

CONSIGLIO COMUNALE DEL 08.06.2016

Interventi Sigg. consiglieri

Modifiche al regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione - Sperimentazione di forme di incentivazione ai sensi degli artt. 16 e 17 del D.P.R. 380/2001, come modificati dalla Legge 164/2014 - Recepimento della deliberazione della Giunta regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974

Presidente

Siamo al nono punto: Modifiche al regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione. Sperimentazione di forme di incentivazione ai sensi degli artt. 16 e 17 come modificati dalla legge 164/2014. Recepimento della deliberazione della Giunta regionale del 29 febbraio 2016 n. 22-2974. Ha chiesto la parola il Sindaco, ne ha facoltà.

Sindaco

Grazie Presidente. Giustamente è stata citata la legge la 164 del 2014 che è una norma che prevede all'art.17 comma 1, agevolazione degli interventi di densificazione edilizia di ristrutturazione, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione attraverso la riduzione del contributo di costruzione in misura in inferiore al 20% rispetto a quanto previsto per le nuove costruzioni. Noi siamo andati a operare sul regolamento dove si è valutata l'opportunità di apportare correttivi in materia di contributo di costruzioni, in particolare per incentivare la rigenerazione della città ai sensi dell'art. 17 della legge 164/2014. Quindi in via sperimentale fino al 30 giugno 2017, per un anno, per gli interventi di rigenerazione urbana. Cosa vuol dire rigenerazione urbana? vuol dire edifici dismessi che hanno cambiato destinazione d'uso nel piano regolatore e quindi sono passati da capannoni industriali, magari capannoni che sono in centro paese vicino al centro abitato, che nel piano regolatore sono poi stati trasformati - non parlo del nuovo piano regolatore, parlo del vecchio piano regolatore - sono stati trasformati in residenziale o quant'altro, quella si chiama rigenerazione urbana, cioè trasformazione con recupero edilizio, che non vuol dire il lotto su cui si costruire, che non vuol dire la ristrutturazione di una casa. Parliamo di edilizia, edifici che avevano una destinazione differente che con il

piano regolatore hanno cambiato destinazione d'uso e quindi c'è una rigenerazione urbana; o interventi su aree con fabbricati che abbiano perso l'originaria destinazione destinati ad uso o funzione, la cui trasformazione comporti la creazione di un nuovo tessuto urbano si applicano i seguenti incentivi: rigenerazione urbana senza attività di bonifica, sconto del 20% sull'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attualmente applicati; rigenerazione urbana con attività di bonifica: in tanti di questi casi c'è attività di bonifica perché come dicevo magari erano delle aziende e quindi come tali va bonificato il terreno e non va semplicemente demolito il capannone e ricostruito, ma tante volte c'è l'attività di bonifica da fare, ulteriore sconto del 20% rispetto all'ammontare degli oneri già ricalcolati a seguito dell'applicazione del primo livello di incentivo di cui sopra. Inoltre si ravvisa la necessità di permettere quale ulteriore forma di incentivazione una diversa e più agevole rateizzazione dell'importo dovuto per il contributo di costruzione al fine di agevolare interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia e di urbanistica. Qui nel regolamento si va a cambiare il comma 3 dell'art.4 dove si prevede come rateizzazione, la prima rata paga il 15% del totale da versare entro 30 giorni dalla richiesta di pagamento, parliamo del ritiro dell'autorizzazione, la seconda pari al 20% entro i sei mesi dal rilascio o dalla presentazione della denuncia di inizio attività, la terza pari al 25% entro 12 mesi, la quarta pari al 40% entro i 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori o comunque non oltre 18 mesi dal rilascio del permesso di costruire e di presentazione della denuncia di inizio attività. Quindi c'è in ogni caso un limite massimo alla rateizzazione. Ritenuto ancora necessario permettere la rateizzazione anche per gli importi relativi alle monetizzazioni di aree per servizi pubblici superiori ai 4.000 euro applicando gli stessi criteri stabiliti dall'art. 4 comma 3 per il contributo di costruzione.

