

# COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 18

Seduta del 27/03/2018

**OGGETTO:** CONTRIBUTI CONCESSORI PER INTERVENTI EDILIZI. MODALITA' DI CORRESPONSIONE AL COMUNE DI SENIGALLIA DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (AUS) E DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

*L'anno duemiladiciotto addì ventisette del mese di marzo alle ore 15:30 nel Palazzo Municipale di Senigallia e nella solita sala delle adunanze consiliari.*

*Previa convocazione nei modi di rito, si è oggi riunito, in seduta straordinaria il Consiglio Comunale.*

*Fatto l'appello nominale risultano:*

Consigliere	Pres.	Ass.	Consigliere	Pres.	Ass.
1 Angeletti Margherita	*	-	14 Paradisi Roberto	-	*
2 Beccaceci Lorenzo	*	-	15 Pedroni Luana	-	*
3 Bedini Mauro	*	-	16 Perini Maurizio	-	*
4 Brucchini Adriano	*	-	17 Pierfederici Mauro	*	-
5 Canestrari Alan	*	-	18 Profili Vilma	*	-
6 Da Ros Davide	*	-	19 Rebecchini Luigi	*	-
7 Fileri Nausicaa	*	-	20 Romano Dario	*	-
8 Giuliani Ludovica	*	-	21 Salustri Maurizio	*	-
9 Gregorini Mauro	*	-	22 Santarelli Luca	*	-
10 Mandolini Riccardo	*	-	23 Sardella Simeone	*	-
11 Mangialardi Maurizio	*	-	24 Sartini Giorgio	*	-
12 Martinangeli Stefania	*	-	25 Urbinati Sandro	*	-
13 Palma Elisabetta	*	-			

## TOTALE PRESENTI N° 22

Alam Mohammad Shafual	Consigliere Straniero Aggiunto	*	-
Becka Maksim	Consigliere Straniero Aggiunto	*	-

*Sono altresì presenti gli assessori: Bomprezzi Chantal, Campanile Gennaro, Girolametti Carlo, Memè Maurizio, Monachesi Enzo, Ramazzotti Ilaria*

*Essendo legale l'adunanza per il numero degli intervenuti, il Sig. Romano Dario nella qualità di Presidente dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario Comunale Dott. Morganti Stefano*

*Chiama a fungere da scrutatori i Consiglieri Signori: 1° Urbinati Sandro; 2° Beccaceci Lorenzo; 3° Palma Elisabetta .*

Il Presidente del Consiglio **ROMANO** enuncia l'argomento iscritto al punto 6 dell'ordine del giorno dei lavori consiliari relativo a: "CONTRIBUTI CONCESSORI PER INTERVENTI EDILIZI. MODALITA' DI CORRESPONSIONE AL COMUNE DI SENIGALLIA DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (AUS) E DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE".

Il Consigliere **MARTINANGELI** (Movimento 5 Stelle): la pratica 6 riguarda la monetizzazione, posso esprimere la dichiarazione di voto su entrambe facendo una puntualizzazione. Si parla di sostegno all'economia di un settore in particolare crisi come l'edilizia però su queste due delibere mi sfuggono un po' i principi che sono a monte, cioè se il Comune si pone il fine di ridurre il consumo di suolo come sentiamo sempre dire in questo Consiglio poi come si può pensare alla riduzione degli oneri senza fare alcun distinguo, se parliamo di ristrutturazione edilizia o riqualificazione è un conto, se parliamo di nuove costruzioni è un altro, io avrei inteso fare un distinguo tra i due tipi di interventi perché se noi andiamo ad abbassare gli oneri per le nuove costruzioni significa dare un input a livello politico proprio in favore del consumo del suolo quindi diciamo che è un po' il limite delle due delibere su cui avrei qualcosa da ridire per cui non potrò dare il mio voto favorevole.

