

**COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI**  
**PROVINCIA DI BERGAMO**

**COPIA**

<i>Codice ente</i> <b>10108</b>
<b>DELIBERAZIONE N 130</b> del <b>27.12.2018</b>

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**  
**DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL D.P.R. N° 380 DEL 06/06/2001 E SS. MM. ED II. E DELL'ART. 48 DELLA L.R. N° 12 DEL 11/03/2005 E SS. MM. ED II.**

L'anno **duemiladiciotto** addi **ventisette** del mese di **dicembre** alle ore 20.00 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalita' prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale. All'appello risultano:

<b>PIANA Gian Carlo</b>	<b>SINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>CARMINATI Fabio</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>PARATI Massimo</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>SIGNORELLI Serena</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>DANESI Sabina</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>

**Totale presenti 5**  
**Totale assenti 0**

Partecipa alla adunanza il Segretario Comunale **Avv. Federica PARRINO** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **PIANA Gian Carlo** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

**Oggetto: AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL D.P.R. N° 380 DEL 06/06/2001 E SS. MM. ED II. E DELL'ART. 48 DELLA L.R. N° 12 DEL 11/03/2005 E SS. MM. ED II.**

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

- A) che l'art. 16 punto 9, del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. ed ii., nonché l'art. 48 punto 2, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., dispongono che il costo di costruzione degli edifici residenziali, ai fini del calcolo della relativa quota del contributo di costruzione, sia determinato periodicamente dalla regione, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti a norma dell'art. 4 punto 1, lett. g) della L. n° 457 del 05/08/1978;
- B) che le predette norme stabiliscono altresì che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in loro eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione deve essere adeguato annualmente, ed autonomamente dai comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT;
- C) che l'art. 16 punto 10, del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. ed ii., stabilisce che nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il titolo abilitativo;
- D) che l'art. 19 punto 2, del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. ed ii., nonché l'art. 48 punti 4 e 5, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. stabiliscono che su edifici adibiti ad attività terziarie, commerciali e turistiche il costo di costruzione è determinato in percentuale sul costo documentato degli interventi stessi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il titolo abilitativo.

### VISTO:

- a) che per la Regione Lombardia è stata fatta una prima individuazione in lire 482.300 pari a **euro 249,09** al mq. con la deliberazione della Giunta Regionale n° 53844 del 31/05/1994 (pubblicata sul BURL n° 5 S.O. del 24/06/1994);
- b) che successivamente non vi è stato più alcun intervento regionale né vi sono previsioni a breve termine in questo senso;
- c) La Regione Lombardia, interpellata in tal senso, ha risposto "... essendo la L. n° 537 del 24/12/1993, per così dire solo "esortativa" in tale senso ed avendo valutato gli esiti complessivi del primo aggiornamento (che fissava un costo unitario di lire 482.300 al mq.), la Regione Lombardia ha stabilito di lasciare libertà ai Comuni, in virtù dell'autonomia loro concessa dalla Costituzione. Sono pertanto i Comuni a stabilire individualmente i costi di costruzione annualmente aggiornati ...";
- d) che per l'adeguamento si prende come base di riferimento il mese di Giugno del 1994, data della pubblicazione della delibera regionale;
- e) che sulla base della variazione degli indici ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali intercorrenti tra il Giugno 1994 ed il Giugno 2018, il costo determinato dalla regione deve essere aggiornato in **euro 408,83** al metro quadrato (euro 249,09 x 1,641276), secondo il seguente prospetto:

Variazioni indici ISTAT costi di costruzione tra giugno e giugno di ogni anno

Giu. 1994	Giu. 1995	Giu. 1996	Giu. 1997	Giu. 1998	Giu. 1999	Giu. 2000	Giu. 2001	Giu. 2002	Giu. 2003
120,90	123,80	101,00	103,60	102,70	104,60	107,70	110,10	114,80	109,40
Giu. 2004	Giu. 2005	Giu. 2006	Giu. 2007	Giu. 2008	Giu. 2009	Giu. 2010	Giu. 2011	Giu. 2012	Giu. 2013
114,20	118,50	122,20	127,10	133,00	111,60	113,60	117,80	120,40	106,10
Giu. 2014	Giu. 2015	Giu. 2016	Giu. 2017	Giu. 2018	Giu. 2019	Giu. 2020	Giu. 2021	Giu. 2022	Giu. 2023
105,70	106,00	106,70	107,20	101,70					