Con questa delibera si va anche a recepire la deliberazione della Giunta regionale che è stata fatta recentemente del 29 febbraio 2016, pubblicata sul BUR il 17.3.2016 con il quale si è provveduto alla determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Cioè la Regione ha fatto questa norma, noi la recepiamo, se qualcuno vorrà applicarla l'abbiamo già recepita nel nostro regolamento. Di integrare pertanto le tabelle parametriche comunali con l'allegato

A dove ci sono le nuove tabelle con gli sconti sulla rigenerazione urbana, di approvare in via sperimentale come abbiamo detto entro il 30 giugno 2017; di stabilire altresì che i disposti della presente deliberazione non sono in alcun modo applicabili alle procedure di sanatoria o di condono. Quindi tutte le pratiche che hanno problemi di questo genere non rientrano in questa fase. È un recepimento di un orientamento di legge, come dicevo prima della legge 164 del 2014 dove proprio invita i Comuni a incentivare quelli che sono gli interventi di rigenerazione urbana e inoltre recepiamo questa delibera regionale in modo che la recepiamo nel nostro regolamento. Grazie.

Presidente

Ringrazio il Sindaco. Chiedo chi vuole fare degli interventi... Ha chiesto la parola il consigliere Mango, ne ha facoltà.

Consigliere Mango

Grazie Presidente. Anche qua siamo nel recepimento della normativa regionale e secondo noi va incontro alle esigenze dei costruttori o di gente che vuol fare le ristrutturazioni e che viene premiata con questa rigenerazione urbana avendo questo sconto, ma poi più che altro il fatto che ha la possibilità di una dilazione che c'era anche prima ma probabilmente adesso è diluita in maniera diversa, più vantaggiosa per i cittadini, quindi ne vanno a beneficiare un po' tutti. Volevo chiedere una cosa: le tabelle che sono state date in applicazione tengono conto soltanto della variazione del recepimento in via sperimentale fino al 2017? Quindi la struttura è sempre quella che era prima, volevo sapere questo perché mi ero dimenticato di chiederlo in commissione. Quindi viene soltanto tenuto conto la questione dello sconto in via sperimentale e quindi le altre tabelle non sono state cambiate? Quindi viene dato lo sconto su quel particolare intervento. Secondo me, secondo noi è un recepimento interessante perché viene data la possibilità non soltanto per la rigenerazione urbana ma anche di dare l'opportunità a chi ne avesse interesse e bisogno di poter dar vita, un po' di movimento dal punto di vista lavorativo nel settore edilizio. Per queste motivazioni il nostro voto è favorevole.

Presidente

Ringrazio il consigliere Mango. Chi vuole fare ancora interventi? Ha chiesto la parola il consigliere Russo, ne ha facoltà.

Consigliere Russo

Grazie Presidente. Questo regolamento comunale ha sicuramente una caratteristica, quello che poco o tanto mette in moto, al di là di quello che recepisce, alcuni interventi di carattere edilizio. Da questo punto di vista muoverà magari poco, ma sicuramente è importante perché disciplina proprio il contributo per le varie attività che possono essere degli adeguamenti strutturali o comunque anche il contributo di costruzione. Da questo punto di vista non può che essere anche per noi un voto favorevole a questa delibera. Grazie.

Presidente

Ringrazio il consigliere Russo. Qualcuno vuole fare interventi o dichiarazioni di voto? Ha chiesto la parola il consigliere De Giuseppe.

Consigliere De Giuseppe

Essendo un punto molto vicino alle tematiche del Movimento 5 Stelle quella che può essere la riqualificazione edilizia e la rigenerazione urbana, quando dei terreni o degli edifici vengono riqualificati e non si procede al consumo del suolo ma si riqualifica ciò che già c'è questo è molto in linea con i nostri principi e quindi il nostro voto non può essere che favorevole. Grazie.

Presidente

Ringrazio il consigliere De Giuseppe. Ha chiesto la parola il consigliere Beretta, ne ha facoltà.

Consigliere Beretta

Grazie Presidente. Si tratta di un'attuazione pratica del decreto sblocca Italia in materia urbanistica varata nel 2014. Come gruppo di maggioranza riteniamo che debbano essere visti con grande favore tutti quegli interventi che hanno un duplice scopo attraverso un meccanismo di agevolazioni, da un lato di favorire interventi edilizi si recupero urbano e nel contempo di concedere un minimo di agevolazione alle ormai asfittiche attività di imprese nel settore delle costruzioni,

che sono come è noto da troppo penalizzate da una crisi strisciante che sembra non risolversi. Chiedete ai geometri e ai vari costruttori qual è il sentore dell'attività edilizia in questo periodo, vi risponderanno con dei grandi piagnistei... è vero? Se da un lato il Comune introiterà una minor quota di contributo di costruzione, dall'altro si otterrà il duplice beneficio di una auspicabile riqualificazione del territorio favorendo un'attività edilizia che non va ad aggravare il consumo di suolo. Dall'altro lato si favorisce un'attività imprenditoriale. Ricordo che creare elementