



COMUNE DI CIVITELLA DI ROMAGNA

Provincia di Forlì - Cesena

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero: **55** Data: **28/12/2020**

OGGETTO: RECEPIMENTO DELLA DELIBERA D'ASSEMBLEA LEGISLATIVA (D.A.L.) N. 186/2018 DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il giorno **28 Dicembre 2020**, alle ore **20,00**, nella sala del consiglio, in Civitella di Romagna, in seduta ordinaria di prima/seconda convocazione si è riunito il consiglio comunale, convocato nelle forme e nei termini di legge.

Risultano presenti:

NOMINATIVO	PRESENTE	NOMINATIVO	PRESENTE
MILANDRI CLAUDIO	S	LENSI DIEGO	S
DATTOLI ANTONIO	S	VENTURINI EMILIANO MARIO	N
SAMORANI FRANCESCO	S	BALDONI LICIA	G
CANGINI JURI	S	CERRONE GIANLUIGI	S
MARCHI STEFANIA	S		
MONTONI CINZIA	S		
RINALDINI ALESSANDRO	S		
ROSSI TANIA	S		
ZAMPIGA BARBARA	S		

Assegnati n.12+1.

Presenti n. 11

In carica n.12+1

Assenti n. 2

RISULTA ALTRESÌ PRESENTE L'ASSESSORE ESTERNO TORELLI SONIA CHE PARTECIPA AI LAVORI SENZA DIRITTO DI VOTO E SENZA CONCORRERE A DETERMINARE IL QUORUM PER LA VALIDITÀ DELL'ADUNANZA.

Partecipa il segretario comunale **DOTT. GIORGIO CIGNA**.

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta, il SINDACO **MILANDRI CLAUDIO**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta che è pubblica.

A scrutatori della votazione vengono designati i signori: CERRONE GIANLUIGI, RINALDINI ALESSANDRO, ZAMPIGA BARBARA.

Il Consiglio prende in esame l'oggetto sopraindicato.

L'intervento dell'Assessore **Antonio Dattoli**, risulta dalla trascrizione della registrazione digitale del dibattito della seduta consiliare, curata dalla ditta appaltatrice del servizio, che viene allegata integralmente al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale. Intervengono il Dott. Zucchini, Responsabile del Servizio Tecnico, il Consigliere Diego Lensi e il Sindaco, Claudio Milandri.

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 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 DCR 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 scomputo;

CONSIDERATO che, secondo il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui all'art. 48 della LR 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";

RICHIAMATA altresì la delibera di Giunta regionale n. 1433 del 02/09/2019 recante "Correzione di errori materiali e miglioramenti testuali della deliberazione di assemblea legislativa del 20 dicembre 2018 n. 186 (nuova disciplina del contributo di costruzione) e della delibera di giunta regionale 29 aprile 2019, n. 624 (atto di coordinamento tecnico in merito allo schema di delibera comunale di recepimento della dal n. 186/2018)";

RITENUTO, pertanto, di procedere al recepimento della DAL n.186/2018 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 III alla classe IV, per le ragioni di seguito indicate: al Comune, di Civitella di Romagna è stata attribuita la classe III in quanto confinante con il Comune di Cesena, ma possiede un trend demografico costante molto inferiore ai 5000 abitanti ed il territorio è interamente inserito in ambito collinare pedemontano, pertanto si ritiene più appropriata la collocazione nella classe IV;

•——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:

- non applicare alcuna riduzione;

•——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:

- nuoto 50%
- tennis e beach tennis 50%
- pallavolo e beach volley 50%
- calcio, calcetto e beach soccer 50%
- basket 50%
- bocce 50%

per le ragioni di seguito indicate: s'intende sostenere lo sviluppo delle iniziative che, contribuendo al miglioramento del benessere fisico, concorrano ad elevare la qualità della vita dei cittadini e completino l'offerta turistica del 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:

Ambito d’applicazione	% di riduzione oltre al 35% fissato dalla regione per 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;				
	U1	U2	D	S	QCC
Interventi nei territori urbanizzati (TU)	- 5 %	-5 %	- 5 %	- 5 %	-5%
Interventi in Centro Storico e nuclei storici da PSC.	- 5%	- 5%	- 5%	- 5%	- 5%

per le ragioni di seguito indicate: per incentivare maggiormente il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.

