



COMUNE di EDOLO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. 49 DEL 30/04/2024

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: INDIRIZZI PER DISCIPLINARE IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E LE SANZIONI IN ZONE AGRICOLE

L'anno **duemilaventiquattro** addì **trenta** del mese di **aprile** alle ore **22.30** in presenza, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

MASNERI Luca

BONINCHI Roberto

RIVETTA Luca

FIOLETTI Carla

MOSSINI Luciano

Totali

Presente	Assente
X	
X	
	X
X	
	X
3	2

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale **Dr. Matteo Ausiliari**, il quale provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Dr. Luca Masneri, Sindaco**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato posto al n. 6 dell'ordine del giorno.

OGGETTO: INDIRIZZI PER DISCIPLINARE IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E LE SANZIONI IN ZONE AGRICOLE (Zona "E" ai sensi del D.M. 1444/1968)

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), ed in particolare gli articoli 16, 17, 19, 36 e 44;
- la L.R. 12/05 e s.m.i.;
- il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che individua le zone territoriali omogenee, tra cui la zona "E" agricola;
- il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) e relative norme tecniche di attuazione;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 04/08/2023, con la quale insieme alla 2^ variante al PGT, sono state approvate le tabelle parametriche per la determinazione del contributo di costruzione;
- la necessità di uniformare criteri e modalità per il calcolo del contributo di costruzione e delle sanzioni pecuniarie nelle varie zone urbanistiche ed in particolare per interventi edilizi in zona agricola, nel rispetto delle finalità di tutela del territorio rurale;

CONSIDERATO CHE

- il contributo di costruzione è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 42 delle NTA di PGT che introduce il versamento di servizi in caso di cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a residenziale;
- in zona agricola, la normativa prevede spesso riduzioni o esenzioni parziali per interventi funzionali all'attività agricola, mentre per gli interventi residenziali non connessi all'attività agricola si applicano i contributi ordinari;
- la necessità di tutelare e salvaguardare il territorio agricolo comunale, prevenendo e sanzionando l'uso improprio del suolo e le attività non conformi alla destinazione urbanistica ma incentivando bensì il recupero edilizio e l'utilizzo e la salvaguardia delle zone montane;

Ritenuto pertanto opportuno disciplinare in modo organico le sanzioni amministrative per le violazioni commesse nelle aree agricole comunali, stabilendo come segue e da schema allegato (All. A), criteri applicativi in coerenza con le normative vigenti:

- a. Interventi connessi all'attività agricola: esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora l'intervento è realizzato ai sensi degli artt. 59-60 della LR 12/05 smi;
- b. Interventi residenziali non connessi all'attività agricola: applicazione dei contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione, servizi e costo di costruzione) secondo le tabelle comunali vigenti RIDOTTE DEL 50%;
- c. Sanzioni amministrative in zona agricola: per opere eseguite in assenza o difformità dal titolo edilizio, si applicano le sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34 e 37 del D.P.R. 380/2001 – per il quale sarà acquisito parere legale;

Richiamati:

- il D.Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;
- il vigente statuto comunale;
- il PGT Vigente e le sue norme tecniche di attuazione;

Acquisito, ai sensi degli articoli 49.1 e 147-bis del D.Lgs. 267/00 e s.m.i. e dell'articolo 7 del Regolamento del sistema di controlli interni comunale, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, reso dal Responsabile dell'Area Territorio ed Urbanistica;

Con votazione favorevole e unanime, espressa nelle forme di Legge;

D E L I B E R A

1. **di approvare** per le ragioni di cui alle premesse che si richiamano integralmente, le modalità di calcolo sopradescritte ed il successivo parere legale;
2. **di dichiarare**, stante l'urgenza di provvedere, con separata votazione favorevole, unanime ed espressa nelle forme di Legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134.4 del D. Lgs. n. 267/00 e s.m.i.

DI DARE ATTO che la presente deliberazione non comporta oneri diretti per il bilancio comunale.

Infine la Giunta Comunale, stante l'urgenza di provvedere, con voti unanimi e palesi

D E L I B E R A

di dichiarare, stante l'urgenza di provvedere, con separata favorevole, unanime votazione, espressa nelle forme di Legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/00 smi

Letto, confermato e sottoscritto.

F.to Il Sindaco
Dott. Luca Masneri

F.to Il Segretario Comunale
Dott. Matteo Ausiliari

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO
(Artt. 124 e 125 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.)

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi ai sensi di legge e contestualmente trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Lì, _____

L'esecutore amministrativo
Clara Parolari

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(Art. 134 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.)

La presente deliberazione:

- ☐ diviene esecutiva, ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs. 267/2000, dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del Comune.
- ☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134.4 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.

F.to Il Segretario Comunale
Dott. Matteo Ausiliari

COMUNE DI EDOLO

PROVINCIA DI BRESCIA

PARERE RILASCIATO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 49.1 E 147-bis DEL D.LGS. 267/00 E S.M.I. E DEGLI ARTICOLI 7 E 8 DEL REGOLAMENTO DEL SISTEMA DI CONTROLLI INTERNI COMUNALE

Proposta di deliberazione della Giunta Comunale n. 6 del 30.04.2024

OGGETTO: INDIRIZZI PER DISCIPLINARE IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. 18.08.2000 N. 267

REGOLARITA' TECNICA

In ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere

☒ Favorevole

☐ Contrario in quanto

La Responsabile dell'Area
Territorio ed Urbanistica
F.to *ing. Raffaella Bonetti*

Edolo il 30.04.2024

REGOLARITA' CONTABILE

In ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere

☐ Favorevole

☐ Contrario in quanto _____

(x) Il provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

La Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria
F.to Dr.ssa Chiara Conti

Edolo il 30.04.2024

ATTO DI ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA

Il Responsabile dell'Area ASSUME L'IMPEGNO DI SPESA ai sensi dell'art. 183 del D.lgs. 267 del 18.08.2000 e dell'art. 31, comma 5, del vigente Regolamento di Contabilità dell'ente.

Eserc. Finanz.	2024			
Impegno	Importo €	Capitolo	PdC finanz.	

La Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria
Dr.ssa Chiara Conti

Edolo il



ALLEGATO A" ALLA DELIBERA
N. 49 DEL 30/04/2024

COMUNE DI EDOLO
AREA TERRITORIO ED URBANISTICA

**PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE SANZIONI IN ZONA AGRICOLA
(ZONA "E") e indirizzi per disciplinare alcune casistiche che si possono verificare in seguito ai
più disparati interventi edilizi, adducendo dalla legislazione vigente e dalla giurisprudenza
consolidata**

1. Finalità

Il presente disciplinare stabilisce i criteri tecnici ed economici per il calcolo del contributo di costruzione, nonché le modalità di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie per interventi edilizi realizzati in zona agricola ("E"), ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della normativa regionale vigente.

2. Riferimenti normativi

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 16, 17, 36, 37 e 44;
- D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL);
- L.R. Lombardia n. 12/2005 e s.m.i.;

3. Ambito di applicazione e Criteri di determinazione

3.1 - Per gli interventi edilizi localizzati in zona "E" agricola, come definita dal vigente strumento urbanistico comunale:

in zona EB ed in zona E					
IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE SI CALCOLA NEL SEGUENTE MODO					
DOVE SI ATTUA IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE					
costo di costruzione C.C.					
sempre a nuovo per il cambio di destinazione d'uso					
da f.r. a residenziale					
oneri di urbanizzazione O.U.					
DA VALUTARE IN BASE AL TIPO DI INTERVENTO					
se nuovo o ristrutturato					
			C.C.	O.U.	SERVIZI
caso 1) solo cambio di destinazione d'uso o cambio di destinazione d'uso+opere di manutenzione straordinaria			N	N/R	15%SC X 35€mq
			riduzione del 50%		
caso 2) cambio di destinazione d'uso+ristrutturazione			N	N/R	
			riduzione del 50%		
caso 3) demolizione e ricostruzione+cambio di destinazione d'uso			N	N	
			riduzione del 50% solo oneri		
caso 4) ricostruzione+cambio di destinazione d'uso			N	N	
			riduzione del 50% solo oneri		
per gli oneri a "ristrutturato": se esiste una pratica precedente che autorizzava dei lavori					
a chi ha versato oneri di urbanizzazione per f.r. verranno detratti					
art. 67.15.4 cambio di destinazione d'uso è possibile nel rispetto del maggior aumento di fabbisogno di servizi come riportato nelle norme del PdS					
CALCOLO SERVIZI					
SC - mq					
15%					
per €mq 35					
IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE SARA' QUINDI COSTITUITO DA:					
CC	costo di costruzione				
OU	oneri di urbanizzazione				
SZ	servizi				
CT	contributo per la pratica edilizia				
riduzione > dell'art. 44 c. 8 e art. 48 c. 6 della LR 12/05 smi					
le riduzioni valgono sulle singole voci e non sulla totalità del contributo di costruzione					
la sanzione urbanistica, art. 36, TU non è riducibile					
Per eventuali BALCONI si cosidera la possibilità del mantenimento in quanto già realizzato su edificio					
non sono ammessi nuovi balconi in zona E e nemmeno negli edifici EB					
L'importo relativo al contributo per il costo di costruzione e quello relativo alle sanzioni, potrà essere versato in unica soluzione o, ai sensi della deliberazione consiliare n° 56 del 30.11.95, rateizzato con le seguenti modalità:					
1/3 Per il rilascio del PdC e polizza fidejussoria dei restanti 2/3					
1/3 Entro dodici mesi dal rilascio del PdC					
1/3 Entro ventiquattro mesi dal rilascio del PdC					

