



COMUNE di TEMU'
Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. 19
del 23/07/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: DELIBERA RIEPILOGATIVA ED AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI PER IL RILASCIO DI TITOLI EDILIZI

L'anno **DUEMILAVENTISEI** addì **VENTITRE** del mese di **LUGLIO** alle ore **21:00** nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

TOMASI CORRADO
CATTANEO ALBERTO
VECLANI CESARE
ZANI OTTAVIO
VENTURA ANGELO
TOLONI LEONARDO
LONGHI DANIELA
ZANI MAURIZIO
BOSCO FRANCESCO
FOGLIARESÌ FABIO
PAROLARI LUCA

Sindaco
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere

Pres.	Ass.
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
	X
X	
X	
X	
10	1

Sono presenti i Prosindaci Tantera Davide Pietro e Cesari Mauro Flavio

ASSISTE l'adunanza l'infrascritto segretario Comunale Dott. Fabio Gregorini il quale provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco Corrado Tomasi assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 6 dell'ordine del giorno.

OGGETTO: DELIBERA RIEPILOGATIVA ED AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI PER IL RILASCIO DI TITOLI EDILIZI

Il Sindaco procede all'illustrazione del punto all'ordine del giorno, precisando che la proposta di incremento degli oneri è rivolta in modo specifico agli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi. Evidenzia inoltre che, alla luce della variante urbanistica in corso, coloro che abbiano già avviato tali procedure potranno darvi attuazione senza dover attendere il termine di tre anni.

Illustra quindi nel dettaglio la modulazione degli aumenti tariffari, la quale risulta diversificata nelle varie zone del territorio comunale per tenere conto del maggior pregio immobiliare della frazione di Villa Dalegno, data la sua vicinanza al comune di Ponte di Legno.

Il Sindaco sviluppa poi una riflessione generale sulla gestione del territorio, richiamando la natura "definita" e non illimitata del patrimonio edilizio. Sottolinea al riguardo che l'adeguamento al nuovo PTCP e alla normativa in materia di contenimento del consumo di suolo comporterà una riduzione del 49% della capacità edificatoria residua. In questo scenario di risorse limitate, ribadisce la necessità di massimizzare il gettito derivante dagli oneri per permettere all'Ente di finanziare le infrastrutture pubbliche — così come avvenuto in passato per opere altrimenti irrealizzabili — evidenziando tuttavia come tale fonte di entrata sia destinata ad esaurirsi nell'arco di un decennio.

A conclusione dell'esposizione, interviene brevemente il Consigliere Francesco Bosco, il quale rileva come l'incremento degli oneri non sia limitato esclusivamente ai sottotetti, ma interessi, sia pure in misura contenuta, anche la restante edilizia residenziale,

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSIDERATA la relazione del Sindaco, il quale illustra come si renda necessario procedere ad una ricognizione complessiva della disciplina comunale vigente in materia di contributi concessori, oneri di urbanizzazione e monetizzazioni, al fine di raccogliere in un unico provvedimento tutte le deliberazioni tuttora efficaci, facilitandone la consultazione da parte degli uffici comunali, dei professionisti operanti sul territorio e dei cittadini;

PREMESSO CHE il Comune di Temù, nel corso degli anni, ha approvato numerose deliberazioni riguardanti la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del costo di costruzione, delle monetizzazioni e delle modalità applicative per il rilascio dei titoli edilizi;

CONSIDERATO CHE la stratificazione dei provvedimenti adottati rende opportuna la predisposizione di un atto ricognitivo che riassume in modo organico tutti gli importi e le disposizioni ancora vigenti, costituendo un unico riferimento amministrativo per il Servizio Edilizia Privata;

CONSIDERATO CHE si rende necessario procedere all'aggiornamento degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria mediante applicazione della variazione dell'indice ISTAT intervenuta successivamente all'ultima revisione;

CONSIDERATO CHE si rende necessario integrare il quadro tariffario comunale inserendo gli importi relativi alle monetizzazioni delle aree standard, dei parcheggi non reperiti e dello spostamento dei ruderi non ricostruibili, nonché aggiornare alcune disposizioni riguardanti gli interventi di recupero dei sottotetti e le agevolazioni previste per la prima abitazione;

VISTO

- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

- la Legge Regionale Lombardia n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- il vigente Piano di Governo del Territorio;

RICHIAMATE le seguenti deliberazioni:

- Deliberazione n. 11 del 29/03/2004 avente ad oggetto: *"Modifica aliquote costo di costruzione"*;
- Deliberazione n. 19 del 19/05/2005 avente ad oggetto: *"Approvazione dello schema di convenzione per l'applicazione degli importi agevolati degli OO.UU ed esenzione del contributo sul costo di costruzione degli edifici destinati ad abitazione principale (prima casa)"*;
- Deliberazione n. 81 del 14/11/2006 avente ad oggetto: *"Conferma delle percentuali per il calcolo del contributo sul costo di costruzione per le strutture a destinazione commerciale, terziario-direttivo, turistico – alberghiero – ricettivo, in applicazione alla legge Regionale n. 12/2005 con le modifiche introdotte, approvate con successiva Legge Regionale n. 12 del 14/07/2006"*;
- Deliberazione n. 33 del 29/11/2020 avente ad oggetto: *"Determinazione della maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione (art. 16, comma 3, del d.p.r. n. 380/2001) per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato ai sensi dell'art. 43, comma 2-sexies, lett. A) della L.R. n. 12/2005, come introdotto dalla L.R. 26.11.2019, n. 18 "misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali."*
- Deliberazione n. 39 del 30/12/2020 avente ad oggetto: *"Determinazione della maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione (art. 16, comma 3, del d.p.r. n. 380/2001) per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato ai sensi dell'art. 43, comma 2-sexies, lett. A) della L.R. n. 12/2005, come introdotto dalla L.R. 26.11.2019, n. 18 "misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali."*
- Deliberazione n. 07 del 11/07/2024 avente ad oggetto: *"Direttiva della Giunta Comunale al Responsabile del Servizio Edilizia Privata e SUAP per la concessione della rateizzazione dei versamenti degli oneri di urbanizzazione"*;
- Deliberazione n. 12 del 30/06/2024 avente ad oggetto: *"Adeguamento degli importi per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria"*;
- Deliberazione n. 16 del 29/07/2024 avente ad oggetto: *"Aggiornamento importi onere compensativo per la realizzazione del sottotetto e riduzione contributi concessori per interventi nel nucleo di antica formazione"*;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta maggiori oneri diretti a carico del bilancio comunale, fatta salva la conseguente rideterminazione degli importi dovuti dai soggetti richiedenti i titoli edilizi;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge dal n. 10 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni espresse in premessa, il presente provvedimento quale deliberazione ricognitiva di tutta la disciplina comunale vigente in materia di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, monetizzazioni, oneri compensativi, rateizzazione dei contributi e agevolazioni per la prima abitazione.
2. **DI CONFERMARE** la validità di tutte le deliberazioni richiamate nelle premesse, le quali costituiscono parte integrante della presente deliberazione e vengono riassunte nell'allegato prospetto riepilogativo (**ALLEGATO A**).
3. **DI AGGIORNARE**, mediante applicazione dell'indice ISTAT vigente, gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, stabilendo i seguenti valori:
 - Ambiti residenziali 1 Temù - Avio: € 85,00/m³ così suddivisi: oneri primari € 47,81/ m³
oneri secondari € 37,19/ m³;
 - Ambiti residenziali 2 Pontagna: € 85,00/ m³ così suddivisi: oneri primari € 47,81/ m³
oneri secondari € 37,19/ m³;
 - Ambiti residenziali 3 Villa Dalegno: € 95,00/ m³ così suddivisi: oneri primari € 52,78/ m³
oneri secondari 42,22/ m³;
 - Insediamenti direzionali/commerciali: € 65,00/ m³ così suddivisi: oneri primari € 32,50/ m³
oneri secondari 32,50/ m³;
 - Campeggi: € 115,00/ m³ così suddivisi: oneri primari € 57,50/ m³ oneri secondari € 57,50/ m³;
4. **DI AGGIORNARE** gli importi dell'onere compensativo per il recupero dei sottotetti stabilendo:
 - Ambito Residenziale 3 Villa Dalegno: € 250,00/ m³;
 - Ambiti Residenziali 1 Temù - Avio: € 200,00/ m³.
 - Ambiti Residenziali 2 Pontagna: € 200,00/ m³.
5. **DI INSERIRE nel tariffario comunale i seguenti importi:**
 - monetizzazione delle aree standard non cedute: € 60,00/m²;
 - monetizzazione dei parcheggi non reperiti ai sensi dell'art. 1.23 delle N.T.A. vigenti: € 500,00/m²;
 - medesimo importo di € 500,00/m² anche per i parcheggi non reperiti ai sensi dell'art. 64, comma 3, della L.R. 12/2005;
6. **DI AGGIORNARE** la disciplina relativa alle agevolazioni per gli edifici destinati ad abitazione principale (prima casa), approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 19/05/2005, prevedendo:
 - nessuna riduzione del contributo di urbanizzazione è riconosciuta per i primi dieci anni di residenza continuativa nell'immobile. Al compimento del decimo anno è applicata una riduzione del 50%; a decorrere dall'undicesimo anno, tale riduzione è incrementata di 5 punti percentuali per ogni ulteriore anno di residenza continuativa, fino a un massimo del 100%

- che, in ogni caso, il contributo relativo al costo di costruzione rimane integralmente dovuto e dovrà essere corrisposto secondo l'importo determinato annualmente con apposita determinazione del Responsabile del Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente, ai sensi della normativa vigente.
- 7. **DI APPROVARE** l'Allegato "A", parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, contenente il quadro riepilogativo di tutti gli importi, aliquote, maggiorazioni, monetizzazioni e contributi vigenti in materia edilizia.
- 8. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Territorio l'aggiornamento della modulistica comunale, del sito istituzionale e di ogni ulteriore atto gestionale conseguente all'approvazione della presente deliberazione.
- 9. **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Territorio ha espresso il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
- 10. **DI DICHIARARE**, con separata ed unanime votazione favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto geom. Michele Beltracchi Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene, Ambiente Territorio e Urbanistica attesta, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000, la regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI
(geom. Michele Beltracchi)

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Corrado Tomasi

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Fabio Gregorini

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. _____ (del registro delle pubblicazioni all'albo pretorio)

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione;

- è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi:
 - mediante affissione all'albo pretorio comunale (art. 124, comma 1, del T.U. 18.8.2000, n. 267);
 - nel sito informatico di questo Comune (art. 32, comma 1, della Legge 18.8.2009, n. 69);

Dalla residenza comunale, li 29/07/2026

IL FUNZIONARIO DELEGATO
Samanta Cavagni

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- ☒ è stata affissa all'albo pretorio comunale e pubblicata nel sito informatico di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 29/07/2026 al 13/08/2026;
- ☐ è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione, (art. 134, comma 3, del T.U. n. 267/2000);
- ☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

Dalla residenza comunale, li 29/07/2026

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Fabio Gregorini

Ai sensi dell'art. 3 della legge 241/1990, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre al Tribunale Amministrativo Regionale, Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre sessanta giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio.
