



COMUNE DI BRESCIA

CONSIGLIO COMUNALE

Delib. n. 205

Data 22/12/2015

OGGETTO: ADEGUAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVISTO DALL'ART. 43 DELLA LR 12/2005 E S.M.I.

Adunanza del 22/12/2015

Seduta pubblica di prima convocazione.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

DEL BONO EMILIO - Sindaco	Si	
ALBINI DONATELLA	Si	MARTINUZ ALBERTO
BENZONI FABRIZIO	Si	ONOFRI FRANCESCO
BOIFAVA ALDO	Si	PARENZA LAURA
BRAGHINI ANNA	Si	PARMIGIANI FRANCESCA
CANTONI ALESSANDRO	Si	PAROLI ADRIANO
CAPRA FABIO	Si	PATITUCCI FRANCESCO
FERRARI LUCIA	Si	PERONI MARGHERITA
FERRARI MARIANGELA	Si	POZZI MARCO
FORESTI GIOVANNA	Si	PUCCIO FRANCESCO
FRANCESCHINI ANITA	Si	SANDONA' LAURA
GAGLIA TOMMASO	Si	SCAGLIA DILETTA
GALLIZIOLI NICOLA	Si	SIDARI DOMENICA
GAMBA LAURA	--	TACCONI MASSIMO
GRITTI MAFALDA	Si	UNGARI GIUSEPPE
MAIONE GIORGIO	Si	VENTURI LAURA
MARGAROLI MATTIA	Si	VILARDI PAOLA

Sono presenti anche gli Assessori:

CASTELLETTI LAURA - V. Sindaco	Si	MUCHETTI VALTER	Si
FENAROLI MARCO	Si	PANTEGHINI PAOLO	Si
FONDRA GIANLUIGI	Si	SCALVINI FELICE	Si
MANZONI FEDERICO	Si	TIBONI MICHELA	Si
MORELLI ROBERTA	Si		

Presiede il Consigliere UNGARI GIUSEPPE

Partecipa il Segretario Generale BARILLA CARMELINA

Delib. n. 205 - 22.12.2015

OGGETTO: Adeguamento del contributo di costruzione previsto dall'art 43 della LR 12/05 e s.m.i.

La Giunta comunale propone al Consiglio l'adozione della sotto riportata deliberazione.

Il Consiglio Comunale

Premesso:

- che ai sensi dell'art 16 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;
- che tale condizione è prevista, altresì, dall'art 43 della LR 12/05 e s.m.i.;
- che ai sensi dell'art 44 della LR 12/05 e s.m.i. gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai Comuni con obbligo di aggiornamento ogni tre anni in relazione alle previsioni del piano dei servizi;
- che in data 24 ottobre 2012 è entrato in vigore il PGT approvato con deliberazione C.C. n. 57/19378 P.G. del 19.3.2012;

Riscontrato:

- che il contributo per oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria è stato determinato da ultimo con deliberazione C.C. del 20.12.2004 n.260/49199 P.G.;
- che il contributo sul costo di costruzione è stato aggiornato ai sensi dell'art 48, c 2, della L.R. 12/05 e s.m.i. da ultimo con determinazione dirigenziale del Responsabile del Settore Sportello dell'edilizia n. 2599/138105 P.G. del 30.12.2013;

Atteso:

- che appare necessario dar corso ad un aggiornamento generale dei contributi per oneri di urbanizzazione, in relazione **al nuovo PGT in corso di approvazione** e quindi all'adeguamento delle definizioni alla base dei contributi e soprattutto per dare attuazione ad alcuni degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione comunale;

- che nel frattempo sono intervenute delle novità normative delle quali è necessario tener conto;

Ritenuto, in considerazione dell'aumento del livello di urbanizzazione intervenuto dal 2005 ad oggi:

- di lasciare invariate, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (di seguito denominato TUC), le tariffe vigenti relative al contributo sugli oneri di urbanizzazione, precisando che, per i Tessuti storici e i Nuclei storici Minori tali tariffe, per gli interventi residenziali, sono ricondotte a quelle degli ambiti della città di recente formazione;
- di apportare invece, all'esterno del TUC, una maggiorazione delle tariffe relative al contributo sugli oneri di urbanizzazione vigenti, per gli interventi in Aree di Trasformazione e nei Progetti Speciali, oltre che nei Piani Attuativi vigenti, come si evince dalle tabelle "**Allegato 1**" alla relazione tecnica amministrativa;

Riscontrato che tale adeguamento è stato determinato sulla base dei costi documentati relativi alle urbanizzazioni di un'area urbana di estensione significativa, quale è quella di Sanpolino, effettuata nel decennio trascorso, come esplicitato nell'"**Allegato 3**" alla relazione tecnica amministrativa;

Riscontrato, altresì:

- che, a titolo ricognitivo ed esemplificativo è stato effettuato un lavoro di comparazione con le tariffe applicate in città di dimensioni e caratteristiche analoghe a Brescia;
- che l'aggiornamento delle tariffe in vigore va nella direzione di avvicinare Brescia a tali realtà; tale lavoro è contenuto nelle tabelle "**Allegato 2**" alla relazione tecnica amministrativa;

Dato atto, che tali tariffe sono soggette alle eccezioni riportate nelle casistiche di cui ai punti successivi, formulati ai sensi della normativa intervenuta e alle valutazioni di opportunità effettuate dall'Amministrazione comunale, come risultano dalla **relazione tecnica amministrativa** allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di procedere ad esaminare le varie casistiche, illustrate nella predetta relazione tecnica amministrativa allegata e di seguito riportate:

Titolo I

Riscontrato che tra i principali obiettivi strategici che l'Amministrazione si è posta in tema di pianificazione e ha declinato nel DUP (Documento unico di programmazione) fin dal suo insediamento, c'è quello dell'attuazione di una politica di rigenerazione urbana,

che dia nuova forma alla città di domani, intelligente, produttiva e compatibile con l'ambiente.

