



COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE
 Provincia di Forlì – Cesena

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero: 75 Data: 07/10/2019

OGGETTO: RECEPIMENTO DELLA DELIBERAZIONE ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONE EMILIA ROMAGNA N. 186/2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

Il giorno **07 ottobre 2019**, alle ore **20:30**, nella sala delle adunanze posta nella Sede Municipale, convocato con avvisi scritti, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione.

All'appello risultano presenti:

NOMINATIVO	PRESENTE	NOMINATIVO	PRESENTE
TONELLATO MARIANNA	P	LOMBINI ALESSIO	G
CAMPACCI PATRIZIA	P	AMARO GIOVANNA	P
SANZANI WILLIAM	P	VALLICELLI DANIELE	P
CAPPELLI PATRIZIA	P	TASSINARI ROSSELLA	P
BIONDI QUINTO	P	FERRINI ALESSANDRO	G
ORLATI BENEDETTA	G	TURCHI FILIPPO	G
BACCHILEGA PINO	P		

Presenti n. 9

Assenti n. 4

Partecipa il segretario comunale **DOTT.SSA SILVIA SANTATO**.

Presiede il Presidente **MARIANNA TONELLATO**.

A scrutatori vengono nominati i signori: BACCHILEGA PINO, AMARO GIOVANNA, VALLICELLI DANIELE .

Il Presidente, riconosciuto che gli intervenuti sono in numero legale per poter deliberare, dichiara aperta la seduta per trattare l'argomento in oggetto indicato.

SINDACO PRESIDENTE

Allora passiamo al punto 3. Passo la parola all'assessore Sanzani.

ASSESSORE WILLIAM SANZANI

Grazie Sindaco. Buonasera a tutti. Niente questa è una delibera diciamo che da seguito alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna la 186 del 2018 che disciplina il contributo di costruzione.

È chiaro che questo tipo di delibera prevede nuovi contributi economici per quello che riguarda gli oneri, però i comuni che devono deliberare entro 90 giorni dalla Delibera 186 dell'Assemblea Legislativa hanno anche la possibilità di spazi di flessibilità nell'applicazione del contributo di costruzione. Io vado magari a richiamare le parti più salienti perché avete visto è molto articolata, ci sono 5 allegati, io magari mi concentrerei, anche per fare una piccola relazione su quelli che sono i punti su cui noi ci siamo concentrati, anzi l'Ufficio che ha fatto un lavoro particolarmente importante, e magari gli altri sono a disposizione per le domande.

E quindi ad esempio i comuni possono scegliere, al di là dei comuni capoluoghi, anche in quale classe posizionarsi. Il nostro comune era in classe 2 e passa in classe 3, questo proprio per agevolare diciamo il tipo di onere per quello che riguarda gli oneri di costruzione. Le motivazioni che abbiamo espresso, che ha espresso l'Ufficio sono, perché chiaramente l'ampiezza dell'estensione territoriale del nostro comune non è particolarmente alta è di 38,92 chilometri quadrati, il numero di abitanti è di poco superiore ai 5.000 e quindi logicamente non è che sono tipo sui 10.000, perché diciamo che la fascia va dai 5.000 ai 50.000. Poi abbiamo che la maggior parte si trova in ambito collinare e quindi logicamente ci siamo posizionati sulla classe 3 che ha una situazione di scontistica del 60% rispetto a quella del capoluogo.

Poi abbiamo in questo caso qui, abbiamo fatto delle variazioni che possono essere fino ad un massimo del 15 in + o in -, e addirittura anche delle possibilità di andare a creare delle situazioni ancora di maggiore agevolazione. C'è anche l'agevolazione per quello che riguarda un massimo che l'abbiamo applicato per le aree destinate ad attività sportive svolte all'aperto, e logicamente per quello che riguarda situazioni che magari adesso le vorrei elencare perché possono anche essere di utilità per rendere conto dove siamo intervenuti.

