

**COMUNE DI
CASTELNUOVO BORMIDA**
Provincia di Alessandria

Deliberazione N. 39

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA DELIBERAZIONE
DELLA G.C. NR.27 IN DATA 01/03/2005**

L'anno Duemilasei addì Due del mese di Maggio alle ore 17,30 nella sala delle adunanze. Previa l'osservanza delle formalità prescritta dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale:

All'appello risultano

Presenti Assenti

		Presenti	Assenti
CUNIETTI Geom. .Mauro	Sindaco	Si	
GILARDI Giovanni Battista	Assessore	Si	
FOLCO Maurizio	Assessore	Si	
ROGGERO Giovanni	Assessore	Si	

Partecipa il Segretario Comunale, il quale provvede alla redazione del presente Verbale.

Riconosciuta la validità della seduta dal numero degli intervenuti, il Sig. CUNIETTI Geom. Mauro nella sua veste di Sindaco, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

DELIBERA DELLA G.C. N. 39 IN DATA 02-05-2006

OGGETTO : MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA DELIBERAZIONE DELLA G.C. N. 27
IN DATA 01-03-2005.

Il presidente relaziona che :

il centro storico di questo Comune è in avanzato stato di degrado e pochi sono gli interventi di recupero proposti dai privati cittadini proprietari degli immobili.

Pertanto si ritiene opportuno ricercare tutte le possibilità che possano in qualche modo incentivare i proprietari di detti immobili al recupero delle numerose abitazioni inagibili, per cause di vetustà ed abbandono o per consentire il recupero di fabbricati rustici da destinare ad eventuali nuove abitazioni o ad attività di tipo commerciale artigianale turistico ricettivo e/o di piccolo artigianato, con interventi anche di demolizione e ricostruzione totale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei luoghi (di fondamentale importanza sono ritenuti i documenti fotografici e/o pittorici costituenti le memorie storiche dei luoghi, ai quali fare riferimento per le ricostruzioni, per il recupero di particolari elementi architettonici, per ristabilire in termini planimetrici ed altimetrici le situazioni storiche documentate ovvero per definire allineamenti e cortine dei tetti, per dare uniformità all'imposta e al colmo dei tetti, utilizzando tecniche e materiali e simili a quelli che hanno e caratterizzano i luoghi nelle epoche passate tipo : manti di copertura omogenei preferibilmente in coppi con comignoli in cotto o realizzati in mattoni a vista, passafuori o cornicioni omogenei privilegiando il recupero di quelli esistenti , serramenti preferibilmente in legno preverniciati, intonaci finemente frattazzati, coloriture tenui dal grigio al rosa antico, dal giallo ocra al verde salvia con variazioni che potranno essere meglio evidenziate in un apposito, prossimo, studio del piano colore);

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione del Presidente;

Richiamata la propria deliberazione n. 27 in data 01-03-2005;

Considerato quanto sopra , al fine di incentivare in modo tangibile i privati cittadini proprietari di beni immobili fatiscenti od in avanzato stato di degrado posti del centro storico, si ritiene opportuno procedere:

- alla modifica delle tabelle approvate con la suddetta deliberazione, con riduzione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ;
- alla riduzione del costo di costruzione per i casi di ristrutturazione degli immobili esistenti con o senza demolizione e ricostruzione totale;

Richiamato il Testo coordinato della deliberazione C.R. 27-07-1982 n. 320-6862 "Articolo 9 della legge 25 marzo 1982, n. 94. Adeguamento dell'aliquota relativa al costo di costruzione" e delle deliberazioni C.R. 27-04-1988 n. 765-5767, C.R. 21-06-1994, N. 817-8294 e C.R. 10-12-1996, N. 345-19066 della Regione Piemonte, pubblicato sul B.U.R. n. 15 in data 16-04-1997, con il quale sono stati definiti i criteri e le percentuali da applicare per la determinazione del costo di costruzione di seguito riportate :

A) nuove costruzioni di edifici o parti di essi ad uso abitativo (in base alle caratteristiche tipologiche delle costruzioni riportate nelle Tabelle A e B facenti parte integrante del testo coordinato regionale) percentuale da applicare non inferiore al 5% e non superiore al 12%;

B) interventi su edifici esistenti, esclusa la demolizione totale e la ricostruzione, aliquota forfetaria fissa del 5% ad 1/3 del costo di costruzione determinato ex art. 6, ultimo comma, della legge 28-01-1977 n. 10, sulla base di un elenco prezzi adottato dal Comune;

C) di proporre ai comuni l'applicazione delle seguenti percentuali per le seguenti attività:

1) destinazione turistico-ricettiva non di lusso in Comuni carenti di attrezzature ricettive: 4%

2) edifici di cui al punto 1) in tutti gli altri casi : 6%

3) edifici commerciali 5%;

4) edifici a carattere direzionale (uffici, banche, sedi di rappresentanza ecc.) a seconda della loro entità e della loro ubicazione in aree a destinazione mista o in aree a specifica destinazione di P.R.G. percentuale variabile dal 7% al 10%.

