



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

Tit/Cla: 6.3

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 48

Seduta del 30/09/2019

Seduta Pubblica

Sessione Straordinaria

Prima convocazione

OGGETTO: NUOVA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELLA D.A.L. N. 186/2018 REGIONE EMILIA ROMAGNA, COME INTEGRATA CON D.G.R. N. 1433/2019.

L'anno duemiladiciannove, il giorno trenta del mese di Settembre, alle ore 19:00, nella Sala Consiliare del Comune, previa regolare convocazione, si è riunito il Consiglio comunale. All'inizio della trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti ed assenti:

N.	Nominativo	Carica	Presenza
1	CIOTTI GIORGIO	Sindaco	Presente
2	CAPPAL FEDERICA	Consigliere	Assente Giust.
3	AGOSTINI ANDREA	Consigliere	Presente
4	MARTELLA ROSINA	Consigliere	Assente Giust.
5	CARLINI LORETTA	Consigliere	Assente Giust.
6	OTTAVIANI DANILO	Consigliere	Presente
7	BELLOPEDE ANTONIO	Consigliere	Presente
8	RIPA MIRCO	Consigliere	Presente
9	LOPALCO GIUSEPPE	Presidente del Consiglio	Presente
10	GIANNEI EVI	Consigliere	Presente
11	AUTUNNO PIERLUIGI	Consigliere	Presente
12	RIPA GUIDO	Consigliere	Presente
13	GENNARI VITTORIA	Consigliere	Presente

Tot. Presenti N. 10

Tot. Assenti N. 3

Presiede l'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale, Dott. Giuseppe Lopalco.

Partecipa il Vice Segretario Comunale Dott.ssa Monica Fonti con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lett. a, D.Lgs. 267/2000).

Partecipa l'Assessore esterno: MAGNANI ENRICA.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Sono nominati scrutatori i Consiglieri: OTTAVIANI DANILO, BELLOPEDE ANTONIO, RIPA GUIDO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la sottoestesa proposta di deliberazione n. 51 predisposta dal SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA in data 24/09/2019;

Visti gli allegati pareri resi in merito alla summenzionata proposta ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267:

- il Responsabile del servizio interessato, GALLI MONICA, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso:
Parere Favorevole
- il Responsabile di Ragioneria, FONTI MONICA, per quanto concerne la regolarità contabile, ha espresso:
Parere Favorevole

Illustra la proposta il Sindaco, il quale fa presente che la stessa è conseguente alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa (DAL) della Regione Emilia-Romagna n. 186 del 20.12.18 con cui sono stati disposti nuovi metodi per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, obbligatori a partire dal 1° ottobre del corrente anno. Precisa che, durante la scorsa estate, la Giunta Regionale ha emesso delle linee guida riguardo al fatto che i Comuni, qualora non deliberassero in merito entro il 30 settembre 2019, si adeguerebbero automaticamente alla delibera regionale. Nello specifico i Comuni, entro la data odierna, possono introdurre degli aumenti o delle riduzioni rispetto alle modalità di calcolo previste dalla Regione Emilia Romagna. In particolare i Comuni possono agire su alcuni standard: la DAL del 2018 prevede la possibilità di ridurre su tutto il territorio comunale del 35% gli oneri di urbanizzazione. Tali disposizioni sono in linea con la nuova legge urbanistica regionale che stabilisce una riduzione dell'uso del terreno non edificato, al fine di incentivare le ristrutturazioni, le riqualificazioni, i cambi di destinazione d'uso, il cosiddetto "addensamento", anziché le nuove costruzioni.

Il Sindaco prosegue illustrando i gradi di libertà lasciati dalla Regione al Comune, come dettagliato nella proposta in discussione:

- eventuale scelta di collocazione alla classe immediatamente inferiore o superiore: la classe del Comune è quella determinata dalla popolazione residente, Morciano è stato individuato in classe terza; ciò significa che in alcune fattispecie di calcolo la classe terza prevede una riduzione di alcuni costi di urbanizzazione primaria e secondaria fino al 40%
- eventuale possibilità di variazione dei valori unitari di U1 e U2, fino ad un massimo del 15%, sia in riduzione che in aumento;
- eventuale percentuale di riduzione dell'area dell'insediamento all'aperto, 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: questa ipotesi si riferisce ad esempio agli impianti destinati al gioco del golf, non interessa quindi il Comune di Morciano;
- 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;
- riduzioni di U1 e U2 per le casistiche elencate al punto 1.4 dell'Allegato A della DAL n.186/2018, ossia interventi di recupero o riuso di immobili dismessi ricadenti all'interno del territorio urbanizzato (quello cioè che è previsto dalla legge dello Stato e che, nel caso di Morciano, è quello compreso tra la via Panoramica e la via Spallicci, cioè solo il territorio che è oggetto di edilizia ad elevata densità, quindi non le case isolate); la DAL prevede nel territorio urbanizzato, oltre al 35% di cui si è già parlato, la possibilità di introdurre delle quote aggiuntive di riduzione al fine di incentivare gli interventi nel territorio urbanizzato dove il suolo è già stato utilizzato; altra possibilità data al Comune è quella di ridurre ulteriormente gli oneri di urbanizzazione dentro il territorio urbanizzato per esempio per alcune attività legate al commercio. Nel nostro caso la proposta che si fa è di ridurre del 15% gli oneri di urbanizzazione nel territorio urbanizzato, in modo particolare

per la residenza e per le attività commerciali di vicinato (inferiori a 150 mq), arrivando così ad una riduzione complessiva degli oneri di urbanizzazione del 50%. Stessa cosa per la residenza nell'ambito del territorio urbanizzato, nel caso di ristrutturazioni urbanistiche (quando è interessato più di un caseggiato) e di ristrutturazioni edilizie (quando si tratta di un singolo caseggiato). Altra possibilità offerta dal citato punto 1.4 è quella di incrementare nel centro storico la riduzione degli oneri dal 35 al 65%, nell'intento di agevolare gli interventi in tale area e di conseguenza lo sviluppo delle attività di servizio. L'ulteriore possibilità data dal summenzionato punto 1.4 riguarda l'edilizia residenziale sociale (prevista dalla legge dello Stato e riguardante in particolare quelle famiglie che hanno portatori di handicap, contratti di lavoro a tempo determinato per cui hanno difficoltà ad accedere al credito, le costruzioni per il cd. "affitto sociale"): si prevede un'ulteriore riduzione del 20% andando così al 55%. Dopodiché ci sono ulteriori riduzioni previste dal punto 1.4.8 che concernono la qualità edilizia e precisamente interventi tesi all'efficientamento energetico, all'adeguamento sismico, ecc., da un minimo del 5% ad un massimo del 30%.

Il Sindaco prosegue evidenziando che un altro aspetto di interesse collettivo è il costo di costruzione: non lo decide il Comune ma lo ha stabilito a suo tempo la Regione Emilia Romagna e, nel caso del Comune di Morciano, è attorno a 860 euro al metro quadrato, al netto del costo del terreno, del costo dei tecnici, degli oneri di urbanizzazione. Su questo costo di costruzione il privato paga una percentuale che può andare dal 5 al 10%. Nel caso del Comune di Morciano si è scelto di applicare il minimo (5%) nel caso della residenza, mentre il 6% nei restanti casi (funzioni turistiche e ricettive, funzioni commerciali, funzioni direzionali o fornitrici di servizi). La Regione dispone che è possibile cambiare il valore del costo di costruzione nel caso in cui, dai valori dell'OMI, risulti che in un determinato Comune tale valore sia superiore del 50% rispetto ai valori OMI. Il Comune di Morciano non si trova in questa situazione e quindi viene mantenuto il valore preesistente. Tuttavia, non potendo prevedere futuri aumenti, si stabilisce che se il valore di 860 euro dovesse andare da 1.050 a 1.400 euro si applicherà una riduzione del 20% e così via come indicato nella proposta di delibera di cui si sta trattando.

Il Sindaco fa presente che negli allegati alla DAL n. 186/2018 vengono inoltre previste due tariffe, identificate con Td e Ts, che indicano oneri aggiuntivi da sempre vigenti cui sono sottoposte le attività economiche. Precisa che, riguardo ad essi, il Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata ha presentato un emendamento al punto 3.7 dell'Allegato 2, motivato dal fatto che gli importi dei suddetti Td e Ts devono essere ridotti del 60% essendo il Comune di Morciano in classe III.

Il Sindaco conclude affermando che in sintesi l'indirizzo che l'Amministrazione ha dato all'ufficio tecnico è stato quello di favorire le riqualificazioni e le ristrutturazioni, specialmente nel territorio urbanizzato e ancora di più nel centro storico, nonché agevolare chi vuole aprire negozi piccoli, sotto i 150 mq. In tale ottica, dato che la legge lo prevede, per coloro che volessero venire a Morciano ad aprire grandi strutture di vendita, viene individuato un costo aggiuntivo che la Regione identifica con "cs" (contributo straordinario), che si calcola sulla base della DAL del 2018.

Il Presidente del Consiglio chiede se ci sono osservazioni.

Interviene il Consigliere Ripa G. chiedendo se la variante al PRU Ghigi sia interessata da questi calcoli.

Il Sindaco replica affermando di aver posto la stessa domanda all'ufficio tecnico, il quale ha fatto presente che la legge regionale prevede la possibilità, da parte dei privati, di chiedere il ricalcolo degli oneri a seguito della DAL qualora siano più convenienti per i privati stessi. Il caso in questione non dovrebbe ricadere in questa ipotesi.

Il Consigliere Autunno preannuncia il proprio voto contrario per due motivi: in primo luogo, il Comune avrebbe potuto aumentare ulteriormente le riduzioni, eccetto il caso del centro storico in cui ha stabilito il massimo; in secondo luogo, pone l'attenzione sul punto 1.4.5 relativo alla possibilità di ottenere delle riduzioni fino a un massimo del 20% per le microaree familiari di cui alla

Legge sull'inclusione sociale di Rom e Sinti, dal momento che, ad esempio, nella sua città di origine, in cui si era insediata negli anni '40/'50 una comunità di Rom, nell'arco di 30/40 anni si sono perfettamente integrati e ora sono professionisti, commercianti, ecc.

Il Sindaco risponde che ci sono alcuni Comuni dove storicamente c'è questa presenza e la legge regionale serviva proprio per quelli, mentre a Morciano non ci sono le aree, avendo una superficie di appena 5 kmq.

Si passa alla votazione dell'emendamento relativo alla sostituzione, al punto 3.7 dell'Allegato 2, dei valori di riferimento Td e Ts con quelli previsti per i Comuni in classe III.

Con votazione palese avente il seguente esito:

favorevoli n. 6

contrari n. 2 (Giannei, Autunno)

astenuti n. 2 (Ripa G., Gennari)

DELIBERA

di approvare l'emendamento di cui all'allegata nota del Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata prot. n. 11099 del 26/09/2019.

Si passa quindi alla votazione della proposta emendata.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione palese avente il seguente esito:

favorevoli n. 6

contrari n. 2 (Giannei, Autunno)

astenuti n. 2 (Ripa G., Gennari)

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata, come modificata a seguito dell'emendamento di cui sopra.

Inoltre il Consiglio comunale, vista la segnalazione di urgenza presente nella suddetta proposta,

Con ulteriore votazione palese avente il seguente esito:

favorevoli n. 8

contrari n. 0

astenuti n. 2 (Ripa G., Gennari)

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

Documenti allegati* parti integranti e sostanziali del presente atto:

- pareri resi ai sensi dell'art. 49, c. 1, del D.Lgs. 267/2000 sulla proposta di deliberazione;
- Allegato 1 - "Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione";
- Allegato 2 - "Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento";

- Allegato 3 - “Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione”;
- Emendamento presentato dal Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata (prot. n. 11099/2019).

** Gli allegati (ad eccezione dei pareri che sono sottoscritti dai competenti Responsabili di Servizio) sono firmati digitalmente dal presidente della seduta e dal verbalizzante al fine di attestare la loro corrispondenza con i documenti approvati.*



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO
n. 51 del 24/09/2019

OGGETTO:NUOVA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DELLA D.A.L. N. 186/2018 REGIONE EMILIA ROMAGNA, COME INTEGRATA CON D.G.R. N. 1433/2019.

PREMESSO che il Comune di Morciano di Romagna è dotato di Piano Regolatore Generale, la cui variante generale è stata approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 140 del 15.07.2003 (BUR n. 122 in data 20.08.2003);

RICHIAMATO il PTCP della Provincia di Rimini al quale si conforma il vigente PRG;

VISTI i seguenti stralci della relazione generale di accompagnamento al PTCP/2007, confermati nel PTCP/2012, i quali identificano la vocazione territoriale del Comune di Morciano di Romagna:

- Morciano, al centro della Valconca, svolge per questo ambito un chiaro ruolo di presidio sempre per quanto attiene al sistema dei servizi sovra locali.
- Con riguardo ai servizi sanitari, si consolida quindi un impianto strutturato sui presidi ospedalieri di Rimini, Riccione, Cattolica e Santarcangelo di R. e sugli ulteriori presidi di servizi sanitari offerti dalle strutture accreditate a Morciano di R. e in località Torre Pedrera di Rimini, dove la presenza di più strutture qualifica un polo specializzato da consolidare per quanto riguarda i servizi socio assistenziali.
- Analogamente è da sostenere la permanenza dell'offerta scolastica superiore nei centri intermedi di collina di Santarcangelo di R. e di Morciano di R., nonché il mantenimento sul territorio di alcune specialità formative quali quelle connesse al settore turistico.
- Gli ambiti territoriali sovracomunali rilevanti ai fini della pianificazione territoriale degli insediamenti commerciali e della programmazione commerciale, in considerazione dell'assetto e della gerarchizzazione del sistema insediativo e delle aree di gravitazione determinate dall'assetto delle reti dei servizi e delle reti infrastrutturali e dalle gravitazioni individuati, sono:
 - l'area metropolitana omogenea comprendente l'intero territorio provinciale;
 - due ambiti territoriali sovracomunali:
 - ambito territoriale della Val Marecchia comprendente i comuni di Rimini, Santarcangelo, Bellaria, Verucchio, Poggio Berni e Torriana
 - ambito territoriale della Val Conca, comprendente i comuni di Riccione, Cattolica, Misano, Coriano, San Giovanni in M., Morciano di Romagna, San Clemente, Saludecio, Montescudo, Montecolombo, Montefiore Conca, Mondaino, Gemmano e Montegridolfo

- Come aree urbane centrali di consolidata presenza commerciale, sono state individuate in due diverse tipologie, quelle destinate in prevalenza ad una utenza di residenti e quelle destinate ai turisti;
 - 1) tra le prime vi sono i centri storici di Rimini, Santarcangelo, Morciano di Romagna, San Giovanni in Marignano, nonché le aree centrali di Riccione, Cattolica, Bellaria, Villa Verucchio,
 - 2) tra le seconde le aree costiere di Rimini (via Vespucci, via Regina Margherita, Miramare, etc.), Riccione (via Dante, San Martino), Cattolica (via Dante), Bellaria (via Ennio), Misano Mare;

RICHIAMATE le linee di mandato del Sindaco, comunicate al Consiglio Comunale in data 27 luglio 2017, ed in particolare il punto 15. *“Riqualfichiamo e rigeneriamo l’urbano”* ed il punto 16. *“Attenzione e perseguimento degli obiettivi di realizzazione di edilizia sociale”*;

CONSIDERATO che tali punti sono da assumere a riferimento della delibera in oggetto in particolare per quanto riguarda le modalità con le quali raggiungere la visione generale in essi contenuta;

VISTO in particolare il punto 15. *“Riqualfichiamo e rigeneriamo l’urbano”*:

“Oggi non è più il tempo di utilizzare intensamente il territorio anzi, al contrario, è importante agire su quanto già costruito e che magari deve essere riqualficato.

Rigenerazione urbana, risparmio energetico e riqualficazione possono andare benissimo d’accordo creando una qualità diffusa.

Dovrà essere rivisto il piano del Centro Storico in modo che possa coniugare la tutela degli edifici e delle facciate fronteggianti le strade con una intelligente ricucitura dei fronti e delle corti. Un centro storico più vissuto passa anche per la revisione dei regolamenti e disposizioni che ne limitano l’utilizzo specie per la residenza.

Il Comune, da parte sua, può riconoscere il valore di tali interventi riducendo gli oneri di urbanizzazione, ICI/IMU.”

VISTO altresì il punto 16. *“Attenzione e perseguimento degli obiettivi di realizzazione di edilizia sociale”*:

“Col d.l. 28 marzo 2014, n. 47 il Parlamento ha inteso dettare nuove regole per facilitare il perseguimento della riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati attraverso l’aumento dell’offerta di alloggi sociali in locazione, senza consumo di nuovo suolo rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, favorendo il risparmio energetico e la promozione di politiche urbane mirate ad un processo integrato di rigenerazione delle aree urbanizzate e dei tessuti edilizi esistenti attraverso lo sviluppo dell’edilizia sociale.