1.2 Le attività produttive (artigianali ed industriali) dirette alla prestazione di servizi e alla trasformazione di beni non sono soggette al contributo relativo alle opere di urbanizzazione, ma solo alla corresponsione del costo di costruzione dovuto all'incidenza delle opere. Si attua inoltre, il seguente -Uso dei suoli-punto 6).

1.3 Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi o delle costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, nonché delle costruzioni edificate in zone agricole beneficate ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione (CC+OU), è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione, ovvero un contributo pari alla differenza, tra il contributo di costruzione versato per lo stato preesistente (stato ante lavori) e quello per la nuova destinazione d'uso richiesta (stato post lavori).

1.3. La medesima procedura è applicata a tutte le destinazioni residenziali e non residenziali.

1.4. In caso di differenza negativa fra stato ante e post lavori, non è dovuto nessun rimborso, infatti, solo nel caso che l'opera edilizia non sia eseguita è dovuto il rimborso del contributo di costruzione.

2. - Demolizione e ricostruzione

2.1- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del cinquanta per cento e sessanta per cento per le zone "A-nucleo di antica formazione" (art. 44 c. 8 LR 12/05 smi).

2.2- Nel caso di cambio di destinazione d'uso, il contributo di costruzione è calcolato con la percentuale a nuovo e ridotto del 50% (art. 48 c. 6 LR 12/05 smi).

2.3- Nel solo caso di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di un edificio unifamiliare, l'intervento è gratuito, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera b) che prevede la gratuità del permesso di costruire in caso di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari purché non si sia determinata una modifica della destinazione d'uso originaria e/o frazionamento dell'unità immobiliare con conseguente aumento dei carichi urbanistici.

2.4- Negli ampliamenti maggiori del 20% di edifici unifamiliari si applica l'onere sulla nuova volumetria da realizzare, anche in seguito a demolizione e ricostruzione.

3. - Ristrutturazione

3.1- Nei casi di ristrutturazione senza ampliamenti, senza cambi di destinazione d'uso e senza frazionamenti, è dovuto solamente il costo di costruzione.

3.2- Nel caso di un immobile inagibile o comunque non abitabile per condizioni statiche, igieniche, ecc., per il quale non è stato mai versato il contributo di costruzione, nel caso di ristrutturazione esso è soggetto al versamento, oltre che del costo di costruzione, anche degli oneri di urbanizzazione corrispondenti all'incremento di carico urbanistico riconducibile al recupero dell'immobile medesimo.

3.3- Sono fatte salve le esenzioni previste per Legge

4. – Frazionamento

4.1. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa alla/alle nuova/nuove unità immobiliare/i dove vengono a crearsi nuovi impianti e servizi; nei casi in cui sia difficile l'individuazione materiale delle nuove unità si applicherà l'onere all'Unità Immobiliare minore o minori.

4.2. Qualora la suddivisione dell'unità immobiliare all'interno di un edificio plurialloggio, non comporta modifiche strutturali, cambi di destinazione d'uso e avvenga con l'esecuzione di minime opere edilizie (es. chiusura di una porta), e gli oneri di urbanizzazione siano già stati in precedenza comunque versati, l'intervento è soggetto al solo versamento del costo di costruzione relativo all'unità immobiliare minore.

5– Fusione

5.1. La fusione di due o più unità immobiliari sono disciplinate nei seguenti modi:

a. nel caso in cui venga richiesto l'abbattimento di divisori tra diverse unità immobiliari o comunque la realizzazione di un'apertura permanente tra diversi locali con esplicita dichiarazione che trattasi di semplice messa in comunicazione di locali senza accorpamento di unità immobiliari, specificando inoltre che le stesse rimarranno catastalmente distinte, le opere vengono classificate come manutenzione straordinaria e pertanto non soggette al contributo di costruzione;

b. nel caso in cui si dichiari l'unificazione di più unità immobiliari con la riprogettazione degli spazi e degli impianti, le opere vengono classificate come ristrutturazione edilizia e assoggettate al contributo di costruzione;

c. nel caso di fusione di più unità immobiliari rientranti in diverse categorie funzionali, interviene ovviamente anche il mutamento d'uso di una o più unità immobiliari e pertanto si procederà prendendo in considerazione anche il disposto "Cambio di destinazione d'uso".