*Si dà atto che esce il Consigliere Sardella: **Presenti con diritto di voto n. 21.***

Il Presidente del Consiglio **ROMANO** pone in votazione, palese con modalità elettronica, la proposta iscritta al punto 6 dell'ordine del giorno dei lavori consiliari che viene approvata con 19 voti favorevoli, nessuno contrario, 2 astenuti (Martinangeli, Palma), come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Il Presidente del Consiglio **ROMANO** pone in votazione, palese con modalità elettronica, l'immediata eseguibilità dell'atto deliberativo che viene approvata con 19 voti favorevoli, nessuno contrario, 2 astenuti (Martinangeli, Palma), come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Tutto ciò premesso

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Visto l'argomento iscritto al punto 6 dei suoi lavori;
- Udita la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Urbanistica, Maurizio

Memè;

Premesse.

- La grave crisi economica, congiuntamente alle difficoltà di accesso al credito bancario, ha pesantemente frenato l'attività edilizia e ancor più le iniziative imprenditoriali.

- In detto contesto è nel programma politico di questa Amministrazione la volontà di assumere tutte le iniziative e le azioni finalizzate ad agevolare e stimolare le attività produttive su tutto il territorio comunale. E' quindi significativo anche valutare la possibilità di rendere sostenibile il pagamento del contributo di costruzione attraverso soluzioni rateali più ampie.

- Nel dettaglio, facendo riferimento ai contributi di concessione si specifica quanto segue:

a) Ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., il rilascio del Permesso di Costruire comporta, in generale, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

b) Nell'ambito della strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Senigallia, quando gli interventi sono classificati come nuova edificazione, ampliamenti di edifici esistenti o determinano comunque incrementi di Superficie Utile Lorda (SUL), sono sottoposti al rispetto del parametro urbanistico AUS (area di urbanizzazione secondaria) che può essere assolto, o attraverso la cessione dell'area corrispondente all'intervento edilizio, o attraverso la monetizzazione, secondo i casi definiti nelle NTA del PRG e nel Regolamento Edilizio.

- Entrando nel dettaglio sulle modalità di corresponsione dei suddetti contributi (OO.UU., C.C. e AUS), le attuali disposizioni vigenti sono:

1 - per quanto riguarda gli OO.UU. primaria e secondaria

- pagamento in un'unica soluzione all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ovvero contestualmente alla presentazione SCIA qualora, questa, comporti la corresponsione di tale contributo;

- ovvero, su richiesta dell'interessato, rateizzazione in 4 rate semestrali da corrispondere, la prima, al momento del rilascio del Permesso di Costruire (o presentazione di SCIA onerosa) e le altre con cadenza semestrale producendo idonea polizza fidejussoria bancaria o di compagnia di assicurazione a garanzia dei versamenti successivi.

2 - per quanto riguarda il contributo sul Costo di Costruzione (C.C.)

- pagamento in un'unica soluzione all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ovvero contestualmente alla presentazione SCIA qualora, questa, comporti la corresponsione di tale contributo;

- ovvero, su richiesta dell'interessato, rateizzazione in 2 rate di cui la prima da versare all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o al momento della presentazione della SCIA (se onerosa) con contestuale consegna di idonea garanzia fidejussoria rilasciata da istituti autorizzati dalla legge a copertura del restante 50% del suddetto contributo. Versamento della seconda ed ultima rata entro gg. 60 dalla ultimazione dei lavori e comunque prima della istanza di agibilità (ora sostituita con SCIA di Agibilità).

### 3 - per quanto riguarda la monetizzazione dell'AUS

- analogo a quello degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ossia:
  - pagamento in un'unica soluzione all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ovvero contestualmente alla presentazione SCIA qualora, questa, comporti la corresponsione di tale contributo;
  - ovvero, su richiesta dell'interessato, rateizzazione in 4 rate semestrali da corrispondere, la prima, al momento del rilascio del Permesso di Costruire (o presentazione di SCIA onerosa) e le altre con cadenza semestrale producendo idonea polizza fidejussoria bancaria o di compagnia di assicurazione a garanzia dei versamenti successivi.