Allora siamo intervenuti sui centri storici di Castrocaro Terme e Terra del Sole entrambi creando una situazione di una riduzione del 65%, che logicamente va quasi ad annullare quelli che sono gli oneri diciamo dovuti, perché se andiamo alla tabella sinottica che è stata fatta dall'Ufficio vediamo che nella tabella B andiamo ad applicare degli oneri che sono particolarmente contenuti, che sono la metà di quelli che se non avessimo diciamo toccato questa delibera, perché la Regione prevedeva la funzione residenziale 85 euro per l'onere di urbanizzazione primario e di 110 euro per gli oneri di urbanizzazione secondari, invece noi andiamo ad applicare un 43% per i primi e 56% per i secondi, e quindi logicamente questo l'abbiamo fatto per quello che riguarda i centri storici, e l'altra che abbiamo fatto sono quelli relativi al cambio destinazione d'uso delle unità edilizia esistenti destinate ad uso B1, cioè alla ricettività alberghiera, che potrebbero diventare residenziale o diciamo di residenza collettiva.

Perché abbiamo deciso di fare questo? La nostra situazione è particolarmente complessa in quest'ambito qui, dalle 22 strutture che erano funzionanti fino a qualche anno fa quest'anno sono

funzionanti soltanto 10 strutture, le altre sono mantenute in maniera decorosa, altre invece sono in situazione anche un po' di abbandono, quindi cercare di agevolare questo tipo di intervento penso che sia più che altro, anche perché non è certamente con questi soldi che si rimpingua il comune, ma invece certamente dare una risposta soprattutto a quella che è una situazione che è lapalissiana, cioè evidente anche in qualsiasi momento di una passeggiata sul nostro territorio.

L'altro intervento che noi abbiamo messo, in questo caso qui una detrazione di riduzione del 15%, è per quello che riguarda la ristrutturazione urbana e il recupero di uso di immobili dismessi nelle zone produttive. Altre diciamo significative riduzioni sono del 30% per quelle che sono le frazioni. Noi come frazioni abbiamo individuato Pieve Salutare e Sadurano.

Poi c'è tutta una serie di riduzioni, quella che invece chiaramente secondo me è importante ricordare è quelle che sono diciamo nella logica anche della sicurezza e della bioedilizia e delle barriere architettoniche. In questo caso qui abbiamo un abbattimento del 30% sugli oneri di urbanizzazione primario; del 30% su quello secondario; del 30% per la bioedilizia; è la stessa percentuale l'abbiamo per l'adeguamento sismico e per l'abbattimento di barriere architettoniche.

Chi ha avuto modo di guardare le tabelle quelle che facevo appunto riferimento prima, è una tabella che si può evincere che abbiamo cercato di contenere al massimo quelle che possono essere e applicando anche scontistiche come vi dicevo particolarmente interessanti, possiamo anche dire che questo tipo di ragionamento è stato, facendo un confronto con le aree, con i comuni con termini e similari ai nostri, quindi con Meldola, Predappio, con Forlimpopoli, in modo da non avere una situazione che sia avulsa dal resto. Quindi questi comuni hanno fatto queste scelte diciamo di questo tipo di indirizzo, chiaramente specificando le nostre peculiarità in questo caso quella della ricettività alberghiera e di queste strutture che sono diciamo chiuse, e quindi solo il Comune di Forlì, chiaramente anche per delle norme molto più ristrette, ha applicato insomma tutti questi oneri di costruzione più alti.

Io direi che mi fermerei qui, anche perché non vorrei essere tedioso, magari sono a disposizione per eventuali domande. La proposta come vi dicevo è stata elaborata su indicazioni della Giunta Comunale, però logicamente è elaborata dall'Ufficio Tecnico facendo un confronto con i comuni limitrofi.

SINDACO PRESIDENTE

Tassinari!

