



COMUNE DI UDINE

N. **61** d'ord.

OGGETTO: **L.R. 11 novembre 2009, n. 19 – art. 29. Approvazione tabelle parametriche per la determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruzione.**

Estratto

dal verbale delle deliberazioni adottate dal **Consiglio Comunale** nella seduta pubblica di prima convocazione in data **27 settembre 2012** alle ore 17.30 sotto la presidenza del sig. **cav. Franco DELLA ROSSA, Vice Presidente del Consiglio**, con l'assistenza del **Segretario Generale avv. Carmine Cipriano** e con l'intervento dei seguenti componenti il **Consiglio Comunale**:

N	COGNOME E NOME	Ass	N	COGNOME E NOME	Ass
1	HONSELL prof. Furio, Sindaco		22	MARINO dott. Andrea	
2	ANZOLINI Fabrizio	A	23	MARION Maria	
3	ARPINO avv. Stefano	A	24	MICHELINI rag. Loris	
4	BARBIERA avv. Mara		25	NONINO dott.ssa Antonella	
5	BARILLARI dott. Giovanni		26	ORTIS avv. Giovanni	
6	BERTI dott. Enrico		27	PERISSINOTTO avv. Luciana	
7	BERTOLI avv. Piergiorgio		28	PERNA Gianluca	
8	BERTOSSI avv. Alberto	A	29	PIRONE dott. Federico Angelo	
9	BORTOLIN dott. Mirko		30	PIZZOCARO p.i. Paolo	
10	CANCIANI dott. Mario Canciano		31	PRAVISANO Renzo	
11	CORTOLEZZIS dott. Daniele	A	32	PRIMUS Orlanda	
12	CROATTINI dott. Lorenzo		33	RINALDI dott. Aldo	G
13	DEL TORRE dott.ssa Cinzia		34	ROMANO rag. Claudio	
14	DELLA ROSSA cav. Franco		35	SCALETARIS avv. Pierenrico	
15	DORDOLO Luca		36	SPIGA dott. Carmelo	
16	FRANCESCHINI dott.ssa Chiara		37	TORRETTA dott. Gregorio	
17	FRESCHI prof. Claudio		38	VENANZI dott. Alessandro	
18	GALLUZZO geom. Claudio		39	VICARIO dott. Michele	
19	GIACOMELLO rag. Carlo		40	ZACCURI dott. Natale	
20	MAIO dott. Agostino		41	ZELÉ dott.ssa Barbara	
21	MANSI prof. Matteo				

Presenti N. 36

Assenti
Giustificati N. 1

Assenti N. 4

Sono inoltre presenti i seguenti **Assessori**: MARTINES dott. Vincenzo, CORRIAS Antonio, CROATTINI dott. Lorenzo, D'ESTE ing. Enrico, MALISANI arch. Gianna, PIZZA dott. Enrico, SANTORO arch. Mariagrazia.

Sono assenti i seguenti **Assessori**: COPPOLA prof. Paolo, FRANZIL Kristian.

E' assente giustificato il seguente **Assessore** REITANI prof. Luigi.

IL VICE PRESIDENTE SOTTOPONE ALL'ESAME DEL CONSIGLIO LA SEGUENTE PROPOSTA, COMUNICATA IN PRECEDENZA A TUTTI I CONSIGLIERI, SULLA QUALE DICHIARA APERTA LA DISCUSSIONE:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che, sulla base della previgente normativa (L.R. n. 52/1991 e D.P.G.R n. 0139/1997/Pres.), il Consiglio Comunale con deliberazione n. 191 del 12.12.1997 e successive modificazioni, ha approvato le tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione da corrispondere per il rilascio degli atti abilitativi edilizi, oneri attualmente ancora in vigore non avendo nel frattempo subito alcun aggiornamento;

VISTA la Legge Regionale 11 novembre 2009, n. 19 "*Codice regionale dell'edilizia*", con particolare riguardo agli artt. 29, 30, 31 e 32, nonché il Capo II del "*Regolamento di attuazione della legge regionale 11 novembre 2009*", approvato con D.P.Reg. n. 018/Pres del 20.01.2012, che, sostituendo il precedente quadro normativo in materia, ridisciplina gli adempimenti e le modalità di calcolo del contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire;

RICORDATO che gli oneri di urbanizzazione da corrispondere per il rilascio del permesso di costruire (ora denominati per legge "contributo di costruzione") sono costituiti da due componenti: la prima, di natura contributiva, afferente le opere di urbanizzazione primarie e secondarie (realizzazione delle opere e acquisizione delle relative aree), quale concorso del privato costruttore agli oneri sociali derivanti dall'incremento del carico urbanistico, la seconda, afferente il costo di costruzione, di natura impositiva, che deriva dall'aumento della capacità contributiva del titolare dell'opera, in ragione dell'accrescimento del proprio patrimonio immobiliare;

RITENUTO di adempiere a quanto prescritto specificatamente dall'articolo 29, commi 4 e 5 della Legge Regionale 11 novembre 2009 n. 19, determinando le nuove incidenze degli oneri sulle opere di urbanizzazione, nonché sul costo di costruzione e assumendo tutti gli altri adempimenti previsti dal nuovo quadro normativo soprarichiamato, in sostituzione di quanto già approvato con le richiamate deliberazioni del Consiglio Comunale;

DATO ATTO che, analogamente alle precedenti disposizioni, la nuova normativa regionale stabilisce, in modo generalizzato e valevole per tutti i Comuni della Regione, le modalità di calcolo degli oneri, mentre, per quanto riguarda i valori delle incidenze unitarie e dei relativi coefficienti correttivi per gli oneri di urbanizzazione, nonché i valori unitari degli interventi e le relative percentuali per il contributo sul costo di costruzione, gli stessi sono definiti in modo differenziato sulla base della dimensione demografica dei Comuni e della loro appartenenza geografica tra Comuni montani e no;

RILEVATO che nello specifico, fermo restando la necessità di recepire tutti i valori tabellari corrispondenti alla classe demografica e quella geografica (Comune montano ovvero Comune non montano), la richiamata nuova normativa regionale demanda alla discrezionalità del Consiglio Comunale la facoltà di assumere le seguenti determinazioni:

- a) art. 13, commi 1 e 2 del richiamato Regolamento n. 018/Pres. del 20.01.2012:
 - comma 1: *“Tenuto conto dell’attuale delicata situazione del comparto edilizio in Regione, in sede di prima applicazione, i valori contenuti nella tabella 1 allegato C al presente provvedimento possono essere ridotti, a scelta del Consiglio Comunale, fino al massimo del 30%”,*
 - comma 2: *“Con la predetta deliberazione..... i Consigli Comunali determinano le modalità per allineare i valori tabellari a quanto previsto dalla tabella 1 allegato C del presente regolamento “,*
- b) art. 6, comma 1, del Regolamento: *“Per la determinazione del contributo complessivo ...si fa riferimento ai valori, coefficienti, percentuali e criteri ..., con l’eventuale applicazione con delibera del Consiglio comunale...dei coefficienti correttivi distinti per zone omogenee e tipi di intervento di cui all’Allegato C, Tabella n.3”,*
- c) art. 29, comma 6, della L.R. n. 19/2009: *“La deliberazione del Consiglio comunale ...determina, altresì, la misura percentuale della compensazione fra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e fra gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione degli interventi previsti dal comma 2”,*
- d) art. 30, comma 3, della L.R. n. 19/2009: *“Il Consiglio comunale può deliberare la riduzione fino a un massimo del 50 per cento, limitatamente al contributo relativo al costo di costruzione per le destinazioni d’uso residenziale, servizi, alberghiera e direzionale, nel caso in cui i progetti ... prevedano l’utilizzo di energia da fonti rinnovabili ...”,*
- e) art. 30, comma 4 della L.R. n. 19/2009: *“ Il Consiglio comunale può stabilire, per gli interventi di edilizia sostenibile e risparmio energetico, una riduzione del contributo di costruzione, ove dovuto, in misura non inferiore al 5 per cento dell’importo”,*
- f) art. 29, comma 3 della L.R. n. 19/2009: *“ La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all’atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell’interessato, può essere rateizzata, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune ”,*
- g) art. 29, comma 4, della L.R. n. 19/2009: *“ La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all’atto del rilascio, è corrisposta in corso d’opera con le modalità e garanzie stabilite dal Comune”;*

RITENUTO che per gli adempimenti di cui sopra si possano esprimere le seguenti valutazioni e considerazioni in ordine ai precedenti punti:

- a) in sede di prima applicazione, e fino a una migliore definizione nel tempo dell'evoluzione dell'andamento dell'attività edilizia, al fine di tener conto dell'attuale fase congiunturale senza privare il bilancio comunale di importanti e imprescindibili risorse in entrata, può assumersi una riduzione del 30% dei valori contenuti nella Tabella 1 allegato C limitatamente ai soli interventi edilizi riguardanti la residenza con riallineamento dei valori tabellari per il quinquennio di riferimento con la seguente modalità:
 1. riduzione del 30% per il resto del 2012 e per il 2013
 2. riduzione del 20% per il 2014
 3. riduzione del 10% per il 2015
 4. a regime dall'1.1.2016,
- b) per le stesse motivazioni di cui sopra i coefficienti correttivi riferiti alla classe di Comuni cui va a inserirsi Udine possono essere assunti al valore di massima riduzione,
- c) considerato che i costi di realizzazione di opere di urbanizzazione, primarie o secondarie che esse siano, ricadono comunque in capo all'Amministrazione, e che quindi, ove dette opere venissero realizzate dal privato, il Comune ne beneficerebbe in termini di costi di progettazione e di economie procedurali (appalto, affidamento, controllo ecc.), mentre la diversa natura dei due oneri (contributiva per gli oneri di urbanizzazione e impositiva per quanto riguarda il costo di costruzione), potrebbe non consigliare di ammettere una completa compensazione tra gli stessi, in quanto questo comporterebbe la "rinuncia" a un introito, con possibili complicazioni di regolamentazione e rendicontazione finanziaria, avendo i due oneri un quadro di riferimento legislativo diverso,
- d) il punto di riferimento è da ritenersi superato dall'intervenuta normativa in tema di fonti rinnovabili, in quanto l'art. 11 del D.Lgs. n. 28/2011 (efficienza energetica negli edifici) impone l'obbligo di integrare gli impianti di produzione di energia con alimentazione da fonti rinnovabili e pertanto, quanto prima oggetto di incentivazione in quanto assunto su base volontaria, allo stato attuale è divenuto obbligatorio,
- e) in comune di Udine è cogente il Regolamento energetico, approvato con deliberazione consiliare n. 39 del 25.05.2009, che già prevede e disciplina gli incentivi, e inoltre la Regione ha approvato il Protocollo VEA, con la conseguenza che la qualità energetica, ambientale e sostenibile in edilizia viene già tutelata in maniera obbligatoria, rendendo superata la norma del citato Codice dell'Edilizia, che essendo assunta su base volontaria non ha più ragione di esistere,

f) non si ravvede l'utilità, né l'opportunità, di modificare quanto già deliberato dall'Amministrazione comunale in applicazione della previgente normativa, alterando procedure, modalità e garanzie già codificate e funzionanti;

VISTO l'art. 6, comma 7 del sopra indicato Regolamento, che prevede che il Consiglio comunale *“può prevedere la monetizzazione degli standards qualora gli stessi non siano realizzabili a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ovvero non siano già puntualmente individuati negli strumenti di pianificazione, ovvero non siano reperibili in un'area esterna a quella di pertinenza dell'intervento, in zona urbanisticamente compatibile, entro la distanza di raggio pari a 1.000 metri, nei casi in cui l'irreperibilità delle aree rappresenta una condizione preesistente all'intervento assentito”*;

CONSIDERATO che la suddetta disposizione, avente carattere prettamente urbanistico, deve essere intesa nel senso che per i casi in cui lo strumento urbanistico preveda espressamente di subordinare il rilascio dell'atto abilitativo edilizio alla realizzazione di alcune opere di urbanizzazione (standard), il Comune può o meno consentire al titolare del permesso di costruire, la facoltà di derogare alle condizioni previste dalla norma, alla necessità di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione imposta dalle strumento urbanistico, scomputando il relativo costo dagli *“oneri tabellari”*;

RITENUTO opportuno di acconsentire tale facoltà, al fine di favorire l'insediamento all'interno delle parti più centrali dei centri abitati di quelle attività che, pur non avendo una disponibilità di aree per i propri servizi primari (standards) all'interno del lotto, assicurano quel minimo di vitalità e servizi essenziali ai nuclei abitati che li pone in una accettabile competizione con gli insediamenti commerciali e direzionali posti al di fuori degli stessi;

VISTO l'art. 6, comma 6 del sopra richiamato Regolamento, che prevede che *“Nel caso di interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali in zona impropria, in assenza di determinazione dei coefficienti correttivi in sede comunalesi applicano i coefficienti correttivi massimi per tipologia di intervento e destinazione d'uso individuati per la zona impropria nell'Allegato C Tabella n. 3”*;

RITENUTO al riguardo preliminarmente di definire che per *“interventi in zona impropria”* si deve intendere quelli per i quali la tabella 3 di cui sopra non ne definisce nelle varie zone omogenee i coefficienti correttivi;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 che approva il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

Visto il parere favorevole, espresso ai sensi dell'art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000, dal Dirigente del Servizio Edilizia Privata ed Ambiente, ing. Marco Disnan e conservato agli atti presso l'Ufficio proponente,

Dato atto che la Responsabile del Servizio Finanziario, dott. Marina Del Giudice, dichiara di non esprimere parere per mancanza di contenuti contabili,

DELIBERA

1. di revocare le precedenti deliberazioni consiliari n. 191 del 12.12.1997, n. 174 del 11.12.2000, n. 75 del 31.05.2004, n. 18 del 28.03.2011;
2. di fissare i valori unitari degli oneri di urbanizzazione secondo quanto stabilito alla allegata tabella 1), allegato C), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. di fissare i valori unitari per la determinazione del costo di costruzione secondo quanto stabilito alla allegata tabella 2), allegato C), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
4. di fissare i coefficienti di correzione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto indicato nella allegata tabella 3), all. C), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
5. di fissare in via di prima applicazione e limitatamente agli interventi edilizi riguardanti la residenza, la riduzione prevista all'art. 13 del Decreto del Presidente della Regione 20.01.2012, n. 018/Pres. secondo la seguente modalità di allineamento dei valori tabellari a quanto previsto alla allegata tabella 1), allegato C), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - a) riduzione del 30% per il resto del 2012 e per il 2013
 - b) riduzione del 20% per il 2014
 - c) riduzione del 10% per il 2015,
 - d) a regime dall'1.1.2016;
6. di non applicare, per le motivazioni di cui in premessa, le riduzioni di cui all'art. 30, comma 3 della L.R. n. 19/2009;
7. di non applicare, per le motivazioni di cui in premessa, le riduzioni di cui all'art. 30, comma 4 della L.R. n. 19/2009;
8. di consentire la rateizzazione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondo le modalità e le garanzie attualmente vigenti;
9. di consentire la rateizzazione della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo le modalità e le garanzie attualmente vigenti;
10. di consentire la monetizzazione degli standards solamente qualora gli stessi non siano reperibili in un'area esterna a quella di pertinenza dell'intervento, in zona urbanisticamente compatibile, entro la distanza di raggio pari a 1.000 metri, nei casi in cui l'irreperibilità delle aree rappresenta una condizione preesistente all'intervento assentito;

11. nel caso di interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali in zona impropria, di applicare i coefficienti correttivi massimi per tipologia di intervento e destinazione d'uso individuati per la zona impropria nell'allegato C) della tabella n. 3), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
12. di consentire la compensazione esclusivamente per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione del costo di costruzione;
13. di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa.

Si rimanda al supporto digitale per l'intervento introduttivo del Presidente della Commissione consiliare "Territorio e Ambiente" Consigliere Giacomello e per la discussione che ne consegue, nel corso della quale l'Assessore/Consigliere Croattini illustra il proprio emendamento alla tabella 3 dell'allegato facente parte integrante della deliberazione, precisando che l'emendamento medesimo riguarda la 'Zona omogenea D'.

Si rimanda inoltre al supporto digitale per l'intervento illustrativo del Dirigente del Servizio Edilizia Privata ed Ambiente ing. Disnan e per la richiesta di rinvio della trattazione dell'oggetto formulata dal Consigliere Bertoli.

(rientra il presidente Cortolezzis, che riassume le sue funzioni – escono i Consiglieri Mansi, Ortis e Pravisano – presenti n. 34)

(esce l'Assessore Pizza)

Il Presidente apre la votazione in forma palese sulla **proposta di rinvio** di cui sopra che ottiene 12 voti favorevoli e il voto contrario del Sindaco Honsell, dell'Assessore/Consigliere Croattini e dei Consiglieri Barbiera, Canciani, Cortolezzis, Della Rossa, Del Torre, Franceschini, Freschi, Galluzzo, Giacomello, Maio, Marion, Nonino, Perissinotto, Pirone, Romano, Scalettari, Spiga, Torretta, Venanzi e Vicario (n. 22).

Il Presidente dichiara che la proposta di rinvio è respinta.

(escono i Consiglieri Barillari, Bertoli e Bortolin – presenti n. 31)

Il Presidente apre la votazione in forma palese sul **sottoriportato emendamento alla tabella 3 dell'allegato, sottoscritto dall'Assessore/Consigliere Croattini e presentato in Aula:**

"I coefficienti sono stati fissati al minimo su tutte le destinazioni d'uso. Nel caso del direzionale, a differenza degli altri casi, applicando i minimi avremmo una diminuzione degli oneri dovuti mentre negli altri casi, benché nella misura minima, i valori sono in aumento.

Al fine di arrivare quantomeno ad un pareggio, i coefficienti delle tabelle 3 allegato C relativi al direzionale vanno rideterminati in 0,65 (anziché 0,60) per nuova costruzione e 0,41 (anziché 0,40) per ristrutturazione."

L'**emendamento** di cui sopra ottiene il voto favorevole di 23 Consiglieri.

Si astengono i Consiglieri Berti, Dordolo, Marino, Michelini, Perna, Pizzocaro, Zaccuri e Zelè (n. 8).

Il Presidente dichiara che l'emendamento è approvato.

Per la discussione si rimanda al supporto digitale.

(esce l'Assessore Martines)

Il Presidente apre la votazione in forma palese sulla **proposta di deliberazione** di cui sopra che ottiene il voto favorevole di 22 Consiglieri.

Si astengono i Consiglieri Berti, Dordolo, Marino, Michelini, Perna, Pizzocaro, Primus, Zaccuri e Zelè (n. 9).

Il Presidente dichiara che la deliberazione è approvata, unitamente all'allegato, come modificato a seguito dell'emendamento approvato dal Consiglio.

Il Presidente apre quindi la votazione in forma palese sulla **proposta di immediata eseguibilità** della deliberazione di cui sopra che ottiene 22 voti favorevoli e l'astensione dei Consiglieri Berti, Dordolo, Marino, Michelini, Perna, Pizzocaro, Primus, Zaccuri e Zelè (n. 9).

Il Presidente dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi della L.R. n. 21/2003 e successive modificazioni.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
(f.to Daniele Cortolezzis)

IL SEGRETARIO GENERALE
(f.to Carmine Cipriano)