



CITTA' DI SARONNO - Provincia di Varese

OGGETTO: COSTO BASE DI COSTRUZIONE (ART. 16 D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 - ART. 48 LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12) - MONETIZZAZIONE SPAZI PER PARCHEGGI DI PERTINENZA NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI (ART. 64 LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12) - AGGIORNAMENTO 2025

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
DIPARTIMENTO CITTA'

PREMESSO CHE:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” disciplina, agli art. 16 e seguenti, le modalità di determinazione e corresponsione del contributo di costruzione;
- in particolare il comma 9 dell’art. 16 sopra richiamato (che ha sostituito l’art. 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, già modificato dall’art. 7, 2° comma, della legge 24 dicembre 1993 n. 537) demanda alle regioni la determinazione periodica del costo di costruzione, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l’edilizia agevolata, e dispone, per i periodi intercorrenti fra le determinazioni regionali, a carico dei comuni l’adeguamento annuale, ed autonomo, del costo in ragione dell’intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall’Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT);
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il governo del territorio” disciplina, all’art. 48, le modalità di determinazione e corresponsione del costo di costruzione;
- in particolare i commi 1 e 2 dell’art. 48 sopra richiamato demandano alla Giunta Regionale la determinazione del costo di costruzione per i nuovi edifici con riferimento ai costi massimi

ammissibili per l'edilizia agevolata, stabilendo che nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta Regionale, il costo di costruzione venga adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio dell'anno successivo;

- con D.G.R. 5/53844 del 31 maggio 1994 Regione Lombardia ha determinato in 482.300 Lire al metro quadrato il costo di costruzione riferito al contributo afferente al costo di costruzione relativo al rilascio dei permessi di costruire;
- alla prima determinazione sopra richiamata non ha fatto seguito alcun provvedimento regionale;

RICHIAMATE:

- la deliberazione n. 26 del 25 febbraio 1998, integrata da successiva deliberazione n. 126 del 29 settembre 1999, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato la revisione dei criteri applicativi relativi al contributo commisurato al costo di costruzione;
- la deliberazione n. 51 del 8 febbraio 2005 con cui la Giunta Comunale ha aggiornato il costo base di costruzione in base alle intervenute variazioni accertate dall'ISTAT, determinando detto costo base in 321,09 euro al metro quadrato;

DATO ATTO CHE

- a partire da gennaio 2006 con determinazioni annuali il costo di costruzione è stato periodicamente aggiornato

RICHIAMATA

- la propria determinazione n.8 del 11 gennaio 2024, con la quale il costo di costruzione è stato aggiornato per l'anno 2024 in base alle intervenute variazioni accertate dall'ISTAT, in euro 496,56 al metro quadrato, con efficacia fino al 31 dicembre 2024

VERIFICATO CHE:

a partire dal mese di gennaio 2024, come da pubblicazione sui bollettini mensili di statistica a cura dell'Istituto Nazionale di Statistica, la stessa ha proceduto al calcolo dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale con la nuova base 2021=100, e che nel periodo intercorrente tra ottobre 2023 e ottobre 2024 è intervenuta una variazione dell'indice del costo di costruzione che, come da

pubblicazione sui bollettini mensili di statistica a cura dell'Istituto Nazionale di Statistica, è passato da 114,1 a 114

PREMESSO INOLTRE CHE:

- L' art. 64 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 stabilisce, con il comma 3, che *“Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all’obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune”*
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 assunta in data 30 giugno 2008 il Comune di Saronno ha individuato i valori della monetizzazione da applicare qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione di spazi a parcheggio in caso di recupero di sottotetto ai fini abitativi, come di seguito riassunto
 - a) in caso di impossibilità totale il valore della monetizzazione – già calcolato sulla dotazione massima stabilita dalla legge regionale in mq 25,00 è definito:
 - per la zona 1) – Centro - in euro 8.000,00
 - per la zona 2) – Periferia – in euro 7.250,00
 - b) in caso di impossibilità parziale il valore della monetizzazione – da calcolare sui mq effettivamente oggetto di richiesta di monetizzazione – è definito:
 - per la zona 1 – Centro – in 320,00 euro/mq
 - per la zona 2 – periferia – in 290,00 euro/mq; -
- Con la sopra richiamata deliberazione consigliare è stato stabilito che i suddetti valori, in assenza di atti deliberativi, siano aggiornati ogni anno sulla base dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica;

DATO ATTO CHE

- a partire da febbraio 2015 con determinazioni annuali il valore della monetizzazione da applicare qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione di spazi a parcheggio in caso di recupero di sottotetto ai fini abitativi è stato periodicamente aggiornato

RICHIAMATA la propria determinazione n.8 del 11 gennaio 2024, con la quale è stato aggiornato, in esecuzione della deliberazione consiliare 30 giugno 2008 n. 43, il valore della monetizzazione da applicare qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione di spazi a parcheggio in caso di recupero di sottotetto ai fini abitativi, come di seguito richiamato:

a) in caso di impossibilità totale il valore della monetizzazione – già calcolato sulla dotazione massima stabilita dalla legge regionale in mq 25,00 è definito:

