COMUNE DI ALATRI

PROVINCIA DI FROSINONE

DELIBERAZIONE ORIGINALE DELLA GIUNTA COMUNALE

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

VERBALE N. 38 **DEL 24 MARZO 2023**

OGGETTO: **Adeguamento annuale del Costo di Costruzione ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. n. 380/2001 e L.R. n. 35/77 e s.m.i., per la Determinazione del Contributo di Costruzione degli edifici residenziali per l'Anno 2023.**

L'anno **duemilaventitré** il giorno **24** del mese di **marzo**, alle ore **13,50** in Alatri e nella Sede Comunale, convocata dal Sindaco, si è ivi riunita la Giunta Comunale, come da Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 046 del 17 marzo 2020 e ss.mm.ii., nelle persone dei Signori:

		PRESENTI	ASSENTI
1) Cianfrocca Maurizio	**SINDACO**	**P**	
2) Addesse Roberto	**VICE SINDACO**		**A**
3) Papaevangeliu Kristalia Rachele	**ASSESSORE**	**P**	
4) Santoro Umberto	**ASSESSORE**	**P**	
5) Santobianchi Erika	**ASSESSORE**	**P**	
6) Padovani Gianni	**ASSESSORE**		**A**

Assiste il Segretario Generale del Comune **Dott. Luca Alteri.**

Constatato che il numero degli intervenuti è legale, **il Dott. Maurizio Cianfrocca – Sindaco –** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta.

Si dà atto che risultano presenti – in Sede – il Sindaco ed il Segretario Generale, gli Assessori Erika Santobianchi e Umberto Santoro.

L'Assessore Kristalia Rachele Papaevangeliu risulta presente in videoconferenza.

Acquisiti i prescritti pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, primo comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo n° 267 del 18 agosto 2000;

LA GIUNTA COMUNALE

SU PROPOSTA DEL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

(In virtù della legge 15/05/97, n.127; legge 16/06/98, n.191; D.Lgs.18/08/00, n.267);

Visto il Decreto Sindacale n. 3 del 25/02/2022, con il quale l'ing. Francesco Stavole è stato nominato Responsabile del Settore 5 Urbanistico ed Edilizio;

Rilevato che il Comune di Alatri è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.M.LL.PP. 23/12/1971, n.2736;

Premesso che l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., che ha sostituito l'articolo 6 della Legge n. 10 del 1977 *(i cui primi 4 commi erano stati sostituiti dall'art.7, comma 2, della legge n. 537 del 1993)*, recependo i contenuti delle precedenti leggi urbanistiche ed edilizie, disciplina il rilascio del Permesso di Costruire condizionandolo alla corresponsione di un Contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al Costo di Costruzione;

Premesso che ai sensi del comma 9° del suddetto art. 16, *"il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata (omissis)"*;

Richiamata la Deliberazione della Giunta Regionale n. 9678 del 10/12/1996, con quale la Regione Lazio ha provveduto alla *"Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale finanziati con i fondi di edilizia agevolata"*;

Vista la Legge Regionale n. 10/2001, ed in particolare l'art. 283, che ha stabilito che la misura del contributo di concessione commisurata agli oneri di urbanizzazione sia adeguata automaticamente in relazione all'andamento dei costi, e l'art. 282 che ha determinato in via provvisoria il costo di costruzione e la quota di esso cui commisurare il contributo di concessione ad esso relativo;

Rilevato che a seguito della suddetta Deliberazione, la Regione Lazio avrebbe dovuto determinare il costo di costruzione per i nuovi edifici, cosa non avvenuta, tanto è vero che l'art.282 comma 1 della L.R. Lazio n.10 del 10/03/2001, così come modificato dall'art.1, comma 41 della L.R. Lazio n.3 del 10/08/2010 prevede *"che in attesa che la Regione disciplini le modalità di determinazione del costo di costruzione di cui all'art.16, comma 9, del Dec. del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, n.380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche e adottati i conseguenti provvedimenti, il costo di costruzione è costituito dal 50% dei costi massimi per l'edilizia agevolata, come definiti dalla Giunta Regionale con propria deliberazione ed aggiornamenti in ragione della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Gli importi così determinati sono ulteriormente incrementati del 15%"*;

Visto il D.M. LL.PP. 03/10/1975, ed in particolare l'art. 1 lettera b), lettere c) e d) inerenti il Comune di Alatri;

Preso atto di quanto sopra, relativamente al costo di costruzione, che per il Comune di Alatri risulta pari a **£. 250.000** (in vigore dal 28.06.1990) e successivamente veniva fissato per l'anno 2001 a **£. 505.000** per metro quadrato di costruzione;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 322 del 20/11/2004, con la quale il suddetto costo di costruzione veniva rideterminato ed indicizzato a Giugno 2004, sulla base di *"Numeri indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale"*, e ricalcolato nella misura di **€. 291,34** per metro quadrato di costruzione, da applicarsi a far data dal 1° gennaio 2005;

Rilevato che per gli adempimenti di cui sopra, negli anni precedenti si è proceduto all'aggiornamento del costo di costruzione per gli anni 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2019, 2020, 2021, 2022;

Ritenuto che l'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ha stabilito che nei periodi intercorsi tra le determinazioni regionali, ovvero in loro eventuale assenza, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente *(dai Comuni),* in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT;

Dato atto che:

- i moduli operativi per l'aggiornamento potrebbero essere più d'uno, in base ai più vari elementi:

1. dal mese sul quale deve essere calcolato l'aggiornamento *(gennaio, giugno o il mese in cui si rende pubblico l'aggiornamento)*;
2. da quanto deve avere effetto l'aggiornamento *(dal mese di gennaio, giugno o da qualsiasi momento il mese in cui sia reso pubblico l'aggiornamento stesso).*

Dato atto, altresì, della necessità di tener presente che gli indici ISTAT sono resi noti con qualche mese di ritardo, quindi, nell'impossibilità di aggiornamenti in tempo reale, tra i vari atteggiamenti sembra più ragionevole quello che:

- tiene in considerazione le variazioni ISTAT intervenute annualmente nel mese di giugno in modo che l'importo base di riferimento sia omogeneo;
- rende effettivo l'aggiornamento dall'anno successivo *(visto che, di norma, gli indici ISTAT di giugno sono resi noti solo in novembre o dicembre)*;

Rilevato, che gli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale hanno avuto un ribasamento su base anno 2015, conseguentemente risulta:

Indice ISTAT dicembre 2021 = 110,30

Indice ISTAT dicembre 2022 = 123,30

Preso atto che:

- alla data odierna non risultano essere state trasmesse dalla Regione Lazio determinazioni di Giunta Regionale in merito all'aggiornamento del costo di costruzione per nuovi edifici, nello specifico costi massimi per l'edilizia agevolata a modifica della richiamata Deliberazione di Giunta Regionale n. 9678 del 10.12.1996;
- che l'indice da Fonte Istat ad oggi è pubblicato stato pubblicato (22.02.2023) a dicembre 2023;
- l'indice del costo di costruzione a **dicembre 2022** (base 2015) è risultato pari a **123,30**, l'indice del costo di costruzione considerato nell'ultimo adeguamento di **dicembre 2021** (base 2015) è risultato pari a **110,30**, con una variazione tendenziale dell'indice del +13,00% rispetto al periodo di dicembre 2021;
- così come pubblicato e confermato dall'ISTAT, l'indice medio di costo di costruzione di un fabbricato residenziale nei mesi del 2022 è aumentato di diversi punti percentuale rispetto a quello degli anni precedenti;
- ai sensi del comma 3° dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. "Testo unico per le disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia": *"La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione"*;
- in attesa che la Regione disciplini le modalità di determinazione del costo di costruzione di cui all'art.16, comma 9, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, il costo di costruzione è costituito dal 50% dei costi massimi per l'edilizia agevolata, come definiti dalla Giunta Regionale con propria

deliberazione ed aggiornati in ragione della variazione del costo di costruzione accertato dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ed incrementato ulteriormente del 15% *(art.282 comma 1 della L.R. Lazio n.10 del 10/03/2001, così come modificato dall'art.1, comma 41 della L.R. Lazio n.3 del 10/08/2010),* quest'ultimo incremento già effettuato negli anni precedenti;

Ritenuto quindi necessario adempiere alle disposizioni sopra richiamate e procedere pertanto all'adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2023, da corrispondersi ai fini del rilascio del permesso di costruzione come sviluppato nella Tabella, **allegato A**) alla presente delibera;

Considerato che per quantificare in modo corretto i nuovi importi dovuti per oneri di urbanizzazione occorre uno studio urbanistico approfondito ed accurato del Piano Regolatore e di conseguenza delle opere di urbanizzazione che non può essere ricondotta ad una semplice rivalutazione con aggiornamento ISTAT;