•——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 tutte le frazioni ad esclusioni dell’abitato di Cusercoli:

% riduzione U1= -30%

% riduzione U2 = -30%

per le ragioni di seguito indicate: favorire gli interventi nelle frazioni al fine di contrastare il progressivo spopolamento delle stesse;

●——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 riduzione del valore unitario U2= -50% limitatamente alle strutture accreditate ai sensi delle vigenti norme regionali,

per le ragioni di seguito indicate: per incentivare la realizzazione di strutture all'interno del territorio comunale che ne è sprovvisto;

●——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 art. 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:

- U1: - 20%
- U2: - 20%

per le ragioni di seguito indicate: per sostenere le iniziative atte a favorire l'insediamento di fasce a basso reddito della popolazione;

●——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:

- non applicare alcuna riduzione;

●——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:

- non applicare alcuna riduzione;

●——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 la riduzione del 30% dei valori di U1 e U2, in caso d'adesione volontaria al "*Regolamento per il risparmio energetico e la bioedilizia*" allegato al RUE, nei casi d'intervento da esso previsti,

per le ragioni di seguito indicate: promuovere l'attività edilizia a basso consumo energetico, a basso impatto ambientale e con elevati livelli di comfort interno, privilegiando l'utilizzo di materiali tradizionali e naturali.

●——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:

- non applicare alcuna riduzione;

●——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:

- non applicare alcuna riduzione;

●——in merito al **punto 3.10** (relativo alla possibilità di ridurre in misura non inferiore al 35% i valori base D e S all'interno del territorio urbanizzato per gli interventi di RE, addensamento o sostituzione urbana, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione), si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione

●——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: per compensare il rilevante impatto che tali strutture potrebbero avere sul territorio comunale (si demanda la definizione e la quantificazione di tale contributo allo specifico atto di pianificazione connesso all'attuazione degli interventi);

●——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: € 75, calcolato mediante comparazione dei prezzi fissati da Comuni limitrofi con le stesse caratteristiche e peculiarità territoriali, in quanto il Comune di Civitella di Romagna è sprovvisto di strutture alberghiere.

●——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 DCR 1108/1999), si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione, in quanto il Comune di Civitella di Romagna 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:
 - 10 % per la funzione turistico - ricettiva
 - 10 % per la funzione commerciale
 - 10 % per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale

per le ragioni di seguito indicate: incentivare l'insediamento di nuove attività sul territorio;

●——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;

per le seguenti ragioni: garantire che le opere siano state eseguite correttamente;

●——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 del contributo di costruzione dovuto nelle seguenti modalità:
 - 50% del contributo al rilascio del titolo edilizio o alla presentazione di comunicazioni/segnalazioni certificate;
 - il restante 50% alla comunicazione d'inizio lavori.

altre forme di rateizzazione potranno essere chieste e autorizzate sentita l'amministrazione comunale, in tal caso verranno applicati gli interessi di legge e dovranno essere prestate le seguenti garanzie reali o personali: 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.

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

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 di tutte le precedenti deliberazioni dei consigli comunali in materia di contributo di costruzione 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, ai fini dell'applicazione della nuova disciplina sul contributo di costruzione, di assumere per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dalla Variante generale al PSC vigente;

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 4**, parte integrante della presente delibera consiliare;

RICHIAMATI i seguenti provvedimenti normativi:

- D.P.R. 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’articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, 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”;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio comunale interessato, allegato alla presente proposta di provvedimento e reso ai sensi dell’art.49 del decreto legislativo n. 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;

VISTO altresì il parere favorevole di regolarità contabile, espresso ai sensi dell’art.49 del D.Lgs 267/2000;

A voti unanimi palesemente espressi per alzata di mano da n. **11** consiglieri presenti e votanti:

D E L I B E R A

1) di recepire la deliberazione dell’Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186, deliberando 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:

a) 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;

b) 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) che il presente atto comporta il venir meno dell’efficacia di tutte le precedenti deliberazioni dei consigli comunali in materia di contributo di costruzione 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 assumere ai fini dell'applicazione del presente provvedimento il territorio urbanizzato (T.U.) definito dalla Variante generale al PSC, vigente;
- 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 4**, 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 decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (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, attesa l'urgenza di provvedere in merito;

A voti unanimi palesemente espressi per alzata di mano da n. **11** consiglieri presenti e votanti:

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

RECEPIMENTO DELLA DELIBERA D'ASSEMBLEA LEGISLATIVA (D.A.L.) n. 186/2018 DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

SETTORE TECNICO MANUTENTIVO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Ai sensi dell'art. 49, comma1, del T.U.E.L., in ordine alla regolarità tecnica, esprimo

PARERE: FAVOREVOLE

Data 23-12-2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
TECNICO MANUTENTIVO

f.to Arch. Zucchini Francesco

SETTORE ECONOMICO - FINANZIARIO

SERVIZIO BILANCIO E CONTABILITÀ

Ai sensi dell'art. 49, comma1, del T.U.E.L., in ordine alla regolarità contabile, esprimo

PARERE: FAVOREVOLE

Data 23-12-2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to D.ssa Buscherini Stefania

Punto n. 8 all'Ordine del Giorno: recepimento della delibera assemblea legislativa n. 186 del 2018, di Regione Emilia Romagna in materia di disciplina del contributo di costruzione.

SINDACO - CLAUDIO MILANDRI

E' una cosa abbastanza tecnica, questa, più che cimentarci io e il vicesindaco, che siamo gli assessori di riferimento, abbiamo deciso di chiamare il responsabile dell'ufficio tecnico, architetto Zucchini, che ci può spiegare meglio questa cosa.

DATTOLI ANTONIO - ASSESSORE

Prima di lasciare la parola a Francesco Zucchini, il responsabile dell'ufficio tecnico, che ci spiegherà in dettaglio la DGR 186/18, della assemblea legislativa, ci tenevo a fare due considerazioni politiche di indirizzo. La Regione Emilia Romagna dopo 20 anni ha deciso di mettere mano a questi oneri di contribuzione, sono i contributi di costruzione, perché ha degli obiettivi, l'obiettivo più importante che mi fa piacere mettere in evidenza è il riuso del territorio urbanizzato, quindi se una persona deve costruire o restaurare una casa dove c'è già la urbanizzazione, la Regione ti dà delle agevolazioni.

Io sto estremizzando un po' gli esempi, poi l'architetto Zucchini risponderà nello specifico.

L'amministrazione comunale diciamo che ha avuto l'obbligo di recepire perché alla fine è una delibera regionale che ci permette delle manovre, che possiamo diciamo aggiustare alcuni elementi, come per esempio la classe di appartenenza.

Per quanto riguarda attualmente il nostro Comune è in classe III e il Comune insieme a l'ufficio tecnico dopo un'analisi dettagliata, abbiamo deciso di passare in classe IV per il semplice motivo che ci sono agevolazioni in più per i cittadini e uno dei motivi per cui abbiamo deciso di recepire più tardi, rispetto a una determinata data, è proprio per capire quali sono gli impatti reali che ha questa delibera sui cittadini.

Lascio la parola a Francesco che andrà in dettaglio ed esporrà meglio di me alcune cose.

LENSI DIEGO - CONSIGLIERE

Volevo chiedere se era valida anche per gli agricoltori, se uno ha il terreno e vuole costruire, se sono valide le proposte..

ZUCCHINI FRANCESCO - RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

Buonasera a tutti. Prima di passare alla trattazione della delibera rispondo subito alla domanda del consigliere: tutte le costruzioni derivanti da esigenze delle imprese, imprenditori agricoli a titolo principale sono esonerate già dalla legge regionale, già da molti anni e l'esonero permane tuttora.

Con riferimento alla proposta di delibera di questa sera, si parla del recepimento della delibera assemblea legislativa n. 186 del 2018, che è entrata in vigore automaticamente dopo 90 giorni dalla pubblicazione sul BUR, quindi già nel 2019.

come ha accennato l'assessore, noi abbiamo come Comune di Civitella, non l'abbiamo recepita subito, perché era già in vigore in automatico, però abbiamo ritenuto di fare un periodo di prova, di applicazione della delibera prima di attivare i correttivi che la normativa regionale consente di fare a ogni singolo Comune.