CONSIGLIERE ROSSELLA TASSINARI

Allora sicuramente apprezziamo lo sforzo che è stato fatto nell'elaborazione di questa delibera, poiché purtroppo per ottemperare a quelle che sono le disposizioni della Legge Urbanistica della 24, la Regione ha introdotto questa delibera dove appunto riformula gli oneri del contributo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione, che raddoppierebbero se non fosse stato adottato quest'atto, raddoppierebbero perché nell'ottica della rigenerazione urbana si vuole spingere appunto ad utilizzare quello che è il territorio del consolidato rispetto agli ambiti di espansione. Sicuramente ritengo che sia un atto politico quello di incentivare in qualche modo quelle che sono al punto 1.4.3. le residenze per anziani, le strutture socioassistenziali, dove vengono ridotti ulteriormente gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Siamo diciamo però titubanti su quello che è l'allegato 4, che c'è stato fornito venerdì, che appunto riformula il territorio urbanizzato valido solo per il costo di costruzione in anticipo a quello che sarà il PUG e che dovrebbe essere riformulato secondo l'art. 32 comma 2 e 3 della Legge Regionale della sempre 24. Siccome è abbastanza chiaro al comma 3 che *“le aree rurali comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata continuità insediativa sono escluse”* dall'elaborato che c'è stato fornito ci sono delle aree che secondo noi non sono idonee ad essere appunto comprese in quello che è il nuovo TU, perché comunque può questa formulazione dare anche spazio a delle forme di contenzioso. Cioè parliamo, poi è vero che non ci sono accordi operativi in atto per cui tutte cose che non danno una capacità edificatoria, ma sappiamo anche che ad oggi i terreni la capacità edificatoria c'è l'hanno nel momento fondamentale in cui c'è l'interesse di chi ha la necessità di costruire, per cui avere, individuare, degli ambiti che hanno una destinazione agricola con una facilitazione dal punto di vista del costo di costruzione nonché degli oneri di urbanizzazione, mettono magari in contenzioso quelli che hanno, che si trovano, nella stessa situazione e non sono stati ricompresi all'interno del TU.

Per cui per questa cosa qui noi ci asteniamo, cioè siamo contenti che ci siano comunque queste forme di detrazione, chiamiamole così, perché in qualche modo vengono anche detratte anche a seconda delle opere che si vanno comunque eventualmente a fare, che possono essere scomutate, però questo atto qui con questo allegato 4 con il territorio definito in questa maniera potrebbe aprire delle forme di contenzioso per cui non ci sentiamo di approvarlo pienamente.

SINDACO PRESIDENTE

Capelli!

CONSIGLIERE PATRIZIA CAPPELLI

Buonasera. Allora io naturalmente come ha detto Rossella sono contenta che siamo riusciti in tempo a fare questa deliberazione, anche perché lo spirito di quello che abbiamo fatto è secondo lo spirito della Legge, cioè promuovere la riqualificazione e la rigenerazione del tessuto urbano esistenti con al finalità di contenere il consumo del suolo, che è questo che dice praticamente la normativa, quindi cambiando le tariffe a seconda del territorio.

Quindi per quanto riguarda, e quindi ritengo che lo spirito sia rispettato, le applicazioni delle riduzioni le abbiamo fatte più alte possibili, poi abbiamo cercato di non aumentare neanche le tariffe esistenti. Inoltre come ha detto William ci siamo confrontati anche con i comuni limitrofi.

Per quanto dice quella mappatura io in realtà non l'ho guardata bene devo essere sincera, e quindi non so risponderti in modo adeguato. Ad ogni modo credo che sia opportuno approvare entro questa sera questa delibera.

ASSESSORE WILLIAM SANZANI

Innanzitutto ringrazio i consiglieri che sono intervenuti, che hanno apprezzato il lavoro che è stato svolto, posso capire diciamo quella che è stata l'osservazione della Tassinari, però credo che la volontà dell'amministrazione di riuscire a contenere al massimo questo tipo di, quelli che sono gli oneri di costruzione che come dice giustamente Rossella sarebbero aumentati se non avessimo fatto questi interventi, e quindi logicamente credo che insomma il lavoro svolto sia interessante e apprezzo anche l'astensione che è un'astensione benevola per soltanto un punto, per il resto insomma mi sembra che il Consiglio Comunale nella sua interezza abbia apprezzato il lavoro dell'Ufficio. Grazie.

SINDACO PRESIDENTE

Grazie Sanzani. Quindi procediamo alla votazione.
Chi vota a favore? Chi vota contro? Chi si astiene?

*Risultato della votazione. Consiglieri presenti n.9, votanti n.7, astenuti n.2 ((Tassinari e Vallicelli);
voti a favore n. 7, nessun voto contrario.*

SINDACO PRESIDENTE

Per l'immediata eseguibilità.
Chi vota a favore? Chi vota contro? Chi si astiene?

