



# Unione dei Comuni Terre e Fiumi

Copparo - Riva del Po - Tresignana

Provincia di Ferrara

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO UNIONE

### Deliberazione n. 63 del 28-12-2021

Adunanza Ordinaria – Prima convocazione – Seduta Pubblica.

### OGGETTO: RECEPIMENTO DELLA D.A.L. N°186/2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE A VALERE SU TUTTO IL TERRITORIO DELL'UNIONE TERRE E FIUMI

L'anno **duemilaventuno** il giorno **ventotto** del mese di **dicembre** alle ore **21:00** è stato convocato il Consiglio dell'Unione Terre e Fiumi in video conferenza attraverso la piattaforma ZOOM in conformità all'art. 28 del Regolamento del Consiglio dell'Unione (approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 48 del 26/11/2020 e modificato con la deliberazione del Consiglio Unione n. 5 del 15/02/2021) previa l'osservanza di tutte le formalità di legge.

Il Vice Segretario Generale MONTAGNA ANTONELLA, che partecipa alla seduta, ha provveduto all'appello da cui sono risultati presenti n. **21** Consiglieri.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Brancaleoni Andrea – nella sua qualità di Presidente, ha assunto la Presidenza e ha dichiarato aperta la seduta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Successivamente il PRESIDENTE introduce la trattazione dell'argomento iscritto all'ordine del giorno a cui risultano presenti i Signori Consiglieri:

Amà Alessandro	Presente	Colombari Antonella	Assente
Astolfi Alberto	Presente	Farina Diego	Assente
Bassi Enrico	Presente	Grandi Alessandro	Presente
Benini Alberto	Presente	Manzoli Paolo	Presente
Bertelli Carlo	Presente	Pagnoni Fabrizio	Presente
Berneschi Martina	Presente	Perelli Laura	Presente
Bondi Federica	Presente	Perelli Mirko	Assente
Brancaleoni Andrea	Presente	Rosa Luca	Presente
Brandalesi Silvia	Presente	Rossetti Michela	Presente
Bruciaferri Enrico	Assente	Tumiati Antonio	Presente
Caleffi Monica	Presente	Turra Erika	Presente
Capatti Elena	Presente	Zamboni Andrea	Presente
Cartocci Raffaele	Presente		

**PRESENTI N. 21**

**ASSENTI N. 4**

**OGGETTO: RECEPIMENTO DELLA D.A.L. N°186/2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE A VALERE SU TUTTO IL TERRITORIO DELL'UNIONE TERRE E FIUMI**

**Dato atto** che:

1. la discussione del presente argomento è registrata su nastro magnetico e conservata agli atti come documentazione amministrativa ai sensi della legge 241/90.
2. Il Vice Segretario Generale, il Presidente del Consiglio e il Presidente dell'Unione si trovano presso la loro abitazione.
3. Giustificano l'assenza i Consiglieri: Colombari Antonella, Farina Diego, Perelli Mirko.

**IL CONSIGLIO DELL'UNIONE**

\*\*\*\*\*

**Visti:**

- la Direttiva n.2/2020 del Ministro della Pubblica Amministrazione che, relativamente agli eventi aggregativi di qualsiasi natura, prevede che "le amministrazioni, nell'ambito delle attività indifferibili, svolgono ogni forma di riunione con modalità telematiche.";
- l'art. 73 del DL 18/2020 avente ad oggetto "Semplificazioni in materia di organi collegiali", che al comma 1 prevede: 1. Al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19 e fino alla data di cessazione dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri il 31 gennaio 2020, i consigli dei comuni, delle province e delle città metropolitane e le giunte comunali, che non abbiano regolamentato modalità di svolgimento delle sedute in videoconferenza, possono riunirsi secondo tali modalità, nel rispetto di criteri di trasparenza e tracciabilità' previamente fissati dal presidente del consiglio, ove previsto, o dal sindaco, purché siano individuati sistemi che consentano di identificare con certezza i partecipanti, sia assicurata la regolarità dello svolgimento delle sedute e vengano garantiti lo svolgimento delle funzioni di cui all'articolo 97 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché adeguata pubblicità delle sedute, ove previsto, secondo le modalità individuate da ciascun ente;
- la decretazione emanata ai fini del contenimento del virus COVID-19 e da ultimo l'art.6 del D.L. 23.07.2021 n.105, che proroga i termini previsti dall'art.73 del D.L. 18/2020 fino al 31.12.2021;

