

# CITTÀ DI BIELLA



## ORIGINALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 062 DEL 21 LUGLIO 2015

---

OGGETTO: U.T. – PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE – AGGIORNAMENTO DEL  
REGOLAMENTO SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

---

L'anno duemilaquindici il giorno ventuno del mese di luglio alle ore 17,00 nella sala consiliare presso Palazzo Oropa si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria di prima convocazione.

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Comunale Dott. Fabrizio MERLO.

All'atto della discussione dell'argomento in oggetto risultano presenti n. 24 consiglieri e assenti n. 08.

AZAOUI Fatima		MANFRINATO Anna	
BARRASSO Pietro	Assente	MARTON Gianluca	
BRESCIANI Riccardo		MENEGON Francesca	
BUSCAGLIA Antonella		MERLO Fabrizio	
COGOTTI Greta		MOSCAROLA Giacomo	
D'ANGELO Claudia	Assente	PARAGGIO Amedeo	Assente
DELMASTRO DELLE VEDOVE Andrea		POSSEMATO Benito	
FARACI Giuseppe	Assente	RAISE Dorianò	Assente
FOGLIO BONDA Andrea		RAMELLA GAL Antonio	Assente
FURIA Paolo		RASOLO Giuseppe	
GAGGINO Massimiliano		RINALDI Giovanni	
GALUPPI Paolo		RIZZO Paolo	Assente
GENTILE Donato	Assente	ROBAZZA Paolo	
IACOBELLI Cinzia		ROSSO Simone	
LEONE Sergio		SACCA' Antonio	
MAIO Federico		ZUCCOLO Alessandro	

È presente il Sindaco Marco CAVICCHIOLI.

Sono altresì presenti alla seduta, senza diritto di voto, gli assessori sigg.ri: PRESA, GAIDO, VARNERO, LA MALFA, SALIVOTTI.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Gianfranco COTUGNO incaricato della redazione del verbale.

Assiste il Vice Segretario Generale Dott. Mauro Donini.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

U.T. – PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE – AGGIORNAMENTO DEL  
REGOLAMENTO SUL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

---

Il sig. Presidente apre la discussione sull'argomento in oggetto.

Intervengono l'Assessore sig. Presa e i Consiglieri sigg.ri Moscarola, Menegon.

Per i relativi interventi si fa riferimento alla registrazione su supporto digitale, ai sensi dell'art. 40 del Regolamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari Permanenti.

Quindi,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**  
**(in seduta pubblica)**

Visto l'art. 17, comma 1<sup>^</sup> del Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133, convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164, che ha aggiunto la lettera d-ter) al comma 4<sup>^</sup> dell'art. 16 del Testo Unico in materia edilizia – D.P.R. 380/2001:

*“L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*

...

*d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, e' suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed e' erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”;*

Premesso che:

- benché le disposizioni introdotte non siano di agevole lettura introduce un nuovo contributo “straordinario” connesso al rilascio del permesso di costruire o di equipollente titolo edilizio da applicarsi nei casi in cui il titolo venga rilasciato: 1) in deroga alle norme urbanistiche ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, 2) a seguito di variante introdotta nelle previsioni dello strumento urbanistico, 3) a seguito di variazione della destinazione urbanistica dell'area;
- la misura del contributo pare debba essere fissata in non meno del 50% del maggior valore dell'area generato dalla concessione della deroga o dalle variazioni urbanistiche introdotte;
- il maggior valore deve essere calcolato dall'amministrazione comunale;

Rilevato che la materia concerne i contributi relativi alle costruzioni edilizie e pertanto può essere contemplata nel *Regolamento comunale per l'applicazione del contributo di costruzione*;

Considerato che la Regione Piemonte non ha assunto provvedimenti di recepimento delle disposizioni normative nazionali;