*Risultato della votazione. Consiglieri presenti n.9, votanti n.7, astenuti n.2 ((Tassinari e Vallicelli);
voti a favore n. 7, nessun voto contrario.*

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186 (in seguito denominata "DAL n.186/2018"), è stata approvata la riforma della disciplina sul contributo di costruzione in coerenza e coordinamento con la nuova legge urbanistica regionale (L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") e con la legge edilizia regionale (L.R. 30 luglio 2013, n.15 "Semplificazione della disciplina edilizia");

Rilevato che, a norma del punto 6.3.1. della DAL n.186/2018, i Comuni sono tenuti al recepimento della nuova disciplina sul contributo di costruzione entro 90 (novanta) giorni dalla sua pubblicazione sul BURERT, trascorsi i quali la medesima disciplina opera direttamente;

Dato atto che la nuova disciplina fornisce numerosi spazi di flessibilità ai Comuni nell'applicazione del contributo di costruzione, così da meglio adattare le singole voci alle specificità del territorio locale; in particolare, la DAL n.186/2018 prevede che i Comuni possano pronunciarsi motivatamente in ordine alla:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero alla scelta della I classe (per Comuni confinanti con i capoluoghi);
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2, fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche;
- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI), fino ad un massimo del 50%, per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico;
- riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato;
- riduzioni di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4 dell'Allegato A della DAL n.186/2018;

- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenziali delle confessioni religiose;
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S;
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S;
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale;
- eventuale corresponsione del contributo straordinario per gli interventi, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diretti alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale;
- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla Delibera del C.R. n. 1108/1999;
- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc...);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%;
- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2, con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera;
- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomuto;

Considerato che, secondo il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui all'art. 48 della L.R. n. 24/2017, i Comuni con l'atto di recepimento della DAL n.186/2018 non devono riprodurre l'intero testo del medesimo provvedimento ma assumere solo le determinazioni in merito ai punti appena elencati, affidati alla loro autonomia;

Richiamata la delibera di Giunta regionale n. 624 del 29 Aprile 2019 recante "Atto di coordinamento tecnico in merito allo Schema di delibera del Consiglio comunale di recepimento della DAL n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione" e delibera di Giunta regionale n. 1433 del 02 Settembre 2019 recante "correzioni di errori materiali e miglioramenti testuali della deliberazione di assemblea legislativa del 20 Dicembre 2018 n. 186 e delibera di Giunta regionale del 29 Aprile 2019 n. 624";

Ritenuto, pertanto, di procedere al recepimento della DAL n.186/2018 e successiva rettifica ed alla assunzione delle determinazioni comunali in merito ai punti sopra riportati, indicando sinteticamente le ragioni delle scelte effettuate secondo quanto di seguito specificato:

- in merito al **punto 1.2.3.** della DAL n. 186/2018 (relativo all'eventuale **scelta comunale di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore**, per i Comuni diversi dai capoluoghi ovvero alla scelta della classe I, per Comuni confinanti con i capoluoghi), si ritiene di:

- variare la classe di appartenenza, passando dalla classe 2 alla classe 3,

per le ragioni di seguito indicate:

- modesta ampiezza dell'estensione territoriale del Comune (38,92 Km²);
- numero di abitanti di poco superiore ai 5000; al 31 Dicembre 2018 registrava 6382 abitanti e negli ultimi anni il trend demografico si è mantenuto costante;

– la maggior parte del territorio si trova in ambito collinare, esso è classificato dall'ISTAT in zona altimetrica 3 “collina” e in zona “appennino” nell'ambito della zonizzazione ai sensi del D.Lgs 155/2010 di cui al PAIR 2020; pertanto, nonostante confini con il Comune Capoluogo, si ritiene più appropriata la collocazione nella classe III;

- in merito al **punto 1.2.11.** (relativo alla possibilità di **variare i valori unitari di U1 e U2** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di:

– variare i valori unitari U1 e/o U2 della Tabella B di seguito riportata e, conseguentemente, ricalcolare i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 riportata **in fondo all’Allegato 1** e al punto 2 dell’**Allegato 2**,

per le ragioni di seguito indicate: la riduzione del 15% è funzionale a non ostacolare la presentazione di pratiche edilizie e la realizzazione di interventi in quanto la differenza rispetto agli attuali valori del contributo di costruzione risulterebbe essere troppo elevata, specificando che la qualità di servizi presenti nelle diverse parti del territorio è tale da non giustificare una percentuale differenziata;

Tabella B - Valori unitari U1 e U2 modificati

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	43,35	56,10	99,45
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all’artigianato di servizio (casa, persona)	43,35	56,10	99,45
Funzione turistico-ricettiva	43,35	56,10	99,45
Funzione direzionale	43,35	56,10	99,45
Funzione produttiva	12,24	3,57	15,81
Funzione commerciale all’ingrosso	12,24	3,57	15,81
Funzione rurale	12,24	3,57	15,81

- in merito al **punto 1.3.1.** (relativo alla possibilità di ridurre il **parametro “Area dell’insediamento all’aperto”** (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all’aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico), si ritiene di:

– ridurre il valore AI per le attività sportive di seguito elencate rispettivamente delle percentuali indicate: - 50% per le seguenti attività: ippica, percorsi vita, arrampicata, tennis, calcio, pallavolo, ginnastica a corpo libero o con attrezzi, atletica leggera, danza sportiva, pallacanestro, nuoto, tennis, pattinaggio, tiro con l'arco, atletica, pesca sportiva, baseball, softball, rugby e similari, mountain bike e altri sport eseguibili con bicicletta, arti marziali, skateboard, parapendio e similari (ultraleggeri, ecc..), agility dog, motocross, golf, minigolf, bocce, ecc.eccc..;

per le ragioni di seguito indicate: incentivare le attività sportive e ricreative al fine di migliorare la qualità di vita nel territorio;

- in merito ai **punti 1.4.1., 3.10. e 5.3.12.** (relativi alla possibilità, all’interno del territorio urbanizzato, di **ulteriori riduzioni del contributo di costruzione**, oltre al 35% fissato per legge, fino alla completa esenzione dallo stesso), si ritiene di:

- stabilire le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione:

Descrizione intervento	% di riduzione				
	U1	U2	D	S	QCC
Interventi nei centri storici di Castrocaro e di Terra del Sole	65	65	Non dovuto	Non dovuto	65
Interventi nei sub-ambiti A10-A "Porzioni urbane da considerare sature"	65	65	Non dovuto	Non dovuto	65
Interventi di cambio di destinazione d'uso delle unità edilizie esistenti destinate ad uso B1 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere) all'uso A1 (Residenza civile e relativi servizi) e all'uso A2 (Residenza collettiva); Art.3.1.9 commi 9, 10, 11, 12 _Norme particolareggiate di RUE-	65	65	Non dovuto	Non dovuto	65
Intervento di ristrutturazione urbanistica, addensamento o ristrutturazione urbana, recupero e riuso di immobili dismessi nelle zone produttive entro il TU	15	15	65	65	15

per le ragioni di seguito indicate: incentivare gli interventi in centro storico promuovendone il recupero, diminuire le occasioni di degrado e abbandono degli edifici storici, promuovere la rigenerazione urbana attraverso il recupero e la riconversione degli alberghi dismessi ed in disuso, al fine di ridurre le situazioni di degrado a favore di un miglioramento del decoro urbano e del recupero di superfici di immobili dismessi o in via di dismissione, favorire il recupero dei contenitori industriali dismessi al fine di riqualificare le aree produttive dismesse.

- in merito al **punto 1.4.2.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% di U1 e U2 per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:
 - stabilire le seguenti percentuali di riduzione dei valori unitari U1 e/o U2 per le seguenti Frazioni:

nome Frazione	% riduzione U1	% riduzione U2
Pieve Salutare	- 30%	- 30%
Sadurano	- 30%	- 30%

per le ragioni di seguito indicate: incentivare gli interventi nelle frazioni minori ed evitarne lo spopolamento;

- in merito al **punto 1.4.3.** (relativo alla possibilità di ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a **residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali, sanitarie ed educative**), si ritiene di:
 - stabilire la seguente percentuale di riduzioni del valore unitario U2: 15%

per le ragioni di seguito indicate: agevolare funzioni che si fanno carico di problematiche sociali e promuovere interventi con finalità sociale e di interesse pubblico;

- in merito al **punto 1.4.4.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi di **edilizia residenziale sociale**, di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013 a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU) si ritiene di:

- stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e/o U2: 20%

per le ragioni di seguito indicate: incentivare la realizzazione di edifici di edilizia residenziale sociale per aumentare la possibilità di accesso all'abitazione alle famiglie meno abbienti;

- in merito al **punto 1.4.5.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 "Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti"), si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione;

- in merito al **punto 1.4.6.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate**), si ritiene di:

- stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e/o U2: 20% per U1 e per U2

per le ragioni di seguito indicate: incentivare l'insediamento di ambiti produttivi caratterizzati da un ridotto impatto sull'ambiente circostante e da una gestione unitaria e integrata di infrastrutture e servizi in un'ottica di sviluppo sostenibile;

- in merito al **punto 1.4.7.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di **tettoie destinate a depositi** di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive), si ritiene di:

- stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e/o U2: 30% per U1 e U2

per le ragioni di seguito indicate: agevolare le esigenze aziendali e favorirne l'insediamento e lo sviluppo al fine di incentivare lo sviluppo socio-economico e occupazionale del territorio comunale;

- in merito al **punto 1.4.8.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, per l'attuazione delle **ulteriori misure di qualità edilizia** definite dal PUG ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali), si ritiene di:

- stabilire le seguenti riduzioni di U1 e/o U2, definendo i rispettivi criteri e soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni:

Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni:	% riduzione U1	% riduzione U2
1. Bioedilizia	-30%	-30%
Adesione al Regolamento per il Risparmio energetico e la Bioedilizia		
2. Adeguamento Sismico	-30%	-30%
Raggiungimento facoltativo del livello di adeguamento sismico, quando normativamente non richiesto		

3. Abbattimento barriere architettoniche

-30%

-30%

Interventi (nuovi e sull'esistente) di abbattimento delle barriere architettoniche che soddisfano il criterio dell'accessibilità ai sensi della L.13/89, D.M. 236/1989, L.104/1992, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (compreso quanto previsto dalla normativa in merito alle barriere senso-percettive per non vedenti ed ipovedenti) quando normativamente non richiesti.

per le ragioni di seguito indicate: incentivare gli interventi finalizzati al risparmio energetico, alla sicurezza sismica, al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;

- in merito al **punto 1.6.3.** (relativo alla possibilità di **aumentare o ridurre la percentuale del 7%** destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze), si ritiene di:

- confermare la quota del 7% fissata dalla DAL N.186/2018;

- in merito al **punto 3.7.** (relativo alla possibilità di **variazione di valori unitari di Td e Ts** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di:

- stabilire le seguenti % di riduzione di Td e/o Ts: 15% per entrambi

per le ragioni di seguito indicate: agevolare le esigenze aziendali e favorirne l'insediamento e lo sviluppo al fine di incentivare lo sviluppo socio-economico e occupazionale del territorio comunale;

- inoltre, in relazione alla possibilità di **introdurre ulteriori coefficienti** per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S, si ritiene di:

- non introdurre ulteriori coefficienti;

- in merito al **punto 3.8.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% dei valori base Td e Ts per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:

- stabilire le seguenti percentuali di riduzione dei valori unitari Td e/o Ts per le seguenti Frazioni:

nome Frazione	% riduzione Td	% riduzione Ts
Pieve Salutare	- 30%	- 30%
Sadurano	- 30%	- 30%

per le ragioni di seguito indicate: incentivare gli interventi nelle frazioni minori ed evitarne lo spopolamento;

- in merito al **punto 4.2.** (relativo alla possibilità di prevedere la corresponsione del **contributo straordinario (CS) per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato se finalizzati alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale**), si ritiene di:

- prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale

per le ragioni di seguito indicate: compensare gli eventuali impatti dell'intervento sull'ambiente e sul tessuto commerciale esistente;