**Ritenuto** che svolgere le riunioni di Consiglio dell'Unione in videoconferenza costituisca una importante misura di contenimento e gestione dell'attuale grave emergenza epidemiologica;

**Visto** l'art. 28 del Regolamento del Consiglio dell'Unione (approvato con deliberazione del Consiglio Unione n. 48 del 26/11/2020 e modificato con la deliberazione del Consiglio Unione n. 5 del 15/02/2021);

**Dato atto** che, a causa della situazione di eccezionalità determinata dall'emergenza epidemiologica legata alla diffusione dell'epidemia da COVID 19, la presente seduta si svolge con i partecipanti collegati in videoconferenza attraverso la piattaforma ZOOM, nel rispetto dei criteri di trasparenza e tracciabilità;

**Segnalato** che la presenza dei componenti in Consiglio e la loro espressione di voto viene acclarata mediante appello nominale e collegamento audio-video dei componenti e del Vice Segretario Generale verbalizzante. La seduta pertanto, in via convenzionale, si intende effettuata virtualmente presso la sede istituzionale dell'Unione;

\*\*\*\*\*

**Preso atto** della discussione e delle relazioni riportate nel documento accluso (Allegato 1 - Interventi);

**Premesso** che con deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186 (in seguito denominata "DAL n.186/2018"), è stata approvata la riforma della disciplina sul contributo di costruzione in coerenza e coordinamento con la nuova legge urbanistica regionale (L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") e con la legge edilizia regionale (L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia");

**Rilevato** che, a norma del punto 6.3.1. della DAL n.186/2018, come successivamente modificato, i Comuni erano tenuti al recepimento della nuova disciplina sul contributo di costruzione entro il 30/09/2019, trascorso inutilmente il quale la medesima disciplina avrebbe operato direttamente e quindi, a tutt'oggi, la D.A.L. n°186/2018 viene regolarmente applicata dai competenti uffici;

**Dato atto** che la nuova disciplina fornisce numerosi spazi di flessibilità ai Comuni nell'applicazione del contributo di costruzione, così da meglio adattare le singole voci alle specificità del territorio locale; in particolare, la DAL n.186/2018 prevede che i Comuni possano pronunciarsi motivatamente in ordine alla:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore (per i Comuni diversi dai capoluoghi) ovvero alla scelta della I classe (per Comuni confinanti con i capoluoghi);
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2, fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento, e definizione delle conseguenti tabelle parametriche;
- eventuale percentuale di riduzione dell'Area dell'insediamento all'aperto (AI), fino ad un massimo del 50%, per determinate attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico;
- riduzioni del contributo di costruzione ulteriori rispetto alla riduzione del 35% già prevista dall'art. 8, comma 1, lettera b, della L.R. n. 24/2017, fino alla eventuale completa esenzione dallo stesso, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, all'interno del territorio urbanizzato;
- riduzioni di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4 dell'Allegato A della DAL n.186/2018;
- eventuale variazione della quota percentuale da destinare agli Enti esponenti delle confessioni religiose;
- eventuale variazione massima del 15% dei valori delle tariffe base Td e Ts ai fini del calcolo dei contributi D ed S;
- eventuale aggiunta di ulteriori coefficienti per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S;
- eventuale variazione, fino ad un massimo del 15%, dei valori delle tariffe Td e Ts per talune Frazioni del territorio comunale;
- eventuale corresponsione del contributo straordinario per gli interventi, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diretti alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale;
- eventuali percentuali di riduzione per le quattro fasce dei valori "A", sino ad un massimo del 35%, da applicare nel calcolo della QCC, qualora nel Comune il valore "A" medio su tutte le zone comunali per la destinazione residenziale, superi di almeno il 50% il costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999;
- costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato se il dato non è disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc....);
- quota del costo di costruzione per le attività turistico ricettive, commerciali, direzionali, in misura non superiore al 10%;

- modalità di versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli U1 e U2, con particolare riferimento alla quota massima che può essere corrisposta in corso d'opera;
- modalità di rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo;

**Dato atto** che le competenze in materia di edilizia ed urbanistica sono state conferite dai Comuni soci all'Unione Terre e Fiumi, che provvede direttamente alla verifica e alla determinazione di quanto dovuto a titolo di Contributo di Costruzione e ad altri tributi connessi con proprio personale in organico al Settore SUEI-SIT-Toponomastica, e che la Giunta dell'Unione ha dato mandato proprio a questo Settore di predisporre una proposta di recepimento della delibera regionale che, nel rispetto delle disposizioni normative sovraordinate, potesse costituire un punto di incontro comune delle volontà espresse dai singoli territori comunali;

**Preso atto** dell'esito del lavoro svolto che, partendo dalla messa a punto di una proposta tecnicamente valida, ha comportato il coinvolgimento valutativo e propositivo della Giunta Unione e delle Giunte dei Comuni soci, così consentendo la costruzione della proposta definitiva oggi in esame che tiene conto della pluralità degli interessi e dei punti di vista in gioco e, soprattutto, condivisa e comune per tutto il territorio dell'Unione;

**Considerato** che, secondo il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui all'art. 48 della LR 24/2017, i Comuni con l'atto di recepimento della DAL n.186/2018 non devono riprodurre l'intero testo del medesimo provvedimento ma assumere solo le determinazioni in merito ai punti appena elencati, affidati alla loro autonomia;

**Richiamata** la delibera di Giunta regionale n. 624 del 29/04/2019 recante "Atto di coordinamento tecnico in merito allo Schema di delibera del Consiglio comunale di recepimento della D.A.L. n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione";

**Ritenuto**, pertanto, di procedere al recepimento della D.A.L. n.186/2018 ed alla assunzione delle determinazioni comunali in merito ai punti sopra riportati, indicando sinteticamente le ragioni delle scelte effettuate secondo quanto di seguito specificato:

- in merito al **punto 1.2.3.** della DAL n.186/2018 (relativo all'eventuale **scelta comunale di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore**, per i Comuni diversi dai capoluoghi ovvero alla scelta della classe I, per Comuni confinanti con i capoluoghi), si ritiene di:
  - variare la classe di appartenenza dei Comuni soci in diminuzione, passando dalla classe I alla classe II per Copparo e dalla classe II alla classe III per i Comuni di Riva del Po e Tresignana,

per le ragioni di seguito indicate: è nota la particolare debolezza del settore immobiliare della Provincia Ferrarese rispetto alla parte restante della Regione, dove si è sempre riscontrato un maggiore dinamismo del mercato immobiliare in gran parte dovuto ad un tessuto economico particolarmente ricco e variegato e perciò tale da sostenere una forte domanda di immobili sia produttivi che residenziali; non va inoltre dimenticato che la diretta vicinanza con la Provincia di Rovigo, da lunghissimo tempo sostenuta dalla sua Regione, ha creato una grossa disparità in materia di contributo di costruzione a tutto vantaggio di quest'ultima, nella quale tale contributo è in molti casi pari ad un terzo di quello dovuto a Ferrara;

- inoltre, per i Comuni di Riva del Po e Tresignana (Comuni nati da processi di fusione), in relazione alla possibilità di **posticipare fino ad un massimo di cinque anni dalla data di avvio del nuovo Comune il passaggio alla diversa classe** eventualmente prevista per il nuovo Comune, si ritiene di:

- confermare l'immediata applicazione della classe attribuita dalla DAL n.186/2018 al Comune nato dal processo di fusione;

per le ragioni di seguito indicate: in quanto si ritiene in ogni caso maggiormente equa ed aderente alla realtà del territorio il passaggio di classe di cui al punto precedente;

- in merito al **punto 1.2.11.** (relativo alla possibilità di **variare i valori unitari di U1 e U2** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di:

- variare i valori unitari U1 e/o U2 della Tabella B di seguito riportata e, conseguentemente, ricalcolare i valori della Tabella parametrica di U1 e U2 riportata **in fondo all'Allegato 1 e al punto 2 dell'Allegato 2,**

per le ragioni di seguito indicate: richiamando le ragioni a giustificazione dell'abbassamento di una classe rispetto alla partenza stabilita nel provvedimento regionale, e con la sola eccezione della funzione residenziale, scegliendo di applicare lo sconto massimo del 15% a tutte le funzioni diverse dalla residenza si vuole inviare un segnale chiaro di attenzione e stimolo a tutte le funzioni legate alla produzione e ai servizi, la cui difesa e promozione stanno alla base delle prospettive di rilancio del territorio dell'Unione Terre e Fiumi, territorio che ha bisogno di politiche nuove di sostegno delle attività economiche;