Per darvi un quadro, alcuni Comuni lo hanno deliberato nel 2019, altri successivamente, altri lo devono ancora fare, o riterranno di non farlo, ma di applicare direttamente la disciplina regionale.

Questa delibera viene, come diceva l'assessore dopo circa 20 anni in cui Regione Emilia Romagna non aveva più deliberato e aggiornato gli oneri di urbanizzazione.

Quindi era un aggiornamento molto atteso da parte dei Comuni e molto temuto, perché si temevano degli aumenti specialmente in un momento di crisi edilizia, poi aggravata dalla crisi pandemica in questo periodo, però era un aggiornamento da un lato voluto e dall'altro temuto.

Quindi la Regione di per sé ha fatto un atto molto equilibrato, perché ha inserito da un lato diciamo delle agevolazioni, per chi andava a intervenire sul tessuto insediativo già esistente, quindi non andava a costruire nuove case, andando ad occupare del suolo agricolo libero, questo perché in Emilia Romagna, il consumo di suolo è già molto elevato ed è paragonabile alla Lombardia e Veneto, alle regioni più industrializzate d'Italia e quindi è avvenuto nel corso dei decenni a scapito dei terreni agricoli, che nella nostra regione hanno un certo valore, sia per le attività di coltivazione che per le parti boschive, nella fascia collinare.

l'indirizzo che si è dato la Regione è di privilegiare gli interventi sull'esistente.

Già di per sé la delibera prevede uno sconto per gli interventi sugli edifici esistenti del 35% di oneri, che è uno sconto molto importante.

Poi c'è tutta una serie di possibilità che da ai Comuni di ulteriori correttivi, io adesso vi vado a elencare punto per punto quelle che sono le possibilità date dalla disciplina regionale, e le scelte che vengono proposte per il territorio del Comune di Civitella.

La prima, quella che accennava l'assessore, forse la più importante, è il passaggio di classe.

Perché noi siamo stati inseriti in classe III mentre tutti i Comuni a noi confinanti della fascia montana, sono in classe IV, che significa avere gli oneri più bassi già in partenza, da fare pagare ai cittadini, quindi si è ritenuto di proporre la variazione della classe, perché si può. la delibera consente di variare la classe in aumento o in diminuzione.

Quindi si propone di passare da classe III a classe IV per le ragioni di seguito indicate:

al Comune di Civitella di Romagna è stata attribuita la classe III in quanto confinante con il Comune di Cesena, ma possiede un trend demografico costante molto inferiore ai 5000 abitanti e il territorio è completamente inserito in ambito collinare pedemontano, pertanto si ritiene più appropriata la collocazione in classe IV.

In merito al punto 1.2.11, questa classificazione è riportata dalla delibera, relativa alla possibilità di variare i valori unitari di urbanizzazione e urbanizzazione secondaria fino a un massimo del 15% sia in riduzione che in aumento, rispetto a stabilito dalla DAL, non si è ritenuto di applicare alcune riduzione o aumento.

In merito al punto 1.3.1, relativo alla possibilità di ridurre il parametro area di insediamento all'aperto, fino a un massimo del 50% per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata a attività sportive sia prevalente, rispetto a quella destinata al pubblico, si ritiene di ridurre il valore per le attività sportive di seguito elencate, rispettivamente delle percentuali indicate:

nuoto 50% - tennis e beach tennis: 50% - pallavolo e beach volley: 50% - calcio, calcetto, beach social: 50% - basket: 50% - bocce: 50%.

Per le ragioni di seguito indicate, si intende sostenere le iniziative che contribuendo al miglioramento del benessere fisico, concorrano ad elevare la qualità della vita dei cittadini e completino l'offerta turistica del territorio.

Teniamo presente, faccio un inciso, che se un agriturismo apre queste attività collaterali, già di per sé è esonerato, sempre per il fatto dell'esonero delle imprese agricole, quindi qui parliamo di attività private, se lo fa il Comune sicuramente non paga niente, se lo fa un

privato merita sicuramente un incentivo, anche se solo fa un campo da beach volley, pallavolo, tennis, o calcetto.