Omissis

Una opportunità che l’amministrazione comunale intende cogliere e favorire anche introducendo forme di incentivo nella regolamentazione comunale.”;

RITENUTO pertanto necessario agire conformemente a tali linee cogliendo l’opportunità dettata dalla deliberazione di Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186;

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, i Comuni sono tenuti al recepimento della nuova disciplina sul contributo di costruzione entro novanta giorni dalla sua pubblicazione sul BURERT, trascorsi i quali la medesima disciplina opera direttamente;

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 esponenziali 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, al fine di verificare le possibilità di scelta e le ricadute che queste avrebbero avuto sull'entità del contributo di costruzione, sono state effettuate alcune simulazioni a seguito delle quali è emerso peraltro che, grazie ai numerosi coefficienti di riduzione che si è scelto di adottare ed in considerazione delle tipologie edilizie prevalenti sul territorio comunale, non risultano essere significative le differenze legate alle diverse tipologie catastali;

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 DAL n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione";

RITENUTO, pertanto, di procedere al recepimento della DAL 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:
 - confermare le determinazioni della DAL n.186/2018, che ha attribuito al Comune di Morciano di Romagna la 3 Classe (cod. ISTAT 099011);
- 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:
 - non apportare variazioni rispetto alla DAL n.186/2018;
- 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:
 - non apportare riduzioni della AI;
- 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:
 - stabilire le seguenti ulteriori riduzioni del contributo di costruzione:

Descrizione intervento	% di riduzione				
	U1	U2	D	S	QCC
Interventi di recupero o riuso di immobili dismessi ricadenti all'interno del Territorio Urbanizzato	-15%	-15%	-65%	-65%	-15%
Non si modificano le riduzioni minime previste dalla DAL 186/2018 e dall'art. 8, comma 1, lett. b) della LR 24/2017 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, addensamento o sostituzione urbana, ed interventi con desigillazione	...	...	...	...	...
Interventi di ristrutturazione urbanistica, addensamento o sostituzione urbana, che preveda interventi con superficie permeabili pari almeno al 60% della superficie scoperta esistente di pertinenza degli edifici	...	...	...	...	-45%

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti all'interno del Territorio Urbanizzato:

Riduzioni per U1 e U2 (punto 1.4.1) e QCC (punto 5.3.12)

Funzioni	U1	U2	QCC
Funzione commerciale di vicinato	-15%	-15%	-15%
Funzione produttiva limitatamente all'artigianato di servizio	-15%	-15%	-15%
Funzione turistico-ricettiva	-15%	-15%	-15%

per le ragioni di seguito indicate: per incentivare gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, di recupero o riuso di immobili dismessi ponendosi gli obiettivi di riduzione del consumo del territorio, di miglioramento della qualità urbana ed edilizia e di promuovere altresì lo sviluppo economico della Città;

- 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 le seguenti percentuali di riduzione dei valori unitari U1 e/o U2 per le seguenti Frazioni:

nome Frazione	% riduzione U1	% riduzione U2
Zona A - Centro Storico	-30%	-30%

per le ragioni di seguito indicate: incentivare gli interventi di ristrutturazione edilizia, riuso e conversione degli immobili ivi presenti, in particolare degli spazi posti al piano terra auspicando l'ammodernamento e l'avviamento delle attività commerciali poste in tale ambito;

- 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:

- stabilire la seguente percentuale di riduzioni del valore unitario U2: -20%

per le ragioni di seguito indicate: per promuovere interventi con finalità sociale e di interesse pubblico;

- 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 U2: -20%

per le ragioni di seguito indicate: nell'intento di promuovere interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi quelli di edilizia residenziale convenzionata;

- 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 connesse ad attività produttive), si ritiene di:

- non applicare alcuna riduzione;

- 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 le seguenti riduzioni di U1 e/o U2, definendo i rispettivi criteri e soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni:

Standard di qualità, criteri e soglie per l'applicazione delle riduzioni:	% riduzione U1	% riduzione U2
1 superamento barriere architettoniche - accessibilità	-5%	-5%
2 efficienza energetica: raggiungimento minimo classe A	-10%	-10%
3 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente: - interventi di miglioramento	-5%	-5%
4 sicurezza sismica non richiesta dalla normativa vigente: - interventi di adeguamento	-10%	-10%
5 in caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3	-25%	-25%
6 in caso di attuazione contestuale dei miglioramenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 4	-30%	-30%

per le ragioni di seguito indicate: per incentivare interventi finalizzati all'attuazione delle strategie di sviluppo e di rigenerazione del tessuto urbano mediante la riqualificazione degli edifici dal punto di vista energetico e sismico in linea con gli obiettivi della DAL;

- in merito al **punto 1.6.3.** (relativo alla possibilità di **umentare 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:
 - non apportare variazioni rispetto alla DAL n.186/2018;
- 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:
 - non apportare variazioni relative alle Frazioni;
- 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:
 - prevedere la corresponsione del CS all'interno del T.U. per la realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale

per le ragioni di seguito indicate: l'Amministrazione comunale ritiene opportuno applicarlo in considerazione del maggiore valore delle aree o degli immobili in seguito agli interventi realizzati;

- 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: € 50,00 calcolato nel modo di seguito indicato: fissato dal Comune sulla base di analisi di mercato, in quanto dalle ricerche effettuate non sono stati trovati idonei studi adatti a determinare tale valore;
 - 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:
 - stabilire le seguenti percentuali di riduzione dei valori "A" (nell'osservanza della percentuale massima indicata nella Tabella 4 del punto 5.2.3. della DAL n.186/2018):

Fascia	Intervallo dei valori "A"	Percentuale massima di riduzione comunale del valore "A"	Valore A minimo

1	da € 1.050,00 a € 1.400,00	20%	€ 1.050,00
2	da € 1.400,00 a € 1.750,00	25%	€ 1.400,00
3	da € 1.750,00 a € 2.100,00	30%	€ 1.750,00
4	superiore di € 2.100,00	35%	€ 2.100,00

per le ragioni di seguito indicate: per cogliere una ulteriore possibilità di contenimento degli incrementi fissati dalla DAL 186/2018;

- 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:
 - 6% per la funzione turistico-ricettiva
 - 6% per la funzione commerciale
 - 6% per la funzione direzionale o fornitrice di servizi, di carattere non artigianale

per le ragioni di seguito indicate: per promuovere lo sviluppo e la crescita delle attività commerciali, turistico-ricettive e direzionali o fornitrici di servizi, nonché per allinearsi alle percentuali attualmente in uso;

- 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 per il relativo importo maggiorato del 40% per garanzie di ritardato o mancato pagamento;
- stabilire altresì che il debito residuo (50%) può essere frazionato nelle seguenti rate senza interessi:
 - il 50% entro sei mesi dalla prima rata relativamente a U1 e U2
 - il 50% entro la fine lavori e comunque entro tre anni relativamente al QCC

per le ragioni di seguito indicate: al fine di favorire l'attuazione degli interventi, alla luce del periodo di difficoltà economica;

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 comunali 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 della propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 dell' 08.10.1999 in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto "*Applicazione della delibera del Consiglio regionale Emilia Romagna 29.03.1999, n. 1.108: 'Normativa sul contributo dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione'*" e ss.mm.ii., e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali. Al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, contiene la ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate dalla nuova disciplina del contributo di costruzione;

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

RITENUTO infine di confermare, nelle more dell'adozione del PUG, la vigente tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 220 del 21.12.2006 (parcheggi pubblici) e n. 100 del 24.09.2014 (parcheggi pubblici-specificazioni) e n. 8 del 31.01.2012 (verde pubblico);

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";

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio comunale interessato, allegato alla presente proposta di provvedimento e reso ai sensi dell'art.49 del decreto legislativo n. 267/2000;

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;

PROPONE

- 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 il presente atto comporta il venir meno dell'efficacia della propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 dell' 08.10.1999 in materia di contributo di costruzione, avente ad oggetto "*Applicazione della delibera del Consiglio regionale Emilia Romagna 29.03.1999, n. 1.108: 'Normativa sul contributo dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione'*" e ss.mm.ii., e di ogni altra disposizione in materia di disciplina del contributo di costruzione, prevista in piani, regolamenti e altri atti comunali.
- 3) di approvare, al fine di semplificare e rendere univoca l'individuazione della disciplina comunale vigente in materia di contributo di costruzione, l'**Allegato 3**, parte integrante della presente delibera, recante la "**Ricognizione delle principali previsioni comunali che risultano abrogate a seguito del recepimento della disciplina del contributo di costruzione**";
- 4) di assumere ai fini dell'applicazione del presente provvedimento il territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PRG vigente;
- 5) di confermare, nelle more dell'adozione del PUG, la vigente tabella degli importi unitari per la monetizzazione delle aree per le dotazioni territoriali di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 220 del 21.12.2006 (parcheggi pubblici) e n. 100 del 24.09.2014 (parcheggi pubblici-specificazioni) e n. 8 del 31.01.2012 (verde pubblico);
- 6) 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;
- 7) 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*");

- 8) di trasmettere copia integrale della presente deliberazione alla Regione Emilia-Romagna, che provvederà all'immediata pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta approvazione;
- 9) 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 6;
- 10) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, attesa la necessità di procedere in virtù della scadenza prevista dalla DAL.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE

DOTT. GIUSEPPE LOPALCO

*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005
e ss.mm*

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

DOTT.SSA MONICA FONTI

*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005
e ss.mm*