Ritenuto, pertanto, di proporre le seguenti agevolazioni, per le specifiche tipologie di interventi:

1) Art 10, c 1 bis, LR 12/05: Aree di rigenerazione urbana:

Si ritiene di prevedere per gli ambiti individuati quali "Aree di rigenerazione urbana" nella **Tavola 1** allegata alla relazione tecnica amministrativa, una riduzione del contributo di costruzione pari al **30%** per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

2) Art. 17, c 4 bis, del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001, (introdotto dal Decreto "Sblocca Italia")

Ai fini dell'applicazione delle seguenti disposizioni, si specifica che deve intendersi:

- per "Valore" la tariffa degli oneri di nuova costruzione;
- per "Deroghe" quelle che incrementano il peso insediativo;
- per "Varianti Urbanistiche" quelle relative a specifici interventi, con esclusione delle varianti generali.

A) Ai fini dell'applicazione della predetta normativa, quindi, al fine di agevolare la densificazione edilizia, in caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria, individuati all'interno del TUC di cui alla **Tavola 1** allegata alla relazione tecnica amministrativa, si applicano le seguenti riduzioni del contributo di costruzione:

A1) per gli interventi di ristrutturazione, consistente nella demolizione totale o parziale e ricostruzione nel rispetto della slp preesistente, riduzione pari al **40%**, rispetto al contributo di costruzione previsto per le nuove costruzioni.

A2) per gli interventi di ristrutturazione di tipo conservativo (non comportanti demolizione totale o parziale e ricostruzione nel rispetto della slp preesistente), è disposta una riduzione pari a:

- **30%** del contributo sul costo di costruzione, rispetto al medesimo contributo previsto per interventi di ristrutturazione.

E' facoltà del richiedente di avvalersi, in alternativa, delle modalità di calcolo previste per la nuova costruzione e in tal caso troveranno applicazione le riduzioni previste dal precedente punto A1.

- **50%** del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, rispetto al medesimo contributo previsto per le nuove costruzioni.

Le agevolazioni di cui al presente punto A2 sono applicabili anche nel caso di interventi che comportino contestualmente interventi di recupero di sottotetti o ampliamenti, fermo restando che le riduzioni saranno applicate solo all'intervento di ristrutturazione.

Le riduzioni di cui al presente punto A verranno applicate agli interventi con le caratteristiche suindicate, previa presentazione di documentazione comprovante la condizione di dismissione in corso o già avvenuta (ad es. cessazione contratto di affitto, cessazione utenze, estremi della S.C.I.A. commerciale di chiusura di attività o comunicazioni alla Camera di Commercio, attinenti la cessazione dello svolgimento dell'attività in quei locali, ecc).

Le agevolazioni previste al punto A si applicano ai titoli abilitativi o alle domande di permesso di costruire presentati successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione; si applicano inoltre ai titoli abilitativi e ai permessi di costruire non ancora assentiti alla data di esecutività del presente provvedimento; non si applicano ai titoli abilitativi (permessi di costruire, DIA ecc.) già assentiti; non si applicano ai titoli abilitativi (permessi di costruire, DIA ecc.) già rilasciati per i quali siano in atto le rateizzazioni degli oneri dovuti, nonché a quelle pratiche edilizie per le quali sia già stata comunicata la liquidazione degli oneri stessi; per quanto non previsto nella presente deliberazione si fa espresso riferimento all'art. 38, comma 7)bis della L.R. 12/2005 e.ss.mm.ii.

B) L'Amministrazione comunale intende estendere l'applicazione della normativa richiamata al punto A, anche ai seguenti interventi:

B1) Interventi di cui al precedente punto A e sottopunti A1 e A2, ricompresi nelle aree della **Tavola 1**, allegata alla Relazione tecnica amministrativa, qualificate come "Aree di rigenerazione urbana".

Per tali interventi si propone un'ulteriore riduzione del **25%** sul contributo di costruzione, rispetto a quanto previsto ai punti A1 e A2.

B2) Interventi su Aree di Trasformazione e su aree inserite nei Progetti Speciali della variante al PGT, nel caso l'intervento riguardi aree su cui insistono edifici dismessi e limitatamente alla parte di intervento che non implichi cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione esistente.

Per tali interventi si propone una riduzione corrispondente a quella prevista ai punti A1 e A2.

Le riduzioni di cui ai punti A1, A2, e B1 non si applicano ai cambi di destinazione d'uso da commerciale con superficie di vendita $\leq 600\text{mq}$ ad altre destinazioni all'interno dei:

- Tessuti residenziali
- Nucleo storico Principale e Nuclei storici Minori

- Tessuti storici

Le riduzioni di cui al punto B1 si applicano solo agli interventi la cui richiesta di permesso di costruire sia stata presentata entro 18 mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale in oggetto.

Le riduzioni di cui al punto B2 si applicano solo agli interventi la cui richiesta di permesso di costruire sia stata presentata entro 36 mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale in oggetto.