- Per le ragioni già citate all'inizio delle presenti premesse e nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative, si ritiene di adottare le seguenti regole:

#### 1 - per quanto riguarda gli OO.UU. primaria e secondaria

L'art. 47 della legge n. 457/1978, rimasto ancora vigente, impone che gli stessi possono essere rateizzati *“in non più di quattro rate semestrali”*. Per questa ragione si ritiene di mantenere le attuali disposizioni già assunte in passato in Consiglio Comunale (D.C.C. n. 637 del 19/12/1983).

#### 2 - per quanto riguarda il contributo sul Costo di Costruzione (C.C.)

L'attuale normativa statale (art. 16 comma 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.) recita:

*“La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori.”*

Poiché il suddetto contributo non risulta particolarmente significativo in rapporto al contributo complessivo dovuto per un generico intervento edilizio, si ritiene di mantenere le modalità di pagamento, in due rate (se richiesta la rateizzazione da parte dell'interessato) di cui la prima da versare all'atto del rilascio del provvedimento (o alla consegna della SCIA onerosa) e la seconda rata da versare, anziché entro 60 gg. dalla ultimazione lavori e comunque prima dell'istanza di agibilità, contestualmente alla comunicazione di fine lavori ancorché parziale e comunque entro la validità del titolo abilitativo. Ovviamente, a garanzia di tale versamento, all'atto del rilascio del

Permesso di Costruire (o alla consegna della SCIA onerosa) dovrà essere consegnata idonea polizza fideiussoria.

### 3 - per quanto riguarda la monetizzazione dell'AUS

La normativa statale e/o regionale non stabilisce criteri relativi alla sua corresponsione. E' quindi possibile modificare l'attuale regola per il suo pagamento (attualmente analogo a quello degli OO.UU.) prevedendo la possibilità di rateizzare il suddetto contributo fino a 10 rate semestrali anticipate (dilazione del pagamento fino a 5 anni) aggiungendo all'importo complessivo gli interessi legali per il periodo eccedente i due anni sulla differenza tra l'importo complessivo e quello pagato con le prime 4 rate semestrali. Il criterio di calcolo dei suddetti interessi legali deve risultare il più possibile semplificato per non aggravare la procedura di rilascio del provvedimento con calcoli finanziari complessi (per esempio: si può considerare per tutto il periodo di dilazione di pagamento il saggio di interesse legale vigente al momento del rilascio del titolo edilizio: attualmente è 0,30%; l'importo degli interessi legali da versare complessivamente in una unica soluzione contestualmente alla 5<sup>a</sup> rata).

Esempio di calcolo:

Importo della monetizzazione di AUS = € 10.000,00

Se rateizzato in 4 rate semestrali:

Importo RATA = 10.000,00 : 4 = € 2.500,00 senza interessi.

Se rateizzato in 6 rate semestrali:

Importo RATA = 10.000,00 : 6 = € 1.666,67

Importo pagato con 4 rate: € 1.666,67 x 4 = € 6.666,67

Calcolo degli interessi sulla differenza: € 10.000,00 – 6.666,67 = € 3.333,33

Interessi = € 3.333,33 x 0,0030 x 1 (anni) = **€ 10,00**

Se rateizzato in 8 rate semestrali:

Importo RATA = 10.000,00 : 8 = € 1.250,00

Importo pagato con 4 rate: € 1.250,00 x 4 = € 5.000,00

Calcolo degli interessi sulla differenza: € 10.000,00 – 5.000,00 = € 5.000,00

Interessi = € 5.000,00 x 0,0030 x 2 (anni) = **€ 30,00**

Se rateizzato in 10 rate semestrali:

Importo RATA = 10.000,00 : 10 = € 1.000,00

Importo pagato con 4 rate: € 1.000,00 x 4 = € 4.000,00

Calcolo degli interessi sulla differenza: € 10.000,00 – 4.000,00 = € 6.000,00

Interessi = € 6.000,00 x 0,0030 x 3 (anni) = **€ 54,00**

- Preso atto dei seguenti pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs.