Elenco coefficienti di raccordo tra basi annue intercorse nel periodo Giugno 1994 e Giugno 2018

Coefficiente di raccordo tra annua 1990 e base 1995	= 1,232
Coefficiente di raccordo tra annua 1995 e base 2000	= 1,077
Coefficiente di raccordo per eliminare gli effetti dell'applicazione della "Normativa IRAP" nel 1998	= 1,0285
Coefficiente di raccordo tra annua 2000 e base 2005	= 1,186
Coefficiente di raccordo tra annua 2005 e base 2010	= 1,133
Coefficiente di raccordo tra annua 2010 e base 2018	= 1,064

Formula per la determinazione della percentuale di incremento intervenuta tra Giugno 1994 e Giugno 2018

La variazione si ottiene rapportando i due numeri indici ai periodi considerati, moltiplicando per i relativi coefficienti di raccordo, moltiplicando per 100 e sottraendo 100.

Variazione percentuale = (Ind. Finale/Ind. Iniziale) x coefficienti di raccordo x 100 - 100 = %

Incremento percentuale =  $(101,70/120,90) \times 1,232 \times 1,077 \times 1,0285 \times 1,186 \times 1,133 \times 1,064 \times 100 - 100 = 64,1276 \%$

**CONSIDERATO:**

1 che in genere il costo per gli interventi di ristrutturazione è determinato sulla base di computo metrico estimativo (preventivo di spesa), utilizzando i prezzi di listini ufficiali, e che quale conseguenza di tale procedimento ne risulta spesso un costo superiore a quello stabilito per le nuove costruzioni;

2 che l'art. 16 punto 9, del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. ed ii. dispone che "Ai fini di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 punto 1, lett. d), i Comuni hanno la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del punto 4".

**RITENUTO** di dover aggiornare, in forza di legge, il predetto costo, dando atto che tale aggiornamento ha il solo effetto ricognitivo e verrà applicato alle pratiche edilizie presentate dopo la data di adozione del presente atto ed a quelle giacenti non ancora perfezionate secondo la vigente normativa.

**RITENUTO** che corrisponda all'interesse generale, nonché al principio di equità, determinare che il costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione, sulla base del quale è calcolato il contributo afferente il rilascio del titolo abilitativo, non risulti mai superiore al costo di costruzione convenzionalmente determinato per gli interventi di nuova costruzione;

**RITENUTO**, altresì, di dovere confermare, per principio di equità anche, l'incidenza delle percentuali da applicare nella determinazione del costo di costruzione su edifici destinati ad attività terziarie, commerciali, turistiche, sulla base del quale è calcolato il contributo afferente il rilascio del titolo abilitativo;

**RITENUTO** di dovere rideterminare le modalità di rateizzazione della quota di contributo inerente il costo di costruzione, così come determinata all'atto del rilascio dell'Atto Abilitativo o al deposito del Regime Amministrativo autocertificato la quale oltre a poter essere corrisposta per intero al Comune all'atto del rilascio o del deposito negli altri casi, può essere dilazionata nel tempo nel seguente modo:

il 50% dell'importo dovuto al rilascio dell'Atto Abilitativo o entro trenta giorni dal deposito del Regime Amministrativo Autocertificato e la restante parte, incrementata degli interessi legali vigenti al momento, e della quota del 40% per il mancato pagamento nei termini di scadenza, entro un anno dalla data del primo versamento e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere. A garanzia del versamento della seconda rata il richiedente dovrà presentare al comune all'atto del ritiro/deposito una fidejussione bancaria o assicurativa, la quale dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2, del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- la valida fino alla restituzione della stessa da parte del comune;