Tutte le agevolazioni di cui ai punti A e B non si applicano ai permessi di costruire in sanatoria.

3) Art 48, c 4, LR 12/05 e s.m.i.: riduzione costo di costruzione per servizi

In coerenza con l'individuazione da parte del PGT dei servizi ed in coerenza con il principio della sussidiarietà orizzontale, si ritiene di definire un parametro univoco per gli oneri di urbanizzazione, relativi a tutte le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale previste dal Piano dei Servizi, di carattere sociale - socio assistenziale - sanitario e socio sanitario - istruzione - sportive - svolte esclusivamente da soggetti appartenenti al Terzo settore, come qualificati dalla normativa vigente.

Si ritiene di operare tale scelta in favore solo dei soggetti appartenenti al Terzo settore, per agevolare quei servizi che operino senza scopo di lucro e che si affianchino al sistema pubblico, esclusivamente per un carattere non lucrativo.

Infatti, se si considera la connotazione soggettiva delle società proprietarie e gerenti le strutture che non abbiano tale identificazione di Terzo settore, ancorché convenzionate con il servizio pubblico, si constata che queste, a tutti gli effetti, sono qualificate quali società di diritto privato, dove lo svolgimento dell'attività caratterizza quella propria dell'impresa.

In relazione a tali predetti Servizi, ovvero ai Servizi sociali - socio assistenziali - sanitari - socio sanitari - di istruzione - sportivi, si propone di determinare il contributo sul costo di costruzione in misura pari al **3%** del costo documentato dell'intervento.

4) Housing Sociale

Ai sensi della normativa vigente, dettagliatamente richiamata nell'allegata relazione tecnica amministrativa, si propone una riduzione del contributo dovuto per le urbanizzazioni primarie e secondarie nella misura sotto riportata:

- Edilizia residenziale pubblica in locazione o affitto permanente a canone sociale: riduzione del **70%** del contributo normalmente stabilito,

- Edilizia sociale in locazione o affitto per minimo otto anni, anche con patto di futura vendita, a canone agevolato-moderato, riduzione del **50%** del contributo normalmente stabilito, con possibilità di rateizzare il pagamento in un massimo di annualità pari al numero degli anni vincolati all'affitto, per un importo della rata costante o crescente e ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione.

- Edilizia residenziale convenzionata relativamente ad alloggi destinati alla vendita, riduzione del **40%** del contributo normalmente stabilito.

- Edilizia residenziale convenzionata relativamente ad alloggi da locare o affittare a canone concordato, di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, riduzione del **40%** del contributo normalmente dovuto.

Gli interventi di edilizia abitativa, di cui sopra, sono sottoposti alle procedure di convenzionamento di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, ai sensi di quanto disposto al comma 1 dell'art. 17 del citato D.P.R., il costo di costruzione non è dovuto qualora il titolare si impegni a mezzo di apposito atto ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati.

Titolo II

Ritenuto, ai fini dell'adeguamento degli oneri di urbanizzazione, di dover distinguere tra le aree all'interno e all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato (di seguito denominato TUC).

Tale distinzione assume particolare rilevanza in riferimento al consumo di suolo agricolo, anche per effetto delle varie novità normative intervenute.

5) Art 44 della LR 12/05 e s.m.i.:

Aggiornamento Tabelle oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Si ritiene di proporre l'applicazione delle tabelle **"Allegato 1"** alla relazione tecnica amministrativa, come enunciate in precedenza.

6) Comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005: Fondo Aree Verdi

Gli interventi di nuova costruzione (come definiti dall'art 27, c 1, lett. e della LR 12/05 e s.m.i.) che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del **5%**.

Tale maggiorazione del contributo di costruzione si applica nelle aree agricole nello stato di fatto, indipendentemente dalla relativa destinazione urbanistica, prendendo a riferimento i dati DUSAF nella **Tavola 2** allegata alla richiamata relazione tecnica amministrativa.

Tale incremento si applicherà agli interventi in cui le suddette aree agricole sono oggetto di trasformazione, escludendo quindi le unità di intervento in cui le aree agricole nello stato di fatto restano tali, quali quelle destinate esclusivamente alla realizzazione di Parchi urbani sovralocali, compensazioni ambientali e ambiti di rinaturalizzazione e valorizzazione agricola.

Tale maggiorazione, ai sensi dell'art 43, c. 2 bis 1 e della Delib. G.R. n. 8/11297 del 10.2.2010, viene versata al Fondo aree verdi Regionale, secondo le modalità indicate dalla citata Delib. G.R. n. 8/11297 del 10.2.2010.

7) Art 5, c10, della LR 31/2014: Legge sul consumo di suolo

Tale norma prevede che, fino all'adeguamento dei PGT alle disposizioni della stessa legge, subordinato all'integrazione del PTR e all'adeguamento del PTCP, *"viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione, di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R n. 380/2001"*, nonché le modalità per determinare tale maggiorazione.

Quindi, in ottemperanza a quanto previsto dall'art 5, c.3 e c.10 della LR 31/14 si propone di determinare la maggiorazione sul costo di costruzione nel seguente modo:

- **30%** per le aree esterne al TUC
- **5%** per le aree interne al TUC

Ritenuto, altresì, di prevedere che per l'applicazione delle riduzioni di cui sopra i proprietari dovranno impegnarsi all'atto della richiesta del permesso di costruire ad attenersi al Patto territoriale della legalità nell'edilizia, di cui il Comune di Brescia si sta facendo promotore insieme ad altri soggetti e con decorrenza dall'entrata in vigore dalla stessa è prossimo ad aderire;

Riscontrato che i contenuti delle **Tavole 1 e 2**, allegate alla relazione tecnica amministrativa, sono coerenti con il PGT vigente e con l'adozione della II Variante al PGT in regime di salvaguardia, e che eventuali modifiche dei dati in esse contenuti, che intervenissero in conseguenza dell'accoglimento di osservazioni in fase di approvazione della II Variante, da parte del Consiglio Comunale, comporterà automaticamente l'adeguamento delle Tavole con i nuovi contenuti vigenti;

Ritenuto di approvare le modalità seguite, i conseguenti nuovi contributi come risultano dalle tabelle **"Allegato 1"** allegate alla relazione tecnica amministrativa e le varie casistiche sopra

elencate e dettagliatamente illustrate nella citata relazione tecnica amministrativa;

Vista la sostenibilità economica della proposta, come risulta dalla allegata relazione tecnica amministrativa;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 3.12.2015 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 4.12.2015 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria, dando atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.L. 174/2012, convertito con modificazioni nella L. 213/2012 in quanto le eventuali minor entrate previste a seguito delle agevolazioni indicate, sono compensate dalle eventuali maggiori entrate per le maggiorazioni previste e per uno slancio dell'economia che le riduzioni stesse potrebbero comportare;

Dato atto che la commissione consiliare "urbanistica" ha espresso in data 17.12.2015 parere favorevole in merito al presente provvedimento;

d e l i b e r a

- a) di adeguare i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura risultante dalle tabelle "**Allegato 1**" al presente provvedimento del quale fanno parte integrante e sostanziale;
- b) di approvare le agevolazioni e le maggiorazioni indicate nelle premesse e illustrate dettagliatamente nella **relazione tecnica amministrativa** allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- c) di prevedere che per l'applicazione delle riduzioni di cui sopra i proprietari dovranno impegnarsi all'atto della richiesta del permesso di costruire ad attenersi al Patto territoriale della legalità nell'edilizia , a cui il Comune di Brescia è prossimo ad aderire, individuando ditte che abbiano i requisiti da questo richiesti e, fino alla piena operatività del richiamato Patto territoriale, individuando, per l'esecuzione delle lavorazioni edili, imprese iscritte alla Cassa Edile attestata mediante l'esibizione del Documento Unico di regolarità Contributiva - DURC - rilasciato dalla Cassa Edile di Brescia;
- d) di prevedere che, qualora i contenuti della **Tavola 1** e della **Tavola 2** (allegate alla relazione tecnica amministrativa), che ad oggi sono coerenti con il PGT vigente e con l'adozione della II Variante al PGT in regime di salvaguardia, dovessero essere modificati in conseguenza dell'accoglimento di osservazioni in fase di approvazione della II Variante da parte del Consiglio

Comunale, ciò comporterà automaticamente l'adeguamento delle Tavole con i nuovi contenuti vigenti;

- e) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

La discussione è riportata nella seconda parte del verbale al n. 205.

Apertasi la discussione, dopo una presentazione del provvedimento da parte dell'assessore Tiboni, si hanno gli interventi dei consiglieri Cantoni, Vilardi, Tacconi, Pozzi, Onofri, Benzoni, Puccio, Boifava e la replica finale dell'assessore Tiboni.

Indi il Presidente del Consiglio mette in votazione, uno dopo l'altro i sotto riportati emendamenti.

EMENDAMENTO PRESENTATO DAL GRUPPO CONSILIARE FORZA ITALIA

*All'art. 2 p.to B2 modificare come segue il secondo paragrafo: "Le riduzioni di cui ai punti A1, A2 e B1 non si applicano ai cambi di destinazione d'uso da commerciale con superficie di vendita ≤ 600 mq ad altre destinazioni, **con l'esclusione della destinazione a servizi**, all'interno dei ..."*

Il Responsabile del Settore Sportello Edilizia esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Prima della messa in votazione dell'emendamento si ha l'intervento dell'assessore Tiboni e la dichiarazione di voto del consigliere Vilardi.

Detto emendamento, messo in votazione con il sistema di rilevazione elettronica palese, viene accolto con 24 voti favorevoli e 2 astenuti (Benzoni, Gritti). Si dà atto che non hanno preso parte alla votazione perchè temporaneamente assenti dall'aula i consiglieri Gallizioli, Paroli, Peroni ed il Sindaco Del Bono.

EMENDAMENTO PRESENTATO DAL CONSIGLIERE BOIFAVA

Si propone di sostituire al paragrafo Art.17, c 4 bis, del D.P.R. n.380 del 6/6/2001 (introdotto dal Decreto "Sblocca Italia") il seguente capoverso

"Le agevolazioni previste al punto A si applicano ai titoli abilitativi o alle domande di permesso di costruire presentati successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione; si applicano inoltre ai titoli abilitativi e ai permessi di costruire non ancora assentiti alla data di esecutività del presente provvedimento; non si applicano ai titoli abilitativi (permessi di costruire, DIA ecc.) già assentiti; non si applicano ai titoli abilitativi (permessi di costruire, DIA ecc.) già rilasciati per i quali siano in atto le rateizzazioni degli oneri dovuti,

nonché a quelle pratiche edilizie per le quali sia già stata comunicata la liquidazione degli oneri stessi; per quanto non previsto nella presente deliberazione si fa espresso riferimento all'art. 38, comma 7)bis della L.R. 12/2005 e.ss.mm.ii. "

adeguandolo a quanto previsto dalla Relazione Tecnica Amministrativa, ovvero

"le agevolazioni previste al punto A si applicano ai titoli abilitativi o alle domande di permesso di costruire rilasciati o formati a partire dall'esecutività della deliberazione comunale in oggetto.".

Il Responsabile del Settore Sportello Edilizia esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Prima della messa in votazione dell'emendamento si ha l'intervento dell'assessore Tiboni.

Detto emendamento, messo in votazione con il sistema di rilevazione elettronica palese, viene accolto con 16 voti favorevoli ed un astenuto (Vilardi). Si dà atto:

- che, pur presenti in aula, non hanno partecipato alla votazione, i consiglieri Ferrari M., Puccio, Sidari;
- che non hanno preso parte alla votazione perchè temporaneamente assenti dall'aula i consiglieri Albini, Capra, Gallizioli, Maione, Margaroli, Parmigiani, Paroli, Peroni, Tacconi ed il Sindaco Del Bono.

EMENDAMENTO PRESENTATO DAI GRUPPI CONSILIARI PARTITO DEMOCRATICO - BRESCIA PER PASSIONE - AL LAVORO CON BRESCIA - CIVICA DEL BONO - X BRESCIA CIVICA

TAVOLA 1 (Allegata alla Relazione Tecnica Amministrativa):

Si propone di modificare la Tavola 1 "Individuazione degli ambiti caratterizzati da interventi di rigenerazione urbana", in modo da **INCLUDERE** tra le "Aree di rigenerazione urbana", per le quali è previsto una riduzione ulteriore del 25 % del Contributo di costruzione, un tratto di **CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA'** (da Via Vittorio Emanuele/Via dei Mille a Via F.lli Bronzetti/V.lo della Speranza) e **CORSO GARIBALDI**.

Il Responsabile del Settore Sportello Edilizia esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Prima della messa in votazione dell'emendamento si hanno l'intervento dell'assessore Tiboni e del consigliere Boifava per dichiarazione di voto.

Detto emendamento, messo in votazione con il sistema di rilevazione elettronica palese, viene accolto con 23 voti favorevoli. Si dà atto:

- che, pur presente in aula, non ha partecipato alla votazione, il consigliere Margaroli;

- che non hanno preso parte alla votazione perchè temporaneamente assenti dall'aula i consiglieri Gallizioli, Maione, Paroli, Peroni, Tacconi ed il Sindaco Del Bono.

Il consigliere Margaroli interviene sull'ordine dei lavori, comunica di voler togliere la sua firma ed il simbolo di Forza Italia dall'emendamento n. 4.

EMENDAMENTO PRESENTATO DAI CONSIGLIERI MAIONE, PAROLI, PERONI, VILARDI

All'art. 3 si propone di modificare l'ultimo comma

*"In relazione a tali predetti Servizi, ovvero ai Servizi sociali - socio assistenziali - sanitari - socio sanitari - di istruzione - sportivi, si propone di determinare il contributo sul costo di costruzione in misura pari al **3%** del costo documentato dell'intervento"*

come segue:

*"In relazione a tali predetti Servizi, ovvero ai Servizi sociali - socio assistenziali - sanitari - socio sanitari - di istruzione - sportivi, si propone di **eliminare** il contributo sul costo di costruzione".*

Il Responsabile del Settore Sportello Edilizia esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Prima della messa in votazione dell'emendamento si hanno le dichiarazioni di voto dei consiglieri Vilardi e Boifava.

Detto emendamento, messo in votazione con il sistema di rilevazione elettronica palese, viene respinto con un voto favorevole (Vilardi), 18 voti contrari e 3 astenuti (Ferrari M., Puccio, Sidari). Si dà atto che non hanno preso parte alla votazione perchè temporaneamente assenti dall'aula i consiglieri Gallizioli, Maione, Margaroli, Martinuz, Paroli, Peroni, Tacconi ed il Sindaco Del Bono.

Si hanno infine le dichiarazioni di voto sulla deliberazione così come emendata da parte dei consiglieri Ferrari M., Vilardi, Capra.

Indi il Presidente del Consiglio comunale mette in votazione, con sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di cui sopra comprensiva degli emendamenti accolti, che viene approvata con il seguente esito:

Presenti alla votazione	n. 24	
Voti favorevoli	n. 19	
Astenuti	n. 5	(Ferrari M., Margaroli, Puccio, Sidari, Vilardi)

Si dà atto che non hanno partecipato alla votazione perchè temporaneamente assenti dall'aula i consiglieri Gallizioli, Maione, Paroli, Peroni, Tacconi ed il Sindaco Del Bono.

Pertanto il Presidente proclama il risultato della votazione ed

Il Consiglio Comunale

Premesso:

- che ai sensi dell'art 16 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;
- che tale condizione è prevista, altresì, dall'art 43 della LR 12/05 e s.m.i.;
- che ai sensi dell'art 44 della LR 12/05 e s.m.i. gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai Comuni con obbligo di aggiornamento ogni tre anni in relazione alle previsioni del piano dei servizi;
- che in data 24 ottobre 2012 è entrato in vigore il PGT approvato con deliberazione C.C. n. 57/19378 P.G. del 19.3.2012;

Riscontrato:

- che il contributo per oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria è stato determinato da ultimo con deliberazione C.C. del 20.12.2004 n.260/49199 P.G.;
- che il contributo sul costo di costruzione è stato aggiornato ai sensi dell'art 48, c 2, della L.R. 12/05 e s.m.i. da ultimo con determinazione dirigenziale del Responsabile del Settore Sportello dell'edilizia n. 2599/138105 P.G. del 30.12.2013;

Atteso:

- che appare necessario dar corso ad un aggiornamento generale dei contributi per oneri di urbanizzazione, in relazione **al nuovo PGT in corso di approvazione** e quindi all'adeguamento delle definizioni alla base dei contributi e soprattutto per dare attuazione ad alcuni degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione comunale;
- che nel frattempo sono intervenute delle novità normative delle quali è necessario tener conto;

Ritenuto, in considerazione dell'aumento del livello di urbanizzazione intervenuto dal 2005 ad oggi:

- di lasciare invariate, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (di seguito denominato TUC), le tariffe vigenti relative al contributo sugli oneri di urbanizzazione, precisando che, per i Tessuti storici e i Nuclei storici Minori tali tariffe, per gli interventi residenziali, sono ricondotte a quelle degli ambiti della città di recente formazione;
- di apportare invece, all'esterno del TUC, una maggiorazione delle tariffe relative al contributo sugli oneri di urbanizzazione vigenti, per gli interventi in Aree di Trasformazione e nei Progetti Speciali, oltre che nei Piani Attuativi vigenti, come si evince dalle tabelle **"Allegato 1"** alla relazione tecnica amministrativa;

Riscontrato che tale adeguamento è stato determinato sulla base dei costi documentati relativi alle urbanizzazioni di un'area urbana di estensione significativa, quale è quella di Sanpolino, effettuata nel decennio trascorso, come esplicitato nell'**"Allegato 3"** alla relazione tecnica amministrativa;

Riscontrato, altresì:

- che, a titolo ricognitivo ed esemplificativo è stato effettuato un lavoro di comparazione con le tariffe applicate in città di dimensioni e caratteristiche analoghe a Brescia;
- che l'aggiornamento delle tariffe in vigore va nella direzione di avvicinare Brescia a tali realtà; tale lavoro è contenuto nelle tabelle **"Allegato 2"** alla relazione tecnica amministrativa;

Dato atto, che tali tariffe sono soggette alle eccezioni riportate nelle casistiche di cui ai punti successivi, formulati ai sensi della normativa intervenuta e alle valutazioni di opportunità effettuate dall'Amministrazione comunale, come risultano dalla **relazione tecnica amministrativa** allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di procedere ad esaminare le varie casistiche, illustrate nella predetta relazione tecnica amministrativa allegata e di seguito riportate:

Titolo I

Riscontrato che tra i principali obiettivi strategici che l'Amministrazione si è posta in tema di pianificazione e ha declinato nel DUP (Documento unico di programmazione) fin dal suo insediamento, c'è quello dell'attuazione di una politica di rigenerazione urbana, che dia nuova forma alla città di domani, intelligente, produttiva e compatibile con l'ambiente.

Ritenuto, pertanto, di proporre le seguenti agevolazioni, per le specifiche tipologie di interventi:

1) Art 10, c 1 bis, LR 12/05: Aree di rigenerazione urbana:

Si ritiene di prevedere per gli ambiti individuati quali "Aree di rigenerazione urbana" nella **Tavola 1** allegata alla relazione tecnica amministrativa, una riduzione del contributo di costruzione pari al **30%** per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

2) Art. 17, c 4 bis, del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001, (introdotto dal Decreto "Sblocca Italia")

Ai fini dell'applicazione delle seguenti disposizioni, si specifica che deve intendersi:

- per "Valore" la tariffa degli oneri di nuova costruzione;
- per "Deroghe" quelle che incrementano il peso insediativo;
- per "Varianti Urbanistiche" quelle relative a specifici interventi, con esclusione delle varianti generali.

A) Ai fini dell'applicazione della predetta normativa, quindi, al fine di agevolare la densificazione edilizia, in caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria, individuati all'interno del TUC di cui alla **Tavola 1** allegata alla relazione tecnica amministrativa, si applicano le seguenti riduzioni del contributo di costruzione:

A1) per gli interventi di ristrutturazione, consistente nella demolizione totale o parziale e ricostruzione nel rispetto della slp preesistente, riduzione pari al **40%**, rispetto al contributo di costruzione previsto per le nuove costruzioni.

A2) per gli interventi di ristrutturazione di tipo conservativo (non comportanti demolizione totale o parziale e ricostruzione nel rispetto della slp preesistente), è disposta una riduzione pari a:

- **30%** del contributo sul costo di costruzione, rispetto al medesimo contributo previsto per interventi di ristrutturazione.

E' facoltà del richiedente di avvalersi, in alternativa, delle modalità di calcolo previste per la nuova costruzione e in tal caso troveranno applicazione le riduzioni previste dal precedente punto A1.

- **50%** del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, rispetto al medesimo contributo previsto per le nuove costruzioni.

Le agevolazioni di cui al presente punto A2 sono applicabili anche nel caso di interventi che comportino contestualmente interventi di recupero di sottotetti o ampliamenti, fermo restando che le riduzioni saranno applicate solo all'intervento di ristrutturazione.

Le riduzioni di cui al presente punto A verranno applicate agli interventi con le caratteristiche suindicate, previa presentazione di documentazione comprovante la condizione di dismissione in corso o già avvenuta (ad es. cessazione contratto di affitto, cessazione utenze, estremi della S.C.I.A. commerciale di chiusura di attività o comunicazioni alla Camera di Commercio, attinenti la cessazione dello svolgimento dell'attività in quei locali, ecc).

Le agevolazioni previste al punto A si applicano ai titoli abilitativi o alle domande di permesso di costruire rilasciati o formati a partire dall'esecutività della deliberazione comunale in oggetto.

B) L'Amministrazione comunale intende estendere l'applicazione della normativa richiamata al punto A, anche ai seguenti interventi:

B1) Interventi di cui al precedente punto A e sottopunti A1 e A2, ricompresi nelle aree della **Tavola 1**, allegata alla Relazione tecnica amministrativa, qualificate come " Aree di rigenerazione urbana".

Per tali interventi si propone un'ulteriore riduzione del **25%** sul contributo di costruzione, rispetto a quanto previsto ai punti A1 e A2.

B2) Interventi su Aree di Trasformazione e su aree inserite nei Progetti Speciali della variante al PGT, nel caso l'intervento riguardi aree su cui insistono edifici dismessi e limitatamente alla parte di intervento che non implichi cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione esistente.

Per tali interventi si propone una riduzione corrispondente a quella prevista ai punti A1 e A2.

Le riduzioni di cui ai punti A1, A2, e B1 non si applicano ai cambi di destinazione d'uso da commerciale con superficie di vendita $\leq 600\text{mq}$ ad altre destinazioni, **con l'esclusione della destinazione a servizi**, all'interno dei:

- Tessuti residenziali
- Nucleo storico Principale e Nuclei storici Minori
- Tessuti storici

Le riduzioni di cui al punto B1 si applicano solo agli interventi la cui richiesta di permesso di costruire sia stata presentata entro 18 mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale in oggetto.

Le riduzioni di cui al punto B2 si applicano solo agli interventi la cui richiesta di permesso di costruire sia stata presentata entro 36 mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale in oggetto.

Tutte le agevolazioni di cui ai punti A e B non si applicano ai permessi di costruire in sanatoria.

3) Art 48, c 4, LR 12/05 e s.m.i.: riduzione costo di costruzione per servizi

In coerenza con l'individuazione da parte del PGT dei servizi ed in coerenza con il principio della sussidiarietà orizzontale, si ritiene di definire un parametro univoco per gli oneri di urbanizzazione, relativi a tutte le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale previste dal Piano dei Servizi, di carattere sociale - socio assistenziale - sanitario e socio sanitario - istruzione - sportive - svolte esclusivamente da soggetti appartenenti al Terzo settore, come qualificati dalla normativa vigente.

Si ritiene di operare tale scelta in favore solo dei soggetti appartenenti al Terzo settore, per agevolare quei servizi che operino senza scopo di lucro e che si affianchino al sistema pubblico, esclusivamente per un carattere non lucrativo.

Infatti, se si considera la connotazione soggettiva delle società proprietarie e gerenti le strutture che non abbiano tale identificazione di Terzo settore, ancorché convenzionate con il servizio pubblico, si constata che queste, a tutti gli effetti, sono qualificate quali società di diritto privato, dove lo svolgimento dell'attività caratterizza quella propria dell'impresa.

In relazione a tali predetti Servizi, ovvero ai Servizi sociali - socio assistenziali - sanitari - socio sanitari - di istruzione - sportivi, si propone di determinare il contributo sul costo di costruzione in misura pari al **3%** del costo documentato dell'intervento.

4) Housing Sociale

Ai sensi della normativa vigente, dettagliatamente richiamata nell'allegata relazione tecnica amministrativa, si propone una riduzione del contributo dovuto per le urbanizzazioni primarie e secondarie nella misura sotto riportata:

- Edilizia residenziale pubblica in locazione o affitto permanente a canone sociale: riduzione del **70%** del contributo normalmente stabilito,

- Edilizia sociale in locazione o affitto per minimo otto anni, anche con patto di futura vendita, a canone agevolato-moderato, riduzione del **50%** del contributo normalmente stabilito, con possibilità di rateizzare il pagamento in un massimo di annualità pari al numero degli anni vincolati all'affitto, per un importo della rata costante o crescente e ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione.

- Edilizia residenziale convenzionata relativamente ad alloggi destinati alla vendita, riduzione del **40%** del contributo normalmente stabilito.

- Edilizia residenziale convenzionata relativamente ad alloggi da locare o affittare a canone concordato, di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, riduzione del **40%** del contributo normalmente dovuto.

Gli interventi di edilizia abitativa, di cui sopra, sono sottoposti alle procedure di convenzionamento di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, ai sensi di quanto disposto al comma 1 dell'art. 17 del citato D.P.R., il costo di costruzione non è dovuto qualora il titolare si impegni a mezzo di apposito atto ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati.

Titolo II

Ritenuto, ai fini dell'adeguamento degli oneri di urbanizzazione, di dover distinguere tra le aree all'interno e all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato (di seguito denominato TUC).

Tale distinzione assume particolare rilevanza in riferimento al consumo di suolo agricolo, anche per effetto delle varie novità normative intervenute.

5) Art 44 della LR 12/05 e s.m.i.:

Aggiornamento Tabelle oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Si ritiene di proporre l'applicazione delle tabelle "**Allegato 1**" alla relazione tecnica amministrativa, come enunciate in precedenza.

6) Comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005: Fondo Aree Verdi

Gli interventi di nuova costruzione (come definiti dall'art 27, c 1, lett. e della LR 12/05 e s.m.i.) che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del **5%**.