18/8/2000 n° 267 sull'Ordinamento degli Enti Locali:

- dal Dirigente Responsabile dell'Area Tecnica Territorio Ambiente;
- del Dirigente responsabile dell'Area Risorse Umane e Finanziarie;

- Con votazione palese che ha dato il risultato sopra riportato;

## **DELIBERA**

- 1°) - **DI MANTENERE** l'attuale disposizione circa la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità a quanto stabilito dall'art. 47 della legge n. 457/1978, ossia:
- pagamento in un'unica soluzione all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ovvero contestualmente alla presentazione SCIA qualora, questa, comporti la corresponsione di tale contributo;
  - ovvero, su richiesta dell'interessato, rateizzazione in 4 rate semestrali da corrispondere, la prima, al momento del rilascio del Permesso di Costruire (o presentazione di SCIA onerosa) e le altre con cadenza semestrale producendo idonea polizza fidejussoria bancaria o di compagnia di assicurazione a garanzia dei versamenti successivi.
- 2°) - **DI STABILIRE**, per quanto riguarda il contributo sul Costo di Costruzione, in conformità a quanto stabilito dall'art. 16 comma 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., il seguente criterio di corresponsione:
- pagamento in un'unica soluzione all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ovvero contestualmente alla presentazione SCIA qualora, questa, comporti la corresponsione di tale contributo;
  - ovvero, su richiesta dell'interessato, rateizzazione in 2 rate di cui la prima da versare all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o al momento della presentazione della SCIA (se onerosa) con contestuale consegna di idonea garanzia fidejussoria bancaria o di compagnia di assicurazione a garanzia del versamento del restante 50% del suddetto contributo. Versamento della seconda ed ultima rata contestualmente alla comunicazione di fine lavori ancorché parziale e comunque entro la validità del titolo abilitativo.
- 3°) - **DI STABILIRE**, per quanto riguarda la monetizzazione AUS, una corresponsione secondo le seguenti modalità:
- pagamento in un'unica soluzione all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ovvero contestualmente alla presentazione SCIA qualora, questa, comporti la corresponsione di tale contributo;
  - ovvero, su richiesta dell'interessato, rateizzazione fino a 10 rate semestrali (dilazione del pagamento fino a 5 anni) da corrispondere, la prima, al momento del rilascio del Permesso di Costruire (o presentazione di SCIA onerosa) e le altre con cadenza semestrale producendo idonea polizza fidejussoria bancaria o di compagnia di assicurazione a garanzia dei versamenti successivi. Qualora si optasse per

il pagamento del suddetto contributo per un periodo eccedente i due anni, all'importo complessivo della monetizzazione AUS si aggiungeranno gli interessi legali calcolati sulla differenza tra l'importo complessivo e quello pagato con le prime 4 rate semestrali. Il criterio di calcolo dei suddetti interessi legali avverrà, per tutto il periodo di dilazione di pagamento, applicando il saggio di interesse legale vigente al momento del rilascio del titolo edilizio e tale importo dovrà essere versato complessivamente in una unica soluzione contestualmente alla 5<sup>a</sup> rata).

4°) - **DI PRENDERE ATTO** che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica – finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

5°) – **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 mediante separata votazione palese che ha dato il risultato sopra riportato.-

• • • • •

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Presidente**

Romano Dario

**Il Segretario Comunale**

Morganti Stefano

---

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,

---

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal **12 aprile 2018** al **27 aprile 2018** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Lì, 2 maggio 2018

**Il Segretario Comunale**

---

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267, in data **23 aprile 2018**, essendo stata pubblicata il 12 aprile 2018

Lì, 24 aprile 2018

**Il Segretario Comunale**

---

Spazio riservato all'eventuale controllo preventivo di legittimità, richiesto ai sensi dell'art. 127 del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267:

---

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Lì,