Visto l'art. 17 del T.U. dell'edilizia approvato con D.P.R. 380/2001 aggiornato con D.Lgs 301/2002 ed in particolare il caso di esonero di cui alla lettera b) " *interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari*" e precisato che è da considerare tale anche l'incremento del volume residenziale rispetto quello preesistente derivante dalla trasformazione di fabbricati rustici o parti di essi adiacenti quelli già destinati all'uso abitativo;

Ritenuto per le particolari caratteristiche del centro storico di dover precisare che sono considerati fabbricati unifamiliari, al fine dell'esonero del pagamento del contributo concessorio per il rilascio dei permessi di costruire :

- i fabbricati completamente isolati da altri fabbricati ad uso di un unico nucleo familiare;
- fabbricati d'abitazione di un unico nucleo abitativo adiacenti ad altri fabbricati non ad uso abitativo;
- fabbricati d'abitazione di un unico nucleo abitativo adiacenti ad altri fabbricati, divisi da cielo a terra, ma che si differenzino dai primi in modo sostanziale per epoche costruttive, per caratteristiche architettoniche, tipologiche, planimetriche ed altimetriche.

Ritenuto altresì che:

- La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti, e che costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - a) destinazioni residenziali;
 - b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
 - c) destinazioni commerciali;
 - d) destinazioni turistico-ricettive;
 - e) destinazioni direzionali;
 - f) destinazioni agricole;
- In questi casi dovrà essere corrisposto il contributo concessorio anche senza l'esecuzione di opere computato sulla differenza dei costi della nuova destinazione richiesta rispetto quelli della destinazione d'uso esistente sempre che sia più oneroso il costo della categoria richiesta rispetto quella preesistente;

Visto per contro che sono da considerare onerosi i casi :

a) di nuova costruzione;

b) di demolizione e ricostruzione;

- c) interventi di ristrutturazione, come definiti dalle vigenti norme in materia, di edifici plurifamiliari con o senza ampliamenti od incrementi del volume residenziale rispetto quello preesistente (si considerano plurifamiliari gli edifici isolati o non, in cui vi sia presenza di più unità abitative; sono considerati tali anche quelli adiacenti separati da cielo a terra entrambi ad uso abitativo aventi caratteristiche architettoniche, planimetriche ed altimetriche simili);
- d) cambio di destinazione d'uso con opere;
- e) cambio di destinazione d'uso anche senza l'esecuzione di opere computando la differenza del costo di costruzione della nuova destinazione richiesta rispetto la destinazione d'uso dell'edificio esistente e nel caso in cui sia più oneroso il costo della categoria di destinazione d'uso richiesta rispetto quella preesistente;

Ravvisata pertanto la necessità di definire le percentuali di costo da praticare per i casi sopra elencati;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Regionale n. 615/C.R. 1660 in data 01-02-2000 ad oggetto : “ modifica della deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/C.R. 4170 in data 26-05-1977 . Attività turistiche, commerciali e direzionali”;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica del Segretario Comunale;

Ad unanimità di voti legalmente espressi;

DELIBERA

1) che gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento del volume residenziale non superiore al 20% di quello preesistente, con ampliamento orizzontale o verticale o con cambio di destinazione e recupero di edifici rustici adiacenti o parti di essi destinati ad un uso diverso da quello abitativo, come definiti dall'art. 17 lettera b) del T.U. dell'edilizia, eseguiti su fabbricati unifamiliari, così come definiti in narrativa, siano da considerare gratuiti;

2) che sono considerati onerosi gli interventi :

- a) di nuova costruzione;
- b) di demolizione totale e ricostruzione;
- c) di ristrutturazione di edifici che non siano unifamiliari, come precisato in narrativa;
- d) di cambio di destinazione d'uso con opere;
- e) di cambio di destinazione d'uso anche senza opere, computando la differenza del costo di costruzione tra la nuova destinazione richiesta rispetto la destinazione d'uso preesistente e nel caso in cui sia più oneroso il costo della categoria di destinazione d'uso richiesta rispetto quella preesistente;