Tabella B - Valori unitari U1 e U2 per nuove costruzioni in aree esterne al territorio urbanizzato modificati per il territorio del Comune di Copparo

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	68,00	88,00	156,00
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	57,80	74,80	132,60
Funzione turistico-ricettiva	57,80	74,80	132,60
Funzione direzionale	57,80	74,80	132,60
Funzione produttiva	16,32	4,76	21,08
Funzione commerciale all'ingrosso	16,32	4,76	21,08
Funzione rurale	16,32	4,76	21,08

Tabella B - Valori unitari U1 e U2 per nuove costruzioni in aree esterne al territorio urbanizzato modificati per il territorio dei Comuni di Riva del Po e Tresignana

Funzioni	U1 (€/mq)	U2 (€/mq)	U1+U2 (€/mq)
Funzione residenziale	51,00	66,00	117,00
Funzione commerciale al dettaglio e Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona)	43,35	56,10	99,45
Funzione turistico-ricettiva	43,35	56,10	99,45
Funzione direzionale	43,35	56,10	99,45
Funzione produttiva	12,24	3,57	15,81
Funzione commerciale all'ingrosso	12,24	3,57	15,81
Funzione rurale	12,24	3,57	15,81

- in merito al **punto 1.3.1.** (relativo alla possibilità di ridurre il **parametro "Area dell'insediamento all'aperto"** (AI) fino ad un massimo del 50% per determinate

attività sportive svolte all'aperto, qualora l'area destinata alle attività sportive sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico), si ritiene di:

- ridurre il valore AI per tutte le attività sportive delle percentuali indicate: 50%

per le ragioni di seguito indicate: non può sfuggire, soprattutto in questo periodo che speriamo post pandemico, l'importanza di promuovere l'attività sportiva a tutti i livelli e per tutte le età, e pertanto vanno stimulate e sostenute tutte le imprese e le associazioni che si assumeranno l'onere di promuovere investimenti in questo senso, anche nella considerazione che data la scarsa popolazione residente in questi territori, è strategico che si provveda con ogni mezzo alla tutela della salute e alla promozione della socialità che sono proprie di una sana attività sportiva;

- in merito ai **punti 1.4.1., 3.10. e 5.3.12.** (relativi alla possibilità, all'interno del territorio urbanizzato, di **ulteriori riduzioni del contributo di costruzione**, oltre al 35% fissato per legge, fino alla completa esenzione dallo stesso), si ritiene di:
  - di applicare le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, precisando che le medesime si applicheranno anche al di fuori del territorio urbanizzato:

Descrizione intervento	% di riduzione				
	U1	U2	D	S	QCC
Residenziale	50	50			50
Fabbricati in centro storico	70	70	70	70	70
Fabbricati schedati (A9_C1 e A9_C2)	100	100	100	100	100
Fabbricati sottoposti a vincolo paesaggistico	70	70	70	70	70
Fabbricati produttivi					
Fabbricati commerciali in aree soggette a fenomeni di rarefazione	50	50	50	50	50
	100	100	100	100	100

per le ragioni di seguito indicate: per le Amministrazioni dei Comuni dell'Unione è di importanza strategica attuare politiche di promozione di campagne di miglioramento della qualità del costruito, in modo da favorire la permanenza nei centri edificati della popolazione residente e delle attività economiche già insediate, nonché favorire processi di ripopolamento e arricchimento dell'offerta di servizi; inoltre appare essenziale valorizzare, favorendone il recupero e/o riutilizzo, il vasto patrimonio costituito dai fabbricati di interesse storico-architettonico- culturale. Tutto questo ad ulteriore sostegno delle politiche nazionali attuate ancora oggi.

- in merito al **punto 1.4.2.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% di U1 e U2 per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:
  - stabilire l'applicazione nella misura massima del 30% in diminuzione dei valori unitari U1 e/o U2 per tutte le Frazioni del Territorio

per le ragioni di seguito indicate: tutte le frazioni del territorio dell'Unione sono soggette a fenomeni di progressivo e significativo spopolamento sia in termini di popolazione residente che di attività economiche, pertanto occorre dare un forte

segnale di attenzione verso queste realtà attuando tutta una serie di misure di sostegno e di investimento di cui questa riduzione deve ritenersi rappresentativa.

- in merito al **punto 1.4.3.** (relativo alla possibilità di ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), fino ad un massimo del 50%, per gli interventi relativi a **residenze per anziani e a strutture socioassistenziali, sanitarie ed educative**), si ritiene di:
  - non applicare alcuna riduzione;
- in merito al **punto 1.4.4.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, in caso di interventi di **edilizia residenziale sociale**, di cui al D.L. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013 a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU) si ritiene di:
  - stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e/o U2: 20%

per le ragioni di seguito indicate: anche se gli interventi di questo tipo sono ormai particolarmente rarefatti, e questo territorio non è comunque inserito tra quelli a particolare tensione abitativa, si ritiene di prevedere questa riduzione per favorire eventuali proposte in questo senso da parte di soggetti pubblici e/o privati.
- in merito al **punto 1.4.5.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le **microaree familiari** di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della Legge regionale 16 luglio 2015, n. 11 "Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti"), si ritiene di:
  - non applicare alcuna riduzione;
- in merito al **punto 1.4.6.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 20%, per le attività industriali ed artigianali collocate in **aree ecologicamente attrezzate**), si ritiene di:
  - non applicare alcuna riduzione;
- in merito al **punto 1.4.7.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, in caso di **tettoie destinate a depositi** di materie prime, semilavorati e prodotti finiti)
  - stabilire le seguenti riduzioni dei valori unitari U1 e/o U2: 30%.

per le ragioni di seguito indicate: il tessuto produttivo di questo territorio si ritiene debba essere sostenuto in tutti i modi possibili e leciti, naturalmente senza derogare dalle esigenze normative sovraordinate soprattutto a tutela della salute e dell'ambiente.
- in merito al **punto 1.4.8.** (relativo alla possibilità di ridurre U1 e U2, fino ad un massimo del 30%, per l'attuazione delle **ulteriori misure di qualità edilizia** definite dal PUG ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali), si ritiene di:
  - stabilire la riduzione massima del 30% degli oneri U1 e/o U2, come sconto alla conclusione dei lavori e previo accertamento sul posto, per la realizzazione di unità immobiliari nel rispetto dei requisiti di "accessibilità" secondo quanto previsto dalla L. n°13/1989, naturalmente in assenza di uno specifico obbligo di legge.

per le ragioni di seguito indicate: è da ritenersi obbiettivo primario favorire le migliori condizioni abitative e di fruizione di servizi ed attività a cittadini portatori di handicap anche se solo occasionali, soprattutto nella considerazione che è un dato

incontrovertibile il progressivo invecchiamento della popolazione di questo territorio, pertanto si intendono premiare tutti quegli interventi che, al di là del mero obbligo di legge, garantiscano livelli di qualità eccellenti.

- in merito al **punto 1.6.3.** (relativo alla possibilità di **aumentare o ridurre la percentuale del 7%** destinata ai rimborsi a favore degli Enti esponenziali delle confessioni religiose per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana degli edifici di culto e delle relative pertinenze), si ritiene di:
  - confermare la quota del 7% fissata dalla DAL N.186/2018;
- in merito al **punto 3.7.** (relativo alla possibilità di **variazione di valori unitari di Td e Ts** fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento rispetto a quanto stabilito nella DAL n.186/2018), si ritiene di:
  - stabilire le seguenti % di riduzione/aumento di Td e/o Ts: 15%  
per le ragioni di seguito indicate: si richiamano in toto le motivazioni espresse a corredo della scelta riferita al punto 1.2.11 sopraesposte.
- inoltre, in relazione alla possibilità di **introdurre ulteriori coefficienti** per meglio articolare i tipi di attività produttiva presenti sul territorio in relazione ai contributi D ed S, si ritiene di:
  - non introdurre ulteriori coefficienti;
- in merito al **punto 3.8.** (relativo alla possibilità di **ridurre fino ad un massimo del 30% dei valori base Td e Ts per talune Frazioni** del territorio comunale), si ritiene di:
  - stabilire l'applicazione nella misura massima del 30% in diminuzione dei valori unitari **Td e/o Ts** per tutte le Frazioni del Territorio  
per le ragioni di seguito indicate: si richiamano in toto le motivazioni espresse a corredo della scelta riferita al punto **1.4.2** sopraesposte.
- in merito al **punto 4.2.** (relativo alla possibilità di prevedere la corresponsione del **contributo straordinario (CS) per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato** se finalizzati alla realizzazione di **strutture di vendita di rilievo sovracomunale**), si ritiene di:
  - non prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale;
- in merito al **punto 5.1.5.** relativo all'indicazione del **costo medio della camera** in strutture alberghiere:
  - si definisce il seguente costo medio della camera: € 55,00, calcolato nel modo di seguito indicato: rilevazione diretta del costo medio presso tutte le strutture ricettive del territorio.
  - si stabilisce che ai successivi aggiornamenti triennali si provvederà con determinazione della struttura competente, nell'osservanza dei criteri stabiliti dal punto 5.1.5. della DAL n. 186/2018;
- in merito al **punto 5.2.1.** (relativo alla possibilità, per i primi cinque anni di applicazione della presente delibera, di **ridurre i valori "A" da applicare nel calcolo della QCC** secondo quanto stabilito nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n.186/2018, **nel caso in cui il valore "A" medio del Comune superi i 1.050,00 euro** (che corrisponde ad un aumento del 50% del costo di costruzione di cui alla DCR 1108/1999), si ritiene di:
  - non applicare alcuna riduzione;



