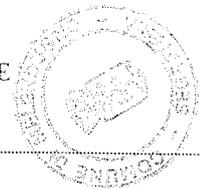


COMUNE di MELENDUGNO
Provincia di LECCE

Si attesta che la presente copia è conforme all'originale.

Data: 12/03/2007

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Antonio Antonica



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 7

data: 01/03/2007

OGGETTO: L.R. n. 1/07. Modalità applicative. Determinazione costo di costruzione.

L'anno duemilasette addì uno del mese di Marzo alle ore 17,30 nella solita sala della adunanze, si è riunito il Consiglio comunale.

Alla prima convocazione in sessione straordinaria, che è stata partecipata ai Sigg. Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

	Presente
1) FELLINE Luigi Roberto	Sì
2) GALATI Angelo	Sì
3) DEGAETANI Luigi	Sì
4) POTI' Damiano M.	Sì
5) SERAFINI Anna Rita	Sì
6) MELE Walter A.	Sì
7) BASSI Donato	Sì
8) STELLA Francesco	Sì
9) GIAUSA Marino	Sì
10) TOMMASI Irene	Sì
11) CANDIDO Donato	Sì
12) CISTERNINO Luigi Niceta	Sì
13) CORVINO Niceta (1962)	Sì
14) CORVINO Niceta (1953)	Sì
15) DE RINALDIS Ezio	Sì
16) SANTORO Antonio	Sì
17) RUSSO Mauro	Sì

Risultano presenti, in qualità di Assessori non facenti parte del Consiglio, i Sigg. SANTO Luigi Salvatore – DORIA Massimo.

Presiede l'adunanza il Sig. Avv. L. Roberto FELLINE nella sua qualità di Sindaco .

Con l'assistenza del Segretario comunale, Dr. Antonio Antonica, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Il Consiglio comunale constatato che, ai sensi dell'art.49 del D.lgs. n.267/2000, sulla proposta di deliberazione sono stati chiesti i seguenti pareri:

<p>REGOLARITA' TECNICA Parere: FAVOREVOLE</p> <p>Data: <u>26.02.2007</u></p> <p>Il Responsabile del Servizio URBANISTICA F.to all'originale</p>

<p>REGOLARITA' CONTABILE Parere: FAVOREVOLE</p> <p>Data: <u>26.02.2007</u></p> <p>Il Respons. del SERV. FINANZIARIO F.to all'originale</p>
--

<p><i>Non è stato richiesto alcun parere, in quanto trattasi di mero atto di indirizzo</i></p> <div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 30px; margin: 0 auto;"></div>
--

Ha adottato la seguente deliberazione:

Oggetto: L.R.n.1/07. Modalità applicative. Determinazione costo di costruzione.

Introduce l'argomento il vice sindaco - assessore all'urbanistica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la legge n.10/77 ha introdotto il principio della onerosità della concessione edilizia;
- che l'art.6 della predetta legge, in particolare, ha stabilito che il costo di costruzione deve essere annualmente determinato con decreto del ministro dei LL.PP.;
- che il comma 2 dell'art.7 della legge n.537/93 delega alle Regioni il compito di determinare il costo di costruzione, fino al 1990 determinato con decreto del ministro dei LL.PP., specificando che, in mancanza, viene adeguato dai Comuni annualmente in ragione della variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT;
- che con il D.P.R.n.380/2001 vengono reiterate le norme della L.n.537/93;
- che la Regione con propria legge n.1 dell'1.2.2007, fra l'altro, ha determinato il costo di costruzione pari ad €.594,00 al mq., prevedendo all'art.2, comma 2, che i Comuni hanno facoltà di applicare al costo base, i "criteri per il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione" di cui all'allegato A alla medesima legge, motivando adeguatamente le eventuali riduzioni o incrementi sia in relazione alle situazioni di bilancio comunale sia in relazione ai costi di costruzione effettivamente praticati in loco;
- che in assenza di apposite deliberazioni della giunta regionale che provvederanno ad adeguare il costo di costruzione, il costo medesimo, così come determinato con la citata legge n.1/07, è adeguato annualmente dai Comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT;
- che il primo adeguamento annuale si applica ai permessi di costruire e/o alla denuncie di inizio di attività (DIA) la cui domanda sia pervenuta al Comune, completa, in data successiva al 31.12.2006; che analogamente, per gli anni a seguire, l'adeguamento annuale si applica ai permessi di costruire e/o alle DIA la cui domanda sia pervenuta al Comune, completa, in data successiva al 31 dicembre di ogni anno;

Rilevato che:

- la predetta legge regionale n.1/07 consente ai singoli Enti di graduare nel tempo, attraverso l'uso di coefficienti di correzione, gli adeguamenti del costo base fissato con la stessa legge;
- è urgente determinare le modalità di applicazione di tale nuova norma;

Ritenuto che è necessario intervenire individuando una modalità di applicazione dei coefficienti previsti, in modo tale da evitare:

- una applicazione dei coefficienti che apra la strada ad effetti distorsivi del mercato e potenzialmente iniqui con riferimento a quanto applicato fino ad ora (costo aggiornato in base alle variazioni ISTAT);
- di privilegiare gli interventi edificatori di tipo speculativo, a scapito degli edifici di tipo unifamiliare, proposti da privati cittadini per abitazione propria o di propri familiari;
- di determinare notevoli differenze di costo tra le stesse zone omogenee del territorio comunale per effetto dell'ubicazione degli edifici all'interno o all'esterno del centro abitato;

Rilevato inoltre che la norma è riferita nel campo dell'edilizia che costituisce il settore trainante del tessuto economico nel nostro paese;

Considerate le varie ipotesi emerse in sede di commissione consiliare in data 22.2.2007;

Uditi inoltre i vari interventi riportati nel verbale redatto a cura del servizio di stenotipia che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Con voti favorevoli n. 12 e contrari n. 5 (Corvino Niceta 1962- Corvino Niceta 1953- De Rinaldis Ezio – Santoro Antonio - Russo Mauro) , espressi per alzata di mano, su n. 17 consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

-di richiamare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

-al costo di costruzione determinato dalla Regione Puglia con legge n.1 dell'1.2.2007 pari ad €594,00 al mq., tenuto conto delle esigenze di bilancio ed in considerazione dei costi di costruzione degli edifici effettivamente praticati nel nostro territorio, che non subiscono variazioni né in funzione della tipologia edilizia né in funzione dell'ubicazione, e dell'esigenza di non soffocare un settore trainante della nostra economia, si applicano i seguenti coefficienti correttivi tra quelli previsti nell'allegato A della legge prima richiamata:

- coefficiente relativo alla dimensione demografica = 0,70;
- coefficiente relativo all'andamento demografico = 1,00;
- coefficiente relativo all'ubicazione (per le parti di territorio comprese tra le fasce parallele alle coste, determinate in funzione della distanza di mt.5.000 dalla linea media di battigia) = 1,00;
- coefficiente in funzione della tipologia:
 - edificio unifamiliare = 1,00;
 - edificio bifamiliare/schiera = 0,80;
 - edificio plurifamiliare = 0,70;
- coefficiente in funzione dell'ubicazione rispetto al centro abitato come definito dal D.Lgs.295/92:
 - edificio unifamiliare : sia all'interno e sia all'esterno = 0,70;
 - edificio bifamiliare/schiera: “ “ “ “ = 0,875;
 - edificio plurifamiliare: “ “ “ “ = 1,00;
- coefficiente per edifici che assicurino il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianti di solare termico:
 - sia all'interno e sia all'esterno del centro abitato = 0,70;

-di dare atto che:

1. il costo di costruzione, rideterminato in **€291,06 al mq.** per tutte le tipologie di edifici ad eccezione di quelli che assicurino il 50% di consumi di acqua sanitaria da impianti di energia solare termica fissato pari ad **€203,74** per effetto dei coefficienti correttivi come sopra indicato, si applicherà ai permessi di costruire o DIA la cui domanda sia pervenuta al Comune, completa, in data successiva al 31.12.2006;
2. in assenza di apposite deliberazioni della giunta regionale che provvedano ad adeguare il costo di costruzione, il costo medesimo è adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT;

-di incaricare l'ufficio urbanistico, in sede di rilascio del permesso inerente edifici per i quali viene assicurato il 50% di consumi di acqua sanitaria da impianto di energia solare termica, a richiedere idonea garanzia di importo pari a quello dell'impianto che sarà svincolata previa verifica dell'avvenuta installazione dell'impianto stesso;

Di dichiarare con voti favorevoli n. 12 e contrari n. 5 (Corvino Niceta 1962, Corvino Niceta 1953, De Rinaldis Ezio, Santoro Antonio, Russo Mauro), la presente deliberazione, immediatamente eseguibile.

Alle ore 21,45 viene proposta una sospensione di pochi minuti della seduta del consiglio.