3) che la tabella n. 5 degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, approvata dalla G.C con deliberazione n. 27 in data 01-03-2005 venga sostituita, per gli interventi onerosi posti all'interno del centro storico, con la tabella allegata alla presente;

4) che nel caso di interventi onerosi di cui alle lettere c-d-) del precedente punto 2) del deliberato, da realizzare nel centro storico, computati sulla base di una stima analitica di tutti i lavori proposti

ed evidenziati nella relazione tecnico-descrittiva che accompagna il progetto edilizio, alla quale verranno applicati i prezzi del prezzario OO.PP. della Regione Piemonte, dovrà essere corrisposto il pagamento di una somma pari al 5% da praticare ad 1/3 della spesa documentata, abbattuto di un ulteriore 50% (interventi nei centri storici per i casi, con le specifiche e per le finalità di cui in narrativa) ;

5) che venga praticato l'abbattimento del 50% del costo di costruzione, computato con il metodo tabellare , anche nei casi di cui alla lettera b) del precedente punto 2) del deliberato;

6) di praticare per le seguenti destinazioni d'uso al costo documentato di costruzione, le corrispondenti, sotto elencate percentuali di contributo:

1) destinazione turistico-ricettiva non di lusso in Comuni carenti di attrezzature ricettive: 4%

2) edifici di cui al punto 1) in tutti gli altri casi : 6%

3) edifici commerciali 5%;

4) edifici a carattere direzionale (uffici, banche, sedi di rappresentanza ecc.) :

- nel centro storico 7%;

- perimetro dell'abitato 8%;

- aree a specifica destinazione di P.R.G. 9%.

7) di rendere con separata ed unanime votazione il presente atto immediatamente esecutivo.

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA APPLICARE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO	CLASSI DI INTERVENTO DEFINITE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI	Parametri caratteristici				COSTO (€/mc)	
		OO.UU prim	OO.UU sec.	OO.UU prim (Tab 4 ter)	OO.UU sec (Tab 4 ter)	OO.UU prim.	OO.UU sec.
	AREE IN TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE SOGGETTO AD OPERAZIONI DI CONSERVAZIONE, RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE (ZONA A)						
	1) INTERNE AL CENTRO STORICO; interventi non limitati al restauro conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici nonché interventi che presentano variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.	0,8	0,8	2,92	4,98	2,336	3,984
	a) demolizione e ricostruzione o ristrutturazione di edifici non unifamiliari (ristrutturazione pesante); ULTERIORE RIDUZIONE 30%			2,05			2,79
	b) interventi come punto a) con recupero decorazioni, elementi tipologici quali: cornicioni, lesene coperture ecc. / eliminazione di superfetazioni con inserimento di elementi di pregio concordati con commissione edilizia e U.T.C(recupero di particolare pregio estetico) ULTERIORE RIDUZIONE 50%			1,46			1,99
	2) ESTERNE AL CENTRO STORICO; interventi non limitati al restauro conservativo ed al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici nonché interventi che presentano variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.	0,8	0,8	2,92	4,98	2,336	3,984
	b) AREE DI COMPLETAMENTO (ZONA B)	1	1	2,92	4,98	2,92	4,98
	c) AREE DI ESPANSIONE (ZONA C)	1,5	1	2,92	4,98	4,38	4,98
AGRICOLA	DESTINAZIONI RURALI SPECIALI : interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 17 del T.U. dell'edilizia approvato con D.P.R. 380/2001 coordinato con il D.Lgs 301/2002	*	1	*	4,98	*	4,98
INTERVENTI RESIDENZIALI	INTERVENTI IN AREE 167 - con diritto di superficie	0,7	0,7	2,92	4,98	2,044	3,486
RICADENTI IN AREE PUBBLICHE	INTERVENTI IN AREE 167 - con diritto di proprietà	0,8	0,8	2,92	4,98	2,336	3,984
	INTERVENTI non ricadenti su aree 167, ma convenzionati ai sensi dell'art. 17 del T.U. dell'edilizia approvato con D.P.R. 380/2001 coordinato con il D.Lgs 301/2002	0,8	0,8	2,92	4,98	2,336	3,984

* obbligo da parte del concessionario di eseguire le opere