- in merito al punto **5.1.5.** relativo all'indicazione del **costo medio della camera** in strutture alberghiere:
 - si definisce il seguente costo medio della camera: € 65, calcolato nel modo di seguito indicato: analisi di mercato sulla base di dati forniti dall'Ufficio Turismo Comunale;
 - si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provvederà con determinazione della struttura competente, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018;
- in merito al **punto 5.2.1.** (relativo alla possibilità, per i primi cinque anni di applicazione della presente delibera, di **ridurre i valori "A" da applicare nel calcolo della QCC** secondo quanto stabilito nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n.186/2018, **nel caso in cui il valore "A" medio del Comune superi i 1.050,00 euro** (che corrisponde ad un aumento del 50% del costo di costruzione di cui alla Delibera di C.R. n. 1108/1999), si ritiene di:
 - non applicare alcuna riduzione in quanto il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole risulta al di sotto del valore indicato;
- In merito al **punto 5.5.2.** (relativo alla possibilità di stabilire la **quota del costo di costruzione per le attività commerciali, turistico ricettive, direzionali** o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%), si ritiene di:
 - fissare le seguenti percentuali:
 - 5% per la funzione turistico-ricettiva;
 - 2,5 % per la funzione commerciale;
 - 3% per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale;

per le ragioni di seguito indicate: garantire continuità con le modalità di applicazione del contributo previgente;

- in merito al **punto 6.1.6.** (relativo alla modalità di **rendicontazione delle spese sostenute** delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo), si ritiene di:
 - confermare che la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate;
- In merito ai **punti 6.2.1. e 6.2.2.** (relativi alle **modalità di versamento della quota del contributo di costruzione**), si ritiene di:
 - ammettere la corresponsione di una quota pari al 50% del contributo di costruzione dovuto in corso d'opera;
 - stabilire le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: fideiussione bancaria o assicurativa valida a

tempo indeterminato e comunque fino a formale autorizzazione allo svincolo da parte del Comune. La fideiussione deve prevedere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima a semplice richiesta scritta del Comune.

- stabilire altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi:
- il 50% (25% del totale) entro 1 anno dal rilascio del PdC o dalla presentazione della SCIA/CILA (comunque entro la fine dei lavori);
- il 50% (25% del totale) entro 2 anni dal rilascio del PdC o dalla presentazione della SCIA/CILA (comunque entro la fine dei lavori);

per le ragioni di seguito indicate: agevolare l'attività edilizia incentivando modalità di pagamento dilazionate

Dato atto che, nell'osservanza di quanto previsto dall'atto di coordinamento regionale:

- le determinazioni appena specificate sono sintetizzate nell'**Allegato 1** parte integrante del presente provvedimento, recante "Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione", per consentirne una più agevole e univoca lettura;
- si è provveduto a predisporre il "Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento", costituente l'**Allegato 2** parte integrante del presente provvedimento;

Dato Atto altresì che il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia delle proprie deliberazioni di G.C. n. 93 del 29/03/1999 in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto "Aggiornamento tabelle parametriche oneri di urbanizzazione", delibera di C.C. n. 13 del 14/02/2000 avente ad oggetto "Aggiornamento del costo di costruzione, ai fini del nuovo contributo di concessione -Delibera del C.R. n.1108 del 29/03/1999-, delibera di G.M n.68 del 06/06/2002 avente ad oggetto "Monetizzazione opere di urbanizzazione in luogo della cessione -criteri applicativi e determinazione degli importi" e successiva delibera di G.M n.11 del 09/02/2006 avente ad oggetto "Revisione dei criteri stabiliti dalla delibera della G.C. n.68/2002 per la monetizzazione delle superfici dei parcheggi pubblici da cedersi nelle ipotesi di intervento previste dal PRG", e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali. Al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, contiene la ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate dalla nuova disciplina del contributo di costruzione;

Ritenuto nelle more dell'adozione del Piano Urbanistico Generale (PUG) di procedere, attraverso la predisposizione di un apposito elaborato cartografico costituente l'**Allegato 4** parte integrante del presente provvedimento, all'adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato ai criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 ai soli fini dell'applicazione della disciplina del contributo di costruzione, in attuazione di quanto previsto al punto 6.3.2. della DAL n.186/2018;

Ritenuto infine di rivalutare la tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali, in attuazione di quanto previsto al punto 6.5. della DAL n.186/2018, attraverso la predisposizione dell'**Allegato 5**, parte integrante della presente delibera consiliare;

Richiamati:

- DPR 6 giugno 2001, n. 380 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- Legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 “Vigilanza e controllo dell’attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all’art. 32 del D.L. n. 269 del 30/09/03, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n.326”;
- Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 “Semplificazione della disciplina edilizia”;
- Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;
- l’art.49 del D.Lgs. n. 267/2000