Tale maggiorazione del contributo di costruzione si applica nelle aree agricole nello stato di fatto, indipendentemente dalla relativa destinazione urbanistica, prendendo a riferimento i dati DUSAF nella **Tavola 2** allegata alla richiamata relazione tecnica amministrativa.

Tale incremento si applicherà agli interventi in cui le suddette aree agricole sono oggetto di trasformazione, escludendo quindi le unità di intervento in cui le aree agricole nello stato di fatto restano tali, quali quelle destinate esclusivamente alla realizzazione di Parchi urbani sovralocali, compensazioni ambientali e ambiti di rinaturalizzazione e valorizzazione agricola.

Tale maggiorazione, ai sensi dell'art 43, c. 2 bis 1 e della Delib. G.R. n. 8/11297 del 10.2.2010, viene versata al Fondo aree verdi Regionale, secondo le modalità indicate dalla citata Delib. G.R. n. 8/11297 del 10.2.2010.

7) Art. 5, c10, della LR 31/2014: Legge sul consumo di suolo

Tale norma prevede che, fino all'adeguamento dei PGT alle disposizioni della stessa legge, subordinato all'integrazione del PTR e all'adeguamento del PTCP, *"viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione, di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R n. 380/2001"*, nonché le modalità per determinare tale maggiorazione.

Quindi, in ottemperanza a quanto previsto dall'art 5, c.3 e c.10 della LR 31/14 si propone di determinare la maggiorazione sul costo di costruzione nel seguente modo:

- **30%** per le aree esterne al TUC
- **5%** per le aree interne al TUC

Ritenuto, altresì, di prevedere che per l'applicazione delle riduzioni di cui sopra i proprietari dovranno impegnarsi all'atto della richiesta del permesso di costruire ad attenersi al Patto territoriale della legalità nell'edilizia, di cui il Comune di Brescia si sta facendo promotore insieme ad altri soggetti e con decorrenza dall'entrata in vigore dalla stessa è prossimo ad aderire;

Riscontrato che i contenuti delle **Tavole 1 e 2**, allegate alla relazione tecnica amministrativa, sono coerenti con il PGT vigente e con l'adozione della II Variante al PGT in regime di salvaguardia, e che eventuali modifiche dei dati in esse contenuti, che intervenissero in conseguenza dell'accoglimento di osservazioni in fase di approvazione della II Variante, da parte del Consiglio Comunale, comporterà automaticamente l'adeguamento delle Tavole con i nuovi contenuti vigenti;

Ritenuto di approvare le modalità seguite, i conseguenti nuovi contributi come risultano dalle tabelle **"Allegato 1"** allegate alla relazione tecnica amministrativa e le varie casistiche sopra elencate e dettagliatamente illustrate nella citata relazione tecnica amministrativa;

Vista la sostenibilità economica della proposta, come risulta dalla allegata relazione tecnica amministrativa;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 3.12.2015 dal Responsabile del Settore Urbanistica e in data 4.12.2015 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria, dando atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.L. 174/2012, convertito con

modificazioni nella L. 213/2012 in quanto le eventuali minor entrate previste a seguito delle agevolazioni indicate, sono compensate dalle eventuali maggiori entrate per le maggiorazioni previste e per uno slancio dell'economia che le riduzioni stesse potrebbero comportare;

Dato atto che la commissione consiliare "urbanistica" ha espresso in data 17.12.2015 parere favorevole in merito al presente provvedimento;

d e l i b e r a

- a) di adeguare i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura risultante dalle tabelle "**Allegato 1**" al presente provvedimento del quale fanno parte integrante e sostanziale;
- b) di approvare le agevolazioni e le maggiorazioni indicate nelle premesse e illustrate dettagliatamente nella **relazione tecnica amministrativa** allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- c) di prevedere che per l'applicazione delle riduzioni di cui sopra i proprietari dovranno impegnarsi all'atto della richiesta del permesso di costruire ad attenersi al Patto territoriale della legalità nell'edilizia , a cui il Comune di Brescia è prossimo ad aderire, individuando ditte che abbiano i requisiti da questo richiesti e, fino alla piena operatività del richiamato Patto territoriale, individuando, per l'esecuzione delle lavorazioni edili, imprese iscritte alla Cassa Edile attestata mediante l'esibizione del Documento Unico di regolarità Contributiva - DURC - rilasciato dalla Cassa Edile di Brescia;
- d) di prevedere che, qualora i contenuti della **Tavola 1 emendata** e della **Tavola 2** (allegate alla relazione tecnica amministrativa), che ad oggi sono coerenti con il PGT vigente e con l'adozione della II Variante al PGT in regime di salvaguardia, dovessero essere modificati in conseguenza dell'accoglimento di osservazioni in fase di approvazione della II Variante da parte del Consiglio Comunale, ciò comporterà automaticamente l'adeguamento delle Tavole con i nuovi contenuti vigenti;

Il Presidente del Consiglio mette poi in votazione, con il sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di dichiarare il provvedimento di cui sopra immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 267/2000.

Il Consiglio approva con 22 voti favorevoli ed un astenuto (Vilardi). Si dà atto:

- che, pur presente in aula, non ha preso parte alla votazione il consigliere Margaroli;
- che non hanno preso parte alla votazione, perchè temporaneamente assenti dall'aula, i consiglieri Gallizioli, Maione, Paroli, Peroni, Tacconi ed il Sindaco Del Bono.

Indi il Presidente del Consiglio ne proclama l'esito.