto elaborato a tal fine dall'Ufficio tecnico, recante la determinazione delle nuove soglie di attenzione per la determinazione del costo di costruzione per le fattispecie in esame e di seguito riportato:

TIPO DI INTERVENTO	RISTRUTTURAZIONE	RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE
Attività turistiche di ogni genere, compresi alberghi ed hotel.	€/mq 700,00	€/mq 1.200,00
Attività commerciali e direzionali con annessi depositi e magazzini finalizzati alla vendita al dettaglio o all'ingrosso di prodotti alimentari assimilabili e connessi semplici esercizi pubblici e trattorie.	€/mq 700,00	€/mq 1.200,00
Attività commerciali e direzionali con annessi depositi e magazzini, finalizzati alla vendita al dettaglio o all'ingrosso dei beni mobili o strumentali diversi dal punto B.	€/mq 700,00	€/mq 1.200,00

RITENUTO, altresì, opportuno confermare, come già stabilito con la citata deliberazione di Consiglio comunale n. 183 del 06/11/2008, che è fatta salva la possibilità per il Responsabile del procedimento, di chiedere la quantificazione del costo di costruzione mediante uno specifico computo metrico estimativo relativo alle effettive caratteristiche dell'intervento e dell'immobile oggetto di istanza, quando si ritenga che il costo reale da utilizzare, ai sensi della normativa vigente, sia diverso da quello determinato con i parametri fissati con il presente atto;

RITENUTO, infine, opportuno disporre che i parametri come sopra individuati vengano aggiornati annualmente, a partire dal 2023, con provvedimento espresso, mediante applicazione del coefficiente dell'aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) accertato dall'ISTAT, da effettuarsi con determinazione dirigenziale;

APPURATO che le nuove soglie di attenzione per la determinazione del costo di costruzione per le fattispecie in esame, hanno l'effetto di aumentare i valori del contributo commisurato al costo di costruzione da applicare agli interventi edilizi, parametro che dovrà essere valutato in fase di previsione di bilancio per il prossimo triennio;

TUTTO ciò premesso e considerato;

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate e trascritte,

1. *DI ADEGUARE* le soglie di attenzione per la determinazione del costo di costruzione per gli edifici con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, in relazione ai prezzi di mercato attinenti a nuove costruzioni o ristrutturazioni, come di seguito riportato:

TIPO DI INTERVENTO	RISTRUTTURAZIONE	RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE
Attività turistiche di ogni genere, compresi alberghi ed hotel.	€/mq 700,00	€/mq 1.200,00
Attività commerciali e direzionali con annessi depositi e magazzini finalizzati alla vendita al dettaglio o all'ingrosso di prodotti alimentari assimilabili e connessi semplici esercizi pubblici e trattorie.	€/mq 700,00	€/mq 1.200,00
Attività commerciali e direzionali con annessi depositi e magazzini, finalizzati alla vendita al dettaglio o all'ingrosso dei beni mobili o strumentali diversi dal punto B.	€/mq 700,00	€/mq 1.200,00

2. *DI CONFERMARE*, in proposito, che è fatta salva la possibilità per il Responsabile del procedimento, di chiedere la quantificazione del costo di costruzione mediante uno specifico computo metrico estimativo relativo alle effettive caratteristiche dell'intervento e dell'immobile oggetto di istanza, quando si ritenga che il costo reale da utilizzare, ai sensi della normativa vigente, sia diverso da quello determinato con i parametri fissati con il presente atto;

3. *DI STABILIRE* che i parametri come sopra individuati vengano aggiornati annualmente, a partire da 2023, con provvedimento espresso, mediante applicazione del coefficiente dell'aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) accertato dall'ISTAT, da effettuarsi con determinazione dirigenziale;

4. *Di DICHIARARE* il conseguente verbale di deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", al fine di consentire l'immediata l'adozione dei nuovi parametri da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
Enrico Volpi

Il Segretario generale
dott.ssa Valeria Ferro

[X] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

La presente deliberazione diverrà esecutiva ad ogni effetto di legge il ventiseiesimo giorno dalla data di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii..

Il Segretario generale
dott.ssa Valeria Ferro

Documento informatico sottoscritto con firma digitale.