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia ed Ambiente Ing Fabrizio Di Lorenzo, allegato alla presente proposta di provvedimento e reso ai sensi dell'art.49 del decreto legislativo 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell’Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art.49 del decreto legislativo 267/2000;

Visto l'esito della votazione sopra riportata;

DELIBERA

- 1) di recepire la deliberazione dell’Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del n. 186 del 20/12/18, per le motivazioni indicate in premessa sui possibili profili di modifica della disciplina del contributo di costruzione previsti nel medesimo provvedimento regionale, secondo quanto illustrato:
 - nell’allegato **Allegato 1**, recante “**Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione**” che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
 - nell’allegato **Allegato 2**, recante “**Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento**”, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di dare atto che il presente atto comporta il venir meno dell’efficacia proprie deliberazioni di G.C. n. 93 del 29/03/1999 in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto “Aggiornamento tabelle parametriche oneri di urbanizzazione”, delibera di C.C. n. 13 del 14/02/2000 avente ad oggetto “Aggiornamento del costo di costruzione, ai fini del nuovo contributo di concessione -Delibera del C.R. n.1108 del 29/03/1999-, delibera di G.M n.68 del 06/06/2002 avente ad oggetto “Monetizzazione opere di urbanizzazione in luogo della

cessione -criteri applicativi e determinazione degli importi” e successiva delibera di G.M n.11 del 09/02/2006 avente ad oggetto “Revisione dei criteri stabiliti dalla delibera della G.C. n.68/2002 per la monetizzazione delle superfici dei parcheggi pubblici da cedersi nelle ipotesi di intervento previste dal PRG”, e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali.

- 3) di approvare, al fine di semplificare e rendere univoca l’individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l’**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, recante la “**Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione**”;
- 4) di approvare, ai sensi del punto 6.3.2. della DAL n. 186/2017, lo “**Adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato ai criteri di cui all’art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017**”, di cui all’**Allegato 4**, parte integrante del presente provvedimento, dando atto che detta perimetrazione ha efficacia ai soli fini dell’applicazione della nuova disciplina del contributo di costruzione recepita dal presente atto, fino all’approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG);
- 5) di approvare la “**Tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali**”, adeguata ai criteri generali fissati al punto 6.5. della DAL n. 186/2018, di cui all’**Allegato 5**, parte integrante della presente delibera consiliare;
- 6) di dare atto che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell’Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;
- 7) di pubblicare integralmente la presente delibera sul sito istituzionale del Comune ai fini della sua efficacia, ai sensi dell’articolo 39, comma 3, del D.Lgs. n. 33 del 14/03/13 (“**Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni**”);
- 8) di trasmettere copia integrale della presente deliberazione alla Regione Emilia-Romagna, che provvederà all’immediata pubblicazione sul BURERT dell’avviso dell’avvenuta approvazione;
- 9) di dare atto che la presente delibera entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso, a condizione che alla medesima data si sia provveduto alla pubblicazione integrale della medesima deliberazione sul sito istituzionale del Comune di cui al precedente punto 6.

Inoltre,

DELIBERA

di dichiarare, in relazione all’urgenza data dalla pubblicazione sul BURERT dell’avviso di avvenuta approvazione, con separata votazione palese, la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale, da sottoporsi all'approvazione del Consiglio in una successiva seduta, viene così sottoscritto.

Il Presidente
MARIANNA TONELLATO

Il Segretario Comunale
DOTT.SSA SILVIA SANTATO

Num. dell'Albo Pretorio.

Copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Informatico del Comune per quindici giorni consecutivi da oggi.

Lì _____

L'Istruttore di Segreteria
Federica Bonavita

Certificato di pubblicazione ed esecutività della delibera consiliare n. 75 del 07/10/2019

Visti gli artt.124 e ss. del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti Locali approvato con il D. Lgs. 18.08.2000 n.267 e gli atti d'ufficio, si certifica che detta deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Informatico del Comune per il sopraindicato periodo;

La deliberazione è divenuta esecutiva a termini di legge perché:

- dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza;
 decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione.

Dalla Residenza Municipale, lì _____

L'Istruttore di Segreteria
Federica Bonavita