**RICHIAMATO**, a titolo esplicativo, il vigente dettato dell'art. 64 punti 7 e 7-bis, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., recita:

*"7. La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di **urbanizzazione primaria e secondaria** nonché del contributo commisurato al **costo di costruzione**, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di **ristrutturazione edilizia**. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del **dieci per cento** del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale."*

*"7-bis. Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a quaranta mq., costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'[articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001](#), dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione."*

**RICHIAMATO**, a titolo esplicativo, il vigente dettato dell'art. 5 punto 10, della L.R. n° 31 del 28/11/2014 e ss. mm. ed ii., che recita:

*"10. Fino all'adeguamento di cui al comma 3, viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al **costo di costruzione** di cui all'[articolo 16, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#) (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A) così determinata:*

*a) entro un minimo del **venti** ed un massimo del **trenta per cento**, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;*

*b) pari alla aliquota del **cinque per cento**, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;*

*c) gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune."*

**CONSIDERATO** secondo il costante orientamento giurisprudenziale l'aggiornamento delle imposte, tasse, e tariffe rientra nella competenza della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e ss. mm. ed ii.;

**ACQUISITO** il parere di regolarità contabile, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario Comunale, ai sensi dell'art. 49 punto 1, del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e ss. mm. ed ii.;

**ACQUISITO** il parere di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale – Urbanistica ed Edilizia Privata, ai sensi dell'art. 49 punto 1, del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e ss. mm. ed ii.;

**RAVVISATA** la necessità di avvalersi della facoltà concessa dall'art. 134 punto 4, del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e ss. mm. ed ii., di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile;

**Con voti** favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge e resi per alzata di mano

### **DELIBERA**

- 1) **di aggiornare** ad **euro 408,83** al metro quadro il costo di costruzione base per gli edifici residenziali, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. ed ii. e dell'art. 48 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.;
- 2) **di confermare** come di seguito indicato le percentuali del costo di costruzione per la determinazione del contributo afferente ai Regimi Amministrativi comunque denominati per gli immobili a destinazione non residenziale di cui all'art. 48 punti 4 e 5 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. ed art. 19 punto 2, del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. ed ii.:

DESTINAZIONE	NUOVI EDIFICI - DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI SOSTITUZIONE	PER RISTRUTTURAZIONI - DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI FEDELI
Turistica – Ricettiva - Alberghiera	10%	10%
Produttiva – Direzionale - Terziaria	10%	10%
Commerciale	10%	10%

- 3) **di determinare** come costo base di riferimento il valore di **euro 600,00** al metro quadro, in carenza di un computo metrico dettagliato, il costo di costruzione da applicare alla superficie lorda di pavimento per gli edifici non residenziali, ai sensi dell'art. 16 punto 10 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. ed ii. e dell'art. 44 punto 8 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.;
- 4) **di avvalersi** della facoltà prevista dall'art. 16 punto 10, del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. ed ii., determinando che il costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 3 punto 1, lett. d), non sia superiore a quello previsto per gli interventi di nuova costruzione di cui al punto 11;

