

Con delibera del Consiglio Comunale N. 57 Pg. n. 31065/06 del 30/10/2006 avente in oggetto : “Determinazione del costo di costruzione e del relativo contributo per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico alberghiero ricettivo (articoli 48 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12). Parziale revoca della deliberazione di Consiglio Comunale 7 marzo 1978 n.92.” **è stato rideterminato il costo di costruzione e relativo contributo** .

Al fine di una puntuale informazione se ne pubblica l’estratto.

...omissis....

## RELAZIONE

L’articolo 48 comma 4 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, nel testo novellato dall’articolo 1 comma 1 lettera K) della legge regionale 6 luglio 2006 n.22, prevede che il costo di costruzione per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico alberghiero ricettivo, nonché il relativo contributo, comunque in misura non superiore al 10% del costo, sia determinato dal Consiglio Comunale in relazione alle diverse destinazioni.

La Giunta Comunale (deliberazione 15 luglio 2005 n. 214) nel determinare le modalità e le garanzie per il pagamento degli oneri concessori aveva confermato, alla luce della formulazione anteriore dell’articolo 48 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, il contributo sul costo di costruzione per gli interventi con destinazione commerciale, turistica e direzionale, determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione 7 marzo 1978 n. 92 in misura pari:

- al 10% del costo documentato di costruzione per le nuove costruzioni;
- al 8% del costo documentato di costruzione per interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L’articolo 48 comma 6 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, a sua volta, prevede che il costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione, sia determinato in relazione al costo reale degli interventi e comunque in misura non superiore al valore determinato per le nuove costruzioni.

L’articolo 2 delle norme di attuazione del piano regolatore vigente, nel definire le destinazioni d’uso, prevede diverse tipologie di attività turistico ricettive (comma 3

lettera A), distingue 7 categorie di attività commerciali (comma 6 lettere A, B, C, D, E, F, G) e distingue 2 categorie di attività terziarie (comma 7 lettera A e B) che devono essere diversamente valutate, ai fini della definizione del costo di costruzione, in ragione della intrinseca diversità tipologica. In particolare, quanto alle attività turistico ricettive occorre distinguere le residenze collettive e per particolari utenze (anziani, studenti e altro) dagli alberghi (lettera A del comma 3), perché le prime sono tipologicamente ascrivibili alle costruzioni residenziali. Circa le attività commerciali, invece, occorre distinguere le strutture di medio grande dimensione (lettera C), le strutture di grande dimensione (lettera D), le attività artigianali di servizio (lettera E) e le attività di commercio all'ingrosso (lettera F) dalle altre tipologie del comma 6, perché le prime sono abitualmente realizzate secondo tipologie costruttive più economiche delle seconde in ragione sia della minore qualità compositiva dei volumi, sia del minore livello di finitura, richiesti dagli utenti. Quanto infine alle attività terziarie, occorre distinguere in ragione del carattere direzionale o meno della costruzione, tenuto conto del fatto che le seconde sono tipologicamente più simili alle residenze.

Il costo di costruzione degli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico alberghiero ricettivo, può essere ricavato dalla pubblicazione *Prezzi Tipologie Edilizie* realizzata dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano per l'anno 2004. Il costo medio di costruzione può essere quantificato in:

- € 1.000,00 per ogni mq di superficie lorda di pavimento a destinazione turistico alberghiero ricettivo (si veda la fattispecie: D8 – complesso alberghiero) con esclusione delle residenze per particolari utenze (anziani, studenti e altro) il cui costo medio di costruzione, assimilato al residenziale, può essere quantificato in €/mq 850,00 (si vedano le fattispecie: A1, A2, A3, A5 ed A7 – edilizia residenziale di tipo medio);
- € 950,00 per ogni mq di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale individuata all'articolo 2 comma 6 lettera A “struttura di piccola dimensione”, lettera B “strutture di medio-piccola dimensione” e lettera G “attività per la ristorazione e pubblici esercizi”, delle norme di

- attuazione del piano regolatore (si vedano le fattispecie: D5 e D16 – edilizia terziaria);
- € 650,00 per ogni mq di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale individuata all'articolo 2 comma 6 lettera C “struttura di medio-grande dimensione”, lettera D “struttura di grande dimensione” lettera E “attività artigianali di servizio” e lettera F ”attività per il commercio all'ingrosso”, delle norme di attuazione del piano regolatore (equitativamente determinato, in assenza di dati specifici, nella misura del 30% inferiore a quello della voce precedente);
  - € 950,00 per ogni mq di superficie lorda di pavimento a destinazione terziaria individuata all'articolo 2 comma 7 lettera B delle norme di attuazione del piano regolatore (si vedano le fattispecie: D2, D3, D6 e D16 – edilizia terziaria);
  - € 850,00 per ogni mq di superficie lorda di pavimento a destinazione terziaria individuata all'articolo 2 comma 7 lettera A delle norme di attuazione del piano regolatore (si vedano le fattispecie: A1, A2, A3, A5 ed A7 – edilizia residenziale di tipo medio).

Il contributo sul costo di costruzione degli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico alberghiero ricettivo, tenuto conto dell'esigenza di sviluppare le attività economiche locali al fine di migliorare il benessere della collettività e di promuovere l'occupazione, può ora essere individuato come segue:

- al 8% del costo documentato di costruzione per le nuove costruzioni;
- al 6% del costo reale di costruzione per interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Visti il decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 ed in particolare l'articolo 42, la legge 17 agosto 1942 n. 1150, l'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 ed in particolare l'articolo 48, l'articolo 10 dello statuto comunale, la parte terza del regolamento comunale di contabilità;

Tutto ciò premesso

## **SI PROPONE**

1. di determinare il costo di costruzione in:

- € 1.000,00 per ogni mq di superficie lorda di pavimento a destinazione turistico alberghiero ricettivo con esclusione delle residenze collettive e per particolari utenze (anziani, studenti e altro) il cui costo medio di costruzione può essere quantificato in €/mq 850,00;
- € 950,00 per ogni mq di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale individuata all'articolo 2 comma 6 lettera A "struttura di piccola dimensione", lettera B "strutture di medio-piccola dimensione" e lettera G "attività per la ristorazione e pubblici esercizi", delle norme di attuazione del piano regolatore;
- € 650,00 per ogni mq di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale individuata all'articolo 2 comma 6 lettera C "struttura di medio-grande dimensione", lettera D "struttura di grande dimensione" lettera E "attività artigianali di servizio" e lettera F "attività per il commercio all'ingrosso", delle norme di attuazione del piano regolatore;
- € 950,00 per ogni mq di superficie lorda di pavimento a destinazione terziaria individuata all'articolo 2 comma 7 lettera B delle norme di attuazione del piano regolatore;
- € 850,00 per ogni mq di superficie lorda di pavimento a destinazione terziaria individuata all'articolo 2 comma 7 lettera A delle norme di attuazione del piano regolatore;

2. di revocare la deliberazione di Consiglio Comunale 7 marzo 1978 n. 92, nella parte in cui ha stabilito di determinare le quote di contributo sul costo di costruzione per gli interventi con destinazione commerciale, turistica e direzionale;

3. di determinare il contributo sul costo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico alberghiero ricettivo, nella misura del 8% del costo indicato al precedente punto 1;

**con le seguenti eccezioni:**

- **A) strutture commerciali di media-grande dimensione e grande dimensione, per le quali la quota è stabilita nel 10%;**
- **B) strutture turistico-alberghiero ricettive, per le quali la quota è stabilita nel 4%.**

4. di determinare il contributo sul costo di costruzione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico alberghiero ricettivo, nella misura del 6% **del costo reale dell'intervento dimostrato mediante computo metrico, con la seguente eccezione; strutture turistico-alberghiero ricettive, per le quali la quota è stabilita nel 2%;**

.....omissis....

**In grassetto sono riportate le modifiche al testo della proposta di delibera a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'emendamento Prot. Gen. n. 30440/06.**