- per la zona 1) – Centro - in euro 10.484,07
- per la zona 2) – Periferia – in euro 9.500,25

b) in caso di impossibilità parziale il valore della monetizzazione – da calcolare sui mq effettivamente oggetto di richiesta di monetizzazione – è definito:

- per la zona 1 – Centro – in 419,24 euro/mq
- per la zona 2 – periferia – in 380,64 euro/mq;

VERIFICATO che in ragione dell'intervenuta variazione dell'indice del costo di costruzione [da 114,1 a 114] si determina la necessità di aggiornare i valori di monetizzazione come di seguito si evidenzia:

a) in caso di impossibilità totale il valore della monetizzazione – già calcolato sulla dotazione massima stabilita dalla legge regionale in mq 25,00 è definito:

- per la zona 1) – Centro - in euro 10.474,88
- per la zona 2) – Periferia – in euro 9.491,92

b) in caso di impossibilità parziale il valore della monetizzazione – da calcolare sui mq effettivamente oggetto di richiesta di monetizzazione – è definito:

- per la zona 1 – Centro – in 418,87 euro/mq
- per la zona 2 – periferia – in 380,31 euro/mq;

RITENUTO di dover disporre, a decorrere dal 1° gennaio 2025,

- a) L'aggiornamento del costo di costruzione base sul quale calcolare la pertinente quota di contributo di costruzione stabilendo in euro 496,12 al metro quadrato, come risulta dall'allegata relazione dell'ufficio tecnico

- b) L'aggiornamento del valore della monetizzazione da applicare qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione di spazi a parcheggio in caso di recupero di sottotetto ai fini abitativi, come sopra specificato

RICHIAMATO il decreto del Ministero dell'Interno del 24/12/2024 il quale ha disposto il differimento del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2025/2027 da parte degli enti locali al 28 febbraio 2025 e contestualmente ha autorizzato l'esercizio provvisorio di cui all'art. 163 del D.Lgs 267/2000;

RICHIAMATO il punto 8.13 del Principio contabile applicato della contabilità finanziaria, allegato 4/2 al D.Lgs 118/2011, in base al quale nel corso dell'esercizio provvisorio e della gestione provvisoria sono gestite le previsioni del secondo esercizio del PEG dell'anno precedente;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 19/12/2023 ad oggetto "Approvazione Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP) di cui all'art. 170, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000 - Periodo 2024/2026";

RICHIAMATO il Bilancio di previsione 2024-2026, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.51 del 19/12/2023;

RICHIAMATO il PEG 2024-2026, approvato con la deliberazione di Giunta comunale n. 1 del 11/01/2024, come successivamente modificato, ed in particolare gli stanziamenti nello stesso assegnati per l'esercizio 2025;

VERIFICATE la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni, dandone qui formalizzazione con la sottoscrizione del presente atto;

DATO ATTO che il presente provvedimento è trasmesso all'Area Risorse ai fini Parere di Regolarità Contabile rilasciato ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Tutto quanto ciò premesso, ritenuto di dover provvedere in merito:

DETERMINA

- 1) di stabilire, ai sensi dell'articolo 16 comma 9 del D.P.R. n. 380 del 2001 e dell'articolo 48 comma 2 della Legge Regionale n. 12 del 2005, per le ragioni precisate in narrativa e con decorrenza 1 gennaio

2025, il costo base di costruzione - sul quale calcolare la pertinente quota di contributo di costruzione – in euro 496,12 al metro quadrato

- 2) di confermare i criteri applicativi del costo di costruzione approvati con deliberazione consiliare n. 26 del 25 febbraio 1998, come integrata da successiva deliberazione consiliare n. 126 del 29 settembre 1999 e da determina dirigenziale n. 45 del 10 gennaio 2006
- 3) di aggiornare, in esecuzione della deliberazione consiliare 30 giugno 2008 n. 43 e per le motivazioni indicate in narrativa, il valore della monetizzazione da applicare qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione di spazi a parcheggio in caso di recupero di sottotetto ai fini abitativi come di seguito specificato:
 - a) in caso di impossibilità totale il valore della monetizzazione – già calcolato sulla dotazione massima stabilita dalla legge regionale in mq 25,00 è definito:
 - per la zona 1) – Centro - in euro 10.474,88
 - per la zona 2) – Periferia – in euro 9.491,92
 - b) in caso di impossibilità parziale il valore della monetizzazione – da calcolare sui mq effettivamente oggetto di richiesta di monetizzazione – è definito:
 - per la zona 1 – Centro – in 418,87 euro/mq
 - per la zona 2 – periferia – in 380,31 euro/mq;
- 4) di confermare – fatto salvo l'aggiornamento oggetto del punto 3) - quanto precedentemente disposto con già richiamata deliberazione consiliare 30 giugno 2008 n. 43.
- 5) di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch Monica Elena Alberti, il quale dichiara di non essere a conoscenza di trovarsi in una situazione di conflitto di interessi neanche potenziale e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorre nel caso di dichiarazione mendace.
- 6) Di dare che la presente determinazione non comporta impegno di spesa.
- 7) Di dare atto che la presente determinazione diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile del Dirigente dell'Area Risorse ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Saronno, 20/01/2025

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Arch. Ambrogio Mantegazza
(documento firmato digitalmente)