- 5) **di dare atto** che la quota di contributo inerente il costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio dell'Atto Abilitativo o al deposito del Regime Amministrativo autocertificato la quale oltre a poter essere corrisposta per intero al Comune all'atto del rilascio o del deposito negli altri casi, può essere dilazionata nel tempo nel seguente modo:  
il 50% dell'importo dovuto al rilascio dell'Atto Abilitativo o entro trenta giorni dal deposito del Regime Amministrativo Autocertificato e la restante parte, incrementata degli interessi legali vigenti al momento, e della quota del 40% per il mancato pagamento nei termini di scadenza, entro un anno dalla data del primo versamento e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere. A garanzia del versamento della seconda rata il richiedente dovrà presentare al comune all'atto del ritiro/deposito una fidejussione bancaria o assicurativa, la quale dovrà prevedere espressamente:
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
  - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2, del Codice Civile;
  - l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
  - la valida fino alla restituzione della stessa da parte del comune;
- 6) **di confermare** la maggiorazione del 20%, di cui all'art. 5 punto 10 lett. a) della L.R. 31 del 28/11/2014 e ss. mm. ed ii., a tutti i Regimi Amministrativi riguardanti interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, non ricompresi nel tessuto urbano consolidato, ovvero da realizzarsi all'interno delle aree identificate nella cartografia predisposta dalla Regione Lombardia (Destinazioni d'uso del suolo - DUSAF 5.0), stabilendo che la maggiorazione si applica a tutti i tipi di intervento ed anche alle aree che, attualmente agricole di fatto, potranno ricadere in futuri accordi di programma, programmi integrati di intervento o in una diversa pianificazione comunale;
- 7) **di confermare** la maggiorazione del 5%, di cui all'art. 5 punto 10 lett. b) della L.R. 31 del 28/11/2014 e ss. mm. ed ii., a tutti i Regimi Amministrativi riguardanti interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, all'interno del tessuto urbano consolidato, ovvero da realizzarsi all'interno delle aree identificate nella cartografia predisposta dalla Regione Lombardia (Destinazioni d'uso del suolo - DUSAF 5.0), stabilendo che la maggiorazione si applica a tutti i tipi di intervento ed anche alle aree che, attualmente agricole di fatto, potranno ricadere in futuri accordi di programma, programmi integrati di intervento o in una diversa pianificazione comunale;
- 8) **di dare atto** che il nuovo importo del costo di costruzione verrà applicato alle pratiche edilizie presentate nel 2019;
- 9) **di trasmettere**, ad avvenuta esecutività, copia della presente deliberazione al Settore Edilizia Privata – Urbanistica e al Settore Economia – Finanziario per l'esecuzione, ciascuno per quanto di competenza;

**Con** separata ed unanime votazione favorevole espressa nelle forme di legge, la presente deliberazione è resa immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

**OGGETTO: Parere ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 sulla proposta di deliberazione ad oggetto:  
AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL D.P.R. N° 380 DEL 06/06/2001 E SS. MM. ED II. E DELL'ART. 48 DELLA L.R. N° 12 DEL 11/03/2005 E SS. MM. ED II.**

Il Sottoscritto **arch. Roberto PALA**, incaricato della responsabilità del Settore III – Gestione del Territorio

**E S P R I M E**

parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopraindicata.

Fornovo San Giovanni, lì 27.12.2018

*Il Responsabile del Servizio  
AREA III – Gestione del Territorio  
F.to Arch. Roberto PALA*

**OGGETTO: Parere ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 sulla proposta di deliberazione ad oggetto:  
AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'EDILIZIA AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 DEL D.P.R. N° 380 DEL 06/06/2001 E SS. MM. ED II. E DELL'ART. 48 DELLA L.R. N° 12 DEL 11/03/2005 E SS. MM. ED II.**

Il Sottoscritto **dott. Simone CAPPELLANO**, incaricato della responsabilità del Settore II – Finanziaria/Contabile

**E S P R I M E**

parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione sopraindicata.

Fornovo San Giovanni, lì 27.12.2018

*Il Responsabile del Servizio  
AREA II – Finanziaria/Contabile  
F.to Dott. Simone CAPPELLANO*

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

**Il Sindaco**  
F.to PIANA Gian Carlo

**Il Segretario Comunale**  
F.to Avv. Federica PARRINO

---

La presente viene pubblicata all'Albo pretorio del Comune e Vi rimarrà per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì,

**Il Segretario Comunale**  
F.to Avv. Federica PARRINO

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo

Addì,

Il Segretario Comunale

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la suesesa deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità:

è divenuta esecutiva decorso il decimo giorno dall'avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio

è stata dichiarata IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Addì,

Il Segretario Comunale  
Avv. Federica PARRINO

---