Visto il parere della Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio del 14.01.2015, prot. 1005/A16110 che evidenzia come: *“in assenza di determinazioni regionali si ritiene comunque che i nuovi criteri devono essere immediatamente utilizzati dai comuni attraverso apposita deliberazione del consiglio comunale, assunta ai sensi del citato comma 5 dell’art. 156 del DPR 380 del 20011. (norma modificata dalla legge 164/2014)”*;

Ritenuto pertanto di dare attuazione alla norma sopra richiamata mediante aggiornamento ed integrazione del *Regolamento per l’applicazione del contributo di costruzione* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 25 ottobre 2011;

Considerato inoltre che l’art. 17, comma 2<sup>^</sup> del Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133, convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164 ha sostituito nel Testo Unico in materia edilizia – D.P.R. 380/2001, con la sola esclusione degli artt. 22, 23 e 24 comma 3<sup>^</sup> l’espressione *“denuncia di inizio attività”* con l’espressione *“segnalazione certificata di inizio attività”* e pertanto risulta opportuno procedere all’aggiornamento, secondo tali indicazioni, del Regolamento per l’applicazione del contributo di costruzione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 25 ottobre 2011;

Rilevato che l’art. 17, comma 2<sup>^</sup> del Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133, convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164 ha modificato l’art. 3 del Testo Unico in materia edilizia – D.P.R. 380/2001, come segue: *“Nell’ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione d’uso”*,

oltre all’art. 17 del medesimo D.P.R. come segue: *“...per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all’articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile”*.

Il legislatore ha così pertanto introdotto tra le fattispecie degli interventi di manutenzione straordinaria, i frazionamenti delle unità immobiliari e al tempo stesso all’art 17 del T.U. ha previsto l’esenzione dal contributo di costruzione per gli interventi di manutenzione straordinaria (seppur con la non chiara precisazione che non comportino aumenti della superficie utile);

Pertanto si rende necessario abrogare il comma 3<sup>^</sup> dell’art. 2 del vigente Regolamento per l’applicazione del contributo di costruzione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 25 ottobre 2011;

Rilevato infine che la Regione Piemonte con nota prot. n. 31418 del 4.12.2014 ha ricordato ai comuni la necessità di provvedere all’aggiornamento del costo di costruzione degli edifici residenziali da assumere a riferimento per il calcolo del contributo sul costo di costruzione, in ottemperanza ai disposti della deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte 10.12.1996 n. 345-19066, e ha indicato il prezzo aggiornato per il 2015 in € 391,55 arrotondabile a € 390,00;

Ritenuto di provvedere all’adempimento di cui sopra mediante aggiornamento del valore indicato nella TABELLA 3 - "Costi sintetici di costruzione e ristrutturazione" allegata al Regolamento per l’applicazione del contributo di costruzione;

Esaminata la proposta formulata dall'Ufficio Urbanistica e ritenuta la stessa meritevole di approvazione;

Considerato che la presente deliberazione non comporta oneri di gestione per il Comune;

Accertata la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 comma 2 del D. Lgs. 267/2000 e s.m. e i.;

Acquisito il parere della Commissione Consigliare competente in data 15.07.2015;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Dato atto che prima del voto esce dall'aula il Consigliere sig. Delmastro delle Vedove;

Con voti favorevoli n. 18 (Partito Democratico, Biella in Comune, I Love Biella, Buongiorno Biella), contrari n. /, astenuti n. 06 (Forza Italia, Lega Nord, Movimento 5 Stelle), risultato accertato dagli scrutatori sigg.ri Azaoui, Bresciani, Rinaldi

### **DELIBERA**

1. di integrare il Regolamento per l'applicazione del contributo di costruzione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 25 ottobre 2011 aggiungendo:

- all'art. 1 le parole "*nonché del contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) dell'art. 16 del richiamato T.U.*",
- all'art. 2 il comma: "*Sono assoggettate al contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) dell'art. 16 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 gli interventi edilizi eseguiti in dipendenza di titoli edilizi rilasciati in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del richiamato Testo Unico e gli interventi edilizi divenuti ammissibili a seguito di variante introdotta nelle previsioni dello strumento urbanistico o di variazione della destinazione urbanistica dell'area, richieste del proprietario, dell'operatore o del promotore dell'intervento.*",
- il Titolo V, composto dai seguenti articoli:
  - l'art. 24 del seguente tenore:  
*"Il contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) dell'art. 16 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 è determinato in misura pari al 50% dell'incremento di valore dell'area oggetto di intervento, derivante della deroga concessa rispetto alla previsioni degli strumenti urbanistici, oppure dalle varianti introdotte nelle previsioni degli strumenti stessi a seguito di richiesta del proprietario, dell'operatore o del promotore dell'intervento."*;
  - l'art. 25 del seguente tenore:  
*"L'incremento di valore di cui all'art. 24 è determinato dagli Uffici comunali come differenza tra il valore dell'area con la destinazione precedentemente in atto e il valore dell'area conseguente alla nuova situazione urbanistica o alla concessione della deroga.  
Il valore di cui sopra è determinato con riferimento all'area nuda, al netto del valore di eventuali edifici sulla stessa esistenti; per la stima gli Uffici potranno anche fare riferimento al valore commerciale della superficie utile lorda che verrà edificata sul lotto di intervento, valutata, con riferimento alle diverse zone, con l'ausilio di pubblicazioni specializzate."*;
  - l'art. 26 del seguente tenore:  
*"Il contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) dell'art. 16 del T.U. in materia*

*edilizia D.P.R. 380/2001, se di ammontare non superiore ad euro 1.000, deve essere corrisposto in un'unica soluzione e deve risultare già pagato all'atto del rilascio del permesso di costruire, oppure, nel caso di denuncia/segnalazione di inizio attività, deve essere pagato in unica soluzione prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta.*

*La rateizzazione è in ogni caso subordinata alla preventiva presentazione di idonea fidejussione o polizza cauzionale, che garantisca anche l'eventuale corresponsione della sanzione per ritardato pagamento in misura non inferiore al 10% dell'importo del contributo.*

*Nel caso di rateizzazione il contributo dovrà essere corrisposto con le seguenti scadenze:*

- ¼ prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta nel caso di denuncia/segnalazione di inizio attività,*
- ¼ entro sei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della denuncia/segnalazione di inizio attività,*
- ¼ entro dodici mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della denuncia/segnalazione di inizio attività,*
- ¼ entro diciotto mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della denuncia/segnalazione di inizio attività,*

*Se i lavori vengono ultimati precedentemente alla scadenza finale delle rate, contestualmente alla chiusura dei lavori deve provvedersi al pagamento a saldo delle rate residue e le relative quietanze devono essere allegate alla comunicazione di fine lavori.*

*Nel caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fidejussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge.”;*

2. di abrogare il comma 3<sup>^</sup> dell'art. 2 del vigente Regolamento per l'applicazione del contributo di costruzione;
  3. di provvedere alla seguente modifica nel testo del Regolamento per l'applicazione del contributo di costruzione: ove ricorrono le parole “denuncia di inizio attività” queste sono sostituite dalle parole “denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività”;
  4. di provvedere alle seguenti modifiche nella TABELLA 3 - "Costi sintetici di costruzione e ristrutturazione" allegata al Regolamento per l'applicazione del contributo di costruzione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 25 ottobre 2011: il valore del costo di nuova costruzione di edifici residenziali è aggiornato da € 370,00 ad € 390,00 e la nota è sostituita dalla seguente “costo aggiornato come da comunicazione Regione Piemonte del 4.12.2014 prot. n. 31418”;
  5. di dare atto che ad avvenuta esecutività della presente l'Ufficio Tecnico, provvederà a predisporre testo coordinato del Regolamento in oggetto;
  6. di dare atto che le nuove disposizioni regolamentari entrano in vigore il giorno successivo al termine di ripubblicazione della presente deliberazione all'albo pretorio.
- 
-