- In merito al **punto 5.5.2.** (relativo alla possibilità di stabilire la **quota del costo di costruzione per le attività commerciali, turistico ricettive, direzionali** o fornitrici di servizi, di carattere non artigianale, in misura non superiore al 10%), si ritiene di:

- fissare le seguenti percentuali:
  - 4% per la funzione turistico-ricettiva
  - 4,5% per la funzione commerciale
  - 6% per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale

per le ragioni di seguito indicate: non si ritiene di introdurre modifiche al regime previgente l'entrata in vigore della D.A.L. n°186/2018, ritenendolo coerente con l'attuale situazione dei luoghi.

- in merito al **punto 6.1.6.** (relativo alla modalità di **rendicontazione delle spese sostenute** delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo), si ritiene di:

- confermare che la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate;

- In merito ai **punti 6.2.1. e 6.2.2.** (relativi alle **modalità di versamento della quota del contributo di costruzione**), si ritiene di:

- ammettere la corresponsione di una quota pari al 50% del contributo di costruzione dovuto in corso d'opera;
- stabilire le seguenti garanzie reali o personali da prestare in caso di pagamento dilazionato del contributo di costruzione: fidejussione bancaria o assicurativa;
- stabilire altresì che il debito residuo può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi;
- il 100% entro la data di fine lavori

per le ragioni di seguito indicate: trattasi di regime consolidato da diversi anni che si ritiene adatto alle condizioni attuali del mercato edilizio locale;

**Dato atto** che, nell'osservanza di quanto previsto dall'atto di coordinamento regionale:

- le determinazioni appena specificate sono sintetizzate nell'**Allegato 1** parte integrante del presente provvedimento, recante "Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione", per consentirne una più agevole e univoca lettura;
- si è provveduto a predisporre il "Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni dell'Unione Terre e Fiumi assunte in sede di recepimento", costituente l'**Allegato 2** parte integrante del presente provvedimento;

**Dato atto** altresì che il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia autoapplicativa della D.A.L. n°186/2018 in materia di contributo di costruzione, e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali, comunque già decadute dal 01/10/2019 in occasione della automatica applicazione del provvedimento regionale citato;

**Ritenuto**, ai fini dell'applicazione della nuova disciplina sul contributo di costruzione, di assumere per territorio urbanizzato (T.U.) quello definito dal PSC/PRG vigente;

**Ritenuto** di confermare, nelle more dell'approvazione del PUG, la vigente modalità di calcolo degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui all'allegato B alla propria deliberazione n°29 del 2011;

**Ritenuto** inoltre, nella considerazione della particolarità del tessuto agricolo del nostro territorio, periferico rispetto ai grandi assi infrastrutturali ed economici della nostra Regione e attualmente contraddistinto da fenomeni di concentrazione della proprietà rurale che generano l'abbandono del patrimonio edilizio delle aziende che vengono assorbite, senza che questo patrimonio abbia possibilità di riconversione sia per limiti strutturali propri che per la debolezza del mercato economico locale, di stabilire un regime agevolato da applicarsi al calcolo del contributo di costruzione in caso di cambio di destinazione d'uso senza opere, da rurale ad urbano, dei fabbricati diversi dalla residenza non più legati al fondo agricolo, consistente nell'applicazione degli oneri U1 e U2 corrispondenti agli interventi di ristrutturazione senza incremento di carico urbanistico per la funzione produttiva, in attesa di eventuali interventi di rifunzionalizzazione;