6– Usi del Suolo - attività che comportano interventi edilizi minimi e/o assenti

6.1. Rientrano in questa categoria gli impianti ed i depositi a cielo aperto, per produzione di calcestruzzi e/o altri materiali, gli impianti o attrezzature sportive private, i distributori di carburante, i depositi di materiale a cielo libero, ecc.

6.2. Qui di seguito vengono individuate le varie tipologie, il parametro di calcolo e l'aliquota di applicazione, stabilendo in via presuntiva e forfettaria sulla base dell'incidenza delle opere di urbanizzazione che il Comune deve realizzare o ha già realizzato, come parametro il metro quadrato (mq), dove i mq sono riferiti alla superficie pavimentata ed utilizzata applicando il costo unitario di 10 euro a metro quadro (10 €/mq) con queste destinazioni:

a. Per gli impianti sportivi privati (piscine, palestre, campi da tennis ecc.), sanitari ed assistenziali;

inoltre eventuali manufatti destinati a bar, negozi, ecc. sono soggetti al contributo di costruzione previsto secondo il tipo di attività svolta (commerciale, artigianale, turistico ecc.).

b. Per gli impianti di distribuzione carburante e servizi annessi, depositi di rottami, deposito per campeggio di roulotte, tende, carovane applicando il costo unitario di 1 euro a metro quadro (1 €/mq) dove i mq sono riferiti all'intera area di pertinenza dell'impianto, coperto o scoperto comprensivo degli spazi di manovra e degli spazi connessi all'attività (autolavaggio, parcheggi, ecc.); inoltre eventuali manufatti destinati a bar, negozi, ecc. sono soggetti al contributo di costruzione previsto secondo il tipo di attività svolta (commerciale, artigianale, ecc.).

c. Per l'utilizzo di aree a scopo di stoccaggio, depositi di materiali a servizio delle attività, per un periodo superiore ad un anno, per mq. si intende tutta la superficie interessata dalla pavimentazione/deposito.

d. Parcheggi/piste e similari a servizi di attività 1 euro a metro quadro (1 €/mq) per la superficie pavimentata.

e. Per gli impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni dove i mq sono riferiti all'intera area di pertinenza dell'impianto, comprensiva dei locali necessari per il funzionamento dello stesso (1 €/mq).

7– Esenzioni.

7.1. Si precisa che l'esenzione degli oneri di urbanizzazione prevista per la ristrutturazione e ampliamento minore del 20% degli edifici unifamiliari è applicabile solamente se l'edificio è fin dall'origine, ante opera, unifamiliare. Per opportuna chiarezza s'intendono per edifici unifamiliari gli edifici singoli corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

8– Riduzioni.

8.1. Per la prima abitazione il versamento del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire è limitato agli oneri di urbanizzazione nel caso in cui il richiedente stipuli la convenzione ai sensi art. 9 Legge 25/03/82 n. 94; l'unità immobiliare, come da DCC n. 18 del 06/04/1991, dovrà avere superficie utile non superiore a 105 mq e 20 mq di per autorimesse o posti macchina coperti e venga sottoscritto atto di vincolo a non cedere la proprietà dell'immobile prima che siano decorsi 7 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

8.2. Eventuali altre riduzioni speciali potranno essere apportate solo previa modifica da approvare con delibera di Consiglio Comunale.

6. Sanzioni amministrative pecuniarie in zona agricola

- Assenza di titolo: sanzione pari al doppio del contributo dovuto
- Difformità dal titolo: sanzione pari al doppio del contributo delle opere difformi

7. Modalità di pagamento

a. Il pagamento del contributo di costruzione commisurato sia al costo che agli oneri di urbanizzazione, potrà essere effettuato in 3 rate uguali, la prima al rilascio del permesso o alla presentazione della scia, le rimanenti con scadenza annuale a partire dalla data del primo pagamento, mediante presentazione di una garanzia, da parte di soggetti autorizzati, di una idonea polizza fideiussoria.

b. Il pagamento delle sanzioni pecuniarie può anch'esso essere rateizzato con le modalità di cui alla lettera a).

8. Entrata in vigore

Il disciplinare entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.