Per quanto riguarda i punti 1.4.1 – 3.10 – 5.3.12 relative alle possibilità all'interno del territorio urbanizzato, di ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, oltre al 35% fissato per legge, fino alla completa esenzione dello stesso - qui alcuni Comuni sono andati anche oltre - noi qui, su questo punto sono state fatte anche sulla base delle pratiche edilizie che sono arrivate nell'ultimo anno e sono state gestite dall'ufficio, e sulla base di simulazioni sempre realizzate dall'ufficio, si è cercato di capire quale era il limite, si è scelto di fare una ulteriore riduzione del 5%, perché questo limite è stato quantificato per non andare sotto i valori che avevamo prima, del contributo di costruzione da pagare per lo stesso tipo di intervento perché in buona sostanza si vuole incentivare, senza però andare a mettere in difficoltà gli incassi del bilancio comunale relativamente alle pratiche edilizie, quindi alla fine viene fuori una riduzione del 5%, oltre al 35% sugli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che abbiamo ritenuto sia un ottimo incentivo per scegliere questa modalità.

Relativamente al punto 1.4.2, di ridurre fino a un massimo del 30% la urbanizzazione primaria e secondaria per talune frazioni del territorio comunale : si ritiene di stabilire le seguenti percentuali di riduzione dei valori, per tutte le frazioni, ad eccezione dell'abitato di Cusercoli, che riteniamo di pari dignità, di pari grado rispetto al capoluogo Civitella, per cui per le frazioni noi andiamo a introdurre una riduzione di un ulteriore 30%; per favorire gli interventi nelle frazioni al fine di contrastare il progressivo spopolamento delle stesse.

In merito al punto.14.3, relativo alla possibilità di ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria fino a un massimo del 50% per gli interventi relativi a residenze per anziani, e strutture socio- assistenziali, sanitarie educative, si ritiene di stabilire la percentuale di riduzione del 50%, limitatamente alle strutture accreditate ai sensi delle vigenti norme regionali, per incentivare la realizzazione di strutture all'interno del territorio comunale che attualmente ne è sprovvisto.

In merito al punto 1.4.4., in caso di interventi di edilizia residenziale sociale c'è la possibilità di ridurre gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a un massimo del 20%.

quindi si ritiene di applicare anche in questo caso la riduzione per le ragioni di seguito indicate: per sostenere iniziative atte a favore l'insediamento di fasce a basso reddito della popolazione, in parole povere la edilizia residenziale pubblica sono le case popolari, quelle che venivano costruite nei quartieri PEEP e che tuttora sono previste a livello di normativa regionale come possibilità, e in alcuni casi, se si tratta di un grosso intervento edilizio, come obbligo.

In merito al punto 1.4.5, relativo alla possibilità di ridurre gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a un massimo del 20% per le micro aree famigliari, che sono quelle relative ai campi rom, si ritiene di non applicare nessuna riduzione.

In merito al punto 1.4.6, relativo alla possibilità di ridurre la urbanizzazione primaria e secondaria, fino a un massimo del 20% per le attività industriali e artigianali collocate in area ecologicamente attrezzate, si ritiene di non applicare nessuna riduzione.

Questo perché realizzare un' area ecologicamente attrezzata, a livello di disciplina regionale, comporta degli investimenti tali per cui non è verosimile che possano essere fatti in un piccolo Comune e quindi non abbiamo previsto riduzioni, perché non c'è possibilità che questo tipo di requisito si vada a verificare, per gli insediamenti.

In merito al punto 1.4.7, relativo alla possibilità di ridurre la urbanizzazione primaria e secondaria, fino a un massimo del 30% in caso di tettoie destinate a depositi di materia prime, semilavorati e prodotto finito, connessi a attività produttive, si ritiene di non applicare nessuna riduzione, questo rispetto a quello che ha stabilito la disciplina regionale per i Comuni in classe IV, che sono i Comuni che pagano meno. Vi ricordo sempre la premessa.

In merito al punto 1.4.8, relativo alla possibilità di ridurre la urbanizzazione primaria e secondaria, fino a un massimo del 30% per la attuazione di ulteriori misure di qualità edilizia, definite dal PUG, che è il nuovo piano regolatore che dovrà venire, ovvero per la realizzazione dei requisiti complessivi e complementari, definiti nella seconda parte del regolamento edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, efficientamento energetico, sicurezza sismica e di sostenibilità dell'edificio, si ritiene di stabilire la riduzione del 30% di tali valori, in caso di adesione volontaria al regolamento per il risparmio energetico e bioedilizia, che è un allegato che già abbiamo nel nostro vigente regolamento urbanistico e edilizio, nei casi di intervento da esso previsti.

La finalità è di promuovere la attività edilizia a basso consumo energetico e impatto ambientale e con elevati livelli di comfort interno, privilegiando l'utilizzo di materiali tradizionali e naturali.

Tra l'altro questo regolamento, che fu approvato in occasione dell'ultima variante al regolamento urbanistico edilizio, fatto in Unione insieme agli altri Comuni, prevede oltre alla riduzione dei valori, anche degli incentivi di carattere volumetrico.

In merito al punto 1.6.3, relativo alla possibilità di aumentare o ridurre la percentuale del 7% e rimborsi a favore degli enti esponenziali delle confessioni religiose per interventi di riuso e rigenerazione urbana per gli edifici di culto relative pertinenze, si ritiene di confermare la quota del 7% fissata dalla DGR. La quota del 7% è così già da molti anni e non abbiamo avuto neanche negli altri Comuni, nessuna richiesta di modifica.

In merito al punto 3.7, relativo alla possibilità di variazione dei valori unitari TD e .TS fino a un massimo del 15%, non si ritiene di applicare nessuna riduzione.

In relazione alla possibilità di introdurre ulteriori coefficienti, per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi DPUS, si ritiene di non introdurre ulteriori coefficienti, queste sono cose che pagano solo le attività produttive.

In merito al punto 3.8, , relativo alla possibilità di aumentare o ridurre fino a un 30% i valori base TDS per alcune frazioni, non si ritiene di applicare nessuna riduzione.

In merito al punto 4.2, relativo alla possibilità di prevedere la corresponsione del contributo straordinario per interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, se finalizzati alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovra-comunale, si ritiene di prevedere la corresponsione del contributo straordinario per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovra-comunale, questo perché se si volesse insediare una struttura di vendita media o medio grande, che avesse rilievo sovra-comunale, intanto ci vorrebbe una variante al piano, con il parere di Provincia e in quel caso, mantenendo il contributo straordinario, il Comune può chiedere qualcosa in cambio, ha la possibilità di introitare un minimo di onere in cambio della possibilità di installare una struttura di vendita di una certa dimensione, che possa servire anche per gli altri Comuni.

Al punto 5.1.5, relativo alla indicazione del costo medio della camera in strutture alberghiere, sulla base delle tabelle che abbiamo a disposizione è stato indicato il costo di 75 euro, ma non abbiamo a Civitella strutture alberghiere, e sono quindi dati che provengono dai Comuni a noi contermini.

Relativamente al punto 5.2.1, per la possibilità nei primi 5 anni di applicazione della presente delibera di ridurre i valori A) da applicare nel calcolo della quota del costo di costruzione, secondo quanto stabilito dalla tabella, in caso in cui il valore A) medio superi i 1050 euro, si ritiene di applicare nessuna riduzione in quanto il Comune di Civitella risulta al di sotto del valore indicato. La modalità di calcolo del costo di costruzione, in precedenza era stato stabilito dalla disciplina regionale con un valore' fisso, da aggiornare annualmente in base all'indice Istat, adesso c'è una formula che parte dal valore dato dalla media dell'osservatorio del mercato immobiliare, che è una delle funzioni della Agenzia delle Entrate di monitorare

tutte le compravendite immobiliari che vengono stipulate calcolare i valori medi e poi metterli a disposizione, a seconda che sia Civitella capoluogo, la zona rurale, le frazioni in modo tale che il costo di costruzione viene automaticamente tarato sulla base dell'aggiornamento di questi valori che vengono monitorati da Regione semestralmente e quindi non hanno più bisogno di seguire l'indice Istat, perché si basano sui valori che vengono calcolati sui reali atti di compravendita.

In merito al punto 5.5.2, relativa alla possibilità di stabilire la quota del costo di costruzione per le attività commerciali, turistico ricettive, direzionali, o fornitrici di servizi a carattere artigianali, in misura non superiore al 10%, si ritiene di fissare le seguenti percentuali: 10% per tutte queste tipologie, per incentivare l'insediamento di nuove attività sul territorio.

In merito al punto 6.1.6, rendicontazione delle spese sostenute e opere di urbanizzazione realizzate a scomputo, si ritiene di confermare che la rendicontazione delle spese finali sostenute e opere di urbanizzazione a scomputo, parliamo di parcheggi pubblici e verde pubblico, laddove richiesti, è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili, predisposti dal direttore lavori e in particolare del conto finale dei lavori accompagnato da fatture quietanzate, per la ragione di garantire che le opere siano state eseguite correttamente.

Diciamo che questa è la modalità che hanno deliberato la maggior parte dei Comuni, ed è quella che garantisce di più la qualità delle opere realizzate e che il Comune prende in carico. In merito ai punti 6.2.1 e 6.2.2. sulle modalità di versamento della quota del contributo di costruzione, si ritiene di ammettere la corresponsione ratealizzata, con le seguenti modalità: 50% del contributo al rilascio del titolo edilizio o presentazione della SCIA; il restante 50% a comunicazione di inizio lavori.

Altre forme possono essere chieste e autorizzate sentita la amministrazione comunale e in tal caso verranno applicati gli interesse di legge, e dovranno essere prestate le seguenti garanzie reali e personali: fideiussione bancaria, o assicurativa, valida a tempo indeterminato o comunque fino a finale autorizzazione allo svincolo da parte del Comune.

Se qualcuno chiede la rateizzazione si può cercare di venirgli incontro sulla base delle esigenze che mostrerà tenendo fermo comunque che deve presentare garanzia fideiussoria, per garantire all'introito alle casse del Comune di quello che non paga subito.

Poi si coglie l'occasione, sempre con questa delibera di aggiornare il calcolo delle monetizzazioni delle aree per le dotazioni territoriali, parliamo sempre di parcheggi pubblici e verde pubblico, anche qui come è stato fatto in altri Comuni si è scelto di legare il conteggio di questi valori ai valori dell'osservatorio del mercato immobiliare, per cui se uno è in un'area di pregio, per poter monetizzare il parcheggio e verde pubblico che avrebbe dovuto cedere, paga un pochino di più, sempre sulla base della tabella che è legata a questi valori, che discendono da quelli calcolati da Regione, se uno invece è in cima a un monte, o in una frazione particolarmente sfortunata, è giusto che paghi di meno. Va in proporzione.

Se ci sono domande sono disponibile.

SINDACO- CLAUDIO MILADRI

Ci sono domande? Vi ha sufficientemente steso. Chiaro è entrato molto in dettaglio, infatti io sono .. abbiamo deciso di fare parlare lui, perché sono cose molto tecniche e specifiche, ma quello che volevano farvi passare è che comunque se avessimo seguito anche le tabelle che si potevano seguire, avremmo aumentato molto, ma non abbiamo aumentato molto perché non ci sembrava il caso.

Votiamo il punto 8:

Favorevoli?

Contrari?

Astenuti?

Anche per l'immediata eseguibilità

Favorevoli?

Contrari?

Astenuti?

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

**Il presidente
F.to MILANDRI CLAUDIO**

**Il segretario comunale
F.to DOTT. GIORGIO CIGNA**

AI SENSI DELL'ART. 134, 4° COMMA, DEL D.LGS. N. 267/2000, È IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

Civitella di Romagna, 28/12/2020

**Il responsabile del servizio
F.to Dott.ssa Sabrina Aleotti**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio informatico di questo comune dal 20/01/2021 per quindici giorni consecutivi, secondo il disposto dell'art. 124, 1° comma del D. Lgs. n. 267/2000.

Civitella di Romagna, 20/01/2021

**Il responsabile del servizio
F.to Dott.ssa Sabrina Aleotti**

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____, ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D. Lgs. n. 267/2000.

Civitella di Romagna, _____

**Il responsabile del servizio
F.to Dott.ssa Sabrina Aleotti**

La presente copia è conforme all'originale.

Civitella di Romagna, 20/01/2021

**Il responsabile del servizio
f.to Dott.ssa Sabrina Aleotti**