Dato Atto, inoltre, che l'aggiornamento del costo di costruzione è competenza e responsabilità erariale del responsabile dell'area di riferimento, trattandosi di adempimento strettamente connesso all'esatto computo del contributo dovuto in relazione al rilascio del permesso, così come affermato e delineato in più dispositivi dai giudici contabili;

Ritenuto inoltre necessario riconfermare le disposizioni contenute nella richiamata deliberazione del Commissario Straordinario n. 68 del 23/12/2005 per le parti relative:

- alla possibilità di rateizzazione delle somme dovute, previa presentazione di specifica polizza fidejussoria di durata non inferiore a quattro anni dalla data di rilascio del permesso di costruire. La polizza dovrà essere polizza fideiussoria assicurativa o bancaria;

Rilevato che, ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in merito alla proposta della presente Deliberazione:

- il Responsabile del Settore Urbanistico ed Edilizio Ing. Francesco Stavole ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, così come allegato e depositato agli atti;
- il Responsabile del Settore Economico – Finanziario e Tributario, Dott.ssa Milena De Giuli, ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, così come allegato e depositato agli atti;

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art. 48 del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000;

Visto l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Con voti unanimi favorevoli,

D E L I B E R A

1) di procedere all'adeguamento del costo di costruzione da corrispondersi ai fini del contributo di costruzione attraverso l'approvazione della Tabella, **allegato A**) alla presente delibera, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2) di stabilire che il costo di costruzione per gli edifici residenziali di nuova costruzione, di cui alla tabella allegata alla Deliberazione del Consiglio Regionale del 26 ottobre 1977, n. 270 *(B.U.R.L. 10.01.1978 n. 101),* da applicarsi per l'anno **2023** per il rilascio del Permesso di Costruire o in

alternativa per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ed altri titoli edilizi, nel territorio comunale, ai fini della determinazione del contributo di costruzione è pari ad **€ 518,27** *(cinquecentodiciotto/27)* per metro quadrato di costruzione;

3) di riconfermare le disposizioni contenute nella richiamata deliberazione del Commissario Straordinario n. 68 del 23/12/2005 per le parti relative alla possibilità di rateizzazione delle somme dovute, previa presentazione di specifica polizza fidejussoria assicurativa o bancaria di durata non inferiore a quattro anni dalla data di rilascio del permesso di costruire e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ed altro;

4) di mantenere l'applicazione dei vecchi oneri del costo di costruzione in scadenza per tutte le pratiche edilizie pervenute entro la data di pubblicazione della presente deliberazione, per le quali l'onere di costruzione sia stato già determinato e comunicato;

5) di precisare che l'aggiornamento del costo di costruzione in argomento sarà applicato ai provvedimenti edilizi per i quali sarà presentata formale richiesta a questo Ente dopo la data di pubblicazione della presente deliberazione;

Inoltre, con distinta ed unanime votazione favorevole, stante l'urgenza,

D E L I B E R A

di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 – quarto comma – del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

IL PRESIDENTE
Sindaco – Dott. Maurizio Cianfrocca
_____

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca Alteri
_____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N ° _____ Albo pretorio on line

Copia della presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune il giorno _____

e contro di essa non sono state prodotte opposizioni.

Alatri, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to _____

N ° _____ Albo pretorio on line

Copia della presente Deliberazione è stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di questo Comune il giorno _____

e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Alatri, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca Alteri
_____

La presente Deliberazione è diventata esecutiva il giorno _____

essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione effettuata il giorno _____
(Art. 134, comma 3, del D. Lgs. n. 267/2000).

Alatri, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to _____

La presente Deliberazione è divenuta eseguibile il giorno____ **24 MARZO 2023** _____
perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000).

Alatri, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca Alteri
_____

IL PRESIDENTE
f.to Sindaco – Dott. Maurizio Cianfrocca

IL SEGRETARIO GENERALE
f .to Dott. Luca Alteri

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N ° _____ Albo pretorio on line

Copia della presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune il giorno _____

e contro di essa non sono state prodotte opposizioni.

Alatri, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to _____

N ° _____ Albo pretorio on line

Copia della presente Deliberazione è stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di questo Comune il giorno _____

e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Alatri, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Luca Alteri

La presente Deliberazione è diventata esecutiva il giorno _____

essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione effettuata il giorno _____
(Art. 134, comma 3, del D. Lgs. n. 267/2000).

Alatri, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to _____

La presente Deliberazione è divenuta eseguibile il giorno ____ **24 MARZO 2023** _____
perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000).

Alatri, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Luca Alteri

COPIA CONFORME PER USO AMMINISTRATIVO
Alatri, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Luca Alteri

_____