**Ritenuto** infine, nell'ottica di favorire il più possibile gli interventi di sostituzione edilizia con riutilizzo del suolo già urbanizzato e/o edificato che non rientrano nella attuale nozione di ristrutturazione edilizia, di procedere al calcolo della quota di oneri U1 e U2 applicando le aliquote per la nuova costruzione solo per la parte eccedente le dimensioni del fabbricato da sostituire e utilizzando per la parte restante quelle previste per la ristrutturazione;

**Richiamati** i seguenti provvedimenti normativi:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326";
- Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

**Acquisito** il parere espresso dalla Commissione Consiliare "Programmazione del Territorio, Sviluppo Economico, Attività Produttive e Turismo" nella seduta del 01/12/2021;

**Dato atto** che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;

**Visti** i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 267/2000 dai Responsabili dei Settori interessati;

Con votazione favorevole unanime, palesemente resa per alzata di mano;

### **DELIBERA**

1. di recepire la deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186, deliberando per le motivazioni indicate in premessa sui possibili profili di modifica della disciplina del contributo di costruzione previsti nel medesimo provvedimento regionale, secondo quanto illustrato:
  - a) nell'allegato **Allegato 1**, recante "**Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione**" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
  - b) nell'allegato **Allegato 2**, recante "**Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento**", che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di dare atto che la presente deliberazione comporta il venir meno dell'efficacia autoapplicativa della D.A.L. n°186/2018 in materia di contributo di costruzione, e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in

piani, regolamenti e altri atti comunali, comunque già decadute dal 01/10/2019 in occasione della automatica applicazione del provvedimento regionale citato;

3. di assumere ai fini dell'applicazione del presente provvedimento il territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PSC vigente;
4. di confermare, nelle more dell'approvazione del PUG, la vigente modalità di calcolo degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui all'allegato B alla propria deliberazione n°29 del 2011;
5. di stabilire un regime agevolato da applicarsi al calcolo del contributo di costruzione in caso di cambio di destinazione d'uso senza opere, da rurale ad urbano, dei fabbricati diversi dalla residenza non più legati al fondo agricolo, consistente nell'applicazione degli oneri U1 e U2 corrispondenti agli interventi di ristrutturazione senza incremento di carico urbanistico per la funzione produttiva, in attesa di eventuali interventi di rifunzionalizzazione;
6. di favorire il più possibile gli interventi di sostituzione edilizia con riutilizzo del suolo già urbanizzato e/o edificato che non rientrano nella attuale nozione di ristrutturazione edilizia, di procedere al calcolo della quota di oneri U1 e U2 applicando le aliquote per la nuova costruzione solo per la parte eccedente le dimensioni del fabbricato da sostituire e utilizzando per la parte restante quelle previste per la ristrutturazione;
7. di dare atto che il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati a far data dalla entrata in vigore delle nuove disposizioni;
8. di pubblicare integralmente la presente delibera sul sito istituzionale del Comune ai fini della sua efficacia, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”);
9. di trasmettere copia integrale della presente deliberazione alla Regione Emilia-Romagna, che provvederà all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione;
10. di dare atto che la presente delibera entrerà in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso, a condizione che alla medesima data si sia provveduto alla pubblicazione integrale della medesima deliberazione sul sito istituzionale del Comune di cui al precedente punto 8;
11. di dare atto che il responsabile del procedimento è il geom. Guidi Giuseppe, responsabile del Settore SUEI-SIT-Toponomastica;
12. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del T.U. n. 267/2000, dal momento che ricorrono particolari motivi di urgenza relativi all'applicazione dell'art. 27 comma 1 della L.R. 24/2017 e s.m.i.



# **Unione dei Comuni Terre e Fiumi**

---

Copparo - Riva del Po - Tresignana

Provincia di Ferrara

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE  
Brancaleoni Andrea

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
MONTAGNA ANTONELLA

Proposta N. 63  
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO -SUEI

OGGETTO: RECEPIMENTO DELLA D.A.L. N°186/2018 IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE A VALERE SU TUTTO IL TERRITORIO DELL'UNIONE TERRE E FIUMI

#### PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE  
F.to GUIDI GIUSEPPE  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

#### PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità contabile.

IL DIRIGENTE  
F.to Pezzolato Melissa  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)