Relazione del Vicesindaco Assessore all'Urbanistica Luigi DEGAETANI

- La legge 10 del 1977 introduce il principio della onerosità della concessione edilizia e dà il via al contributo sul costo di costruzione all'art. 6 disciplina i criteri per la determinazione del costo di costruzione che devono essere annualmente stabiliti con decreto del ministro dei ll. pp.
- Il comma 2 dell'art 7 della legge 537/93 delega alle regioni il compito di determinare il costo di costruzione specificando che in mancanza viene adeguato annualmente dai comuni in ragione della variazione degli indici istat;
- La regione Puglia solo nel 1996 interviene parlando solo di “ limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, di edilizia residenziale agevolata e basta. Non c'è alcun riferimento alla base di calcolo per i costi di costruzione;
- A questo punto succede che alcuni comuni pugliesi, tra cui il comune di Lecce. prendono come base di calcolo questo riferimento ed altri, tra cui il nostro comune, che continuano ad adeguare la prima base di calcolo agli indici istat;
- Dopo il 1996 la regione interviene solo per inerzia nel 2000;
- nel 2001 interviene lo stato con legge 380 e conferma le procedure della legge 537 del 93;
- La regione nel 2003 continua ad aggiornare le precedenti deliberazioni senza innovazioni;
- I comuni continuano ad operare in disparità allargando la forbice del costo fra comune e comune;
- Anche la delibera della giunta regionale del 4 aprile 2006 non chiarisce l'equivoco;
- Si muovono i Sindaci di Martano e Martignano e chiedono al prefetto di Lecce, di conoscere se i comuni abbiano facoltà di applicare importi inferiori al costo base determinato con delibera della giunta regionale;
- Il Prefetto gira il quesito alla Regione e l'assessore Barbanente conferma di aver diramato nota circolare a tutti i comuni pugliesi in data 16.11.2006 sostenendo che non è possibile applicare un importo inferiore rispetto al costo base determinato con la delibera del 4 aprile 2006 quindi di 594, 00 €. a mq;
- Il 9 gennaio 2007 con una mozione, il consigliere vittorio poti, si fa carico della complessa questione e propone al consiglio regionale di dare facoltà ai comuni di applicare degli indici correttivi al costo base di calcolo;
- La regione accoglie la proposta con legge del 1.2.07 e dà facoltà ai comuni di abbattere la base di calcolo di 594 € con degli indici correttivi;
- Il sottoscritto, immediatamente, di concerto con gli altri esponenti dell'amministrazione. dava indicazione al responsabile dell'ufficio di attivarsi nel dare la giusta interpretazione all'applicazione degli indici correttivi a tutela dell'amministrazione e negli interessi dei cittadini amministrati. Si raccomandava in particolare di abbattere al massimo possibile gli indici in questione affinché il costo di costruzione non aumentasse più del dovuto considerato che il costo messo a base di calcolo nel nostro comune era di 168€.;
- Il gruppo consiliare di minoranza “Nuovo centro Popolare” in data 14 febbraio presentava una proposta di discussione sull'argomento preoccupandosi sostanzialmente di contenere l'aumento del costo e di evitare notevoli differenze di costo tra zone omogenee del nostro territorio;
- La commissione consiliare urbanistica tempestivamente convocata per il 22 febbraio discuteva l'argomento. Nel corso del dibattito, si prendeva atto delle varie elaborazioni, emergevano le varie posizioni. La commissione dopo lunga discussione, decideva all'unanimità di dare mandato al responsabile del servizio Geom. Saracino, di elaborare una proposta che tenesse conto:
 - a) dell'applicazione del massimo degli abbattimenti possibili previsti dai nuovi indici di correzione, considerando la differenza enorme sinora applicata nel comune di Melendugno 168/594 €;

- b) di non privilegiare gli interventi edificatori di tipo speculativo a scapito degli edifici unifamiliari proposti da privati cittadini per abitazione propria o di propri familiari;
- c) di applicare, se fosse tecnicamente possibile un unico costo di costruzione uguale per tutto il territorio.
- Il Geom. Saracino ha prodotto un lavoro che credo e spero possa essere soddisfacente per l'intero consiglio. Senza entrare nel merito dei correttivi proposti, sostanzialmente la proposta di delibera che questo assessorato sottopone al consiglio prevede una base di calcolo del costo di costruzione per l'intero territorio di €. 291,06 al mq. salvo che per gli edifici dotati di pannelli solari che è di €. 261,95.
- A tal proposito, la maggioranza riunitasi ieri sera, nel voler ancora migliorare la proposta di delibera all'esame, dopo aver verificato la fattibilità tecnica, propone un emendamento relativamente al solo coefficiente correttivo per gli edifici dotati di impianti con pannelli solari portandolo da 0,90 a 0,70 portando il relativo costo ad €. 203,74.

Il Vicesindaco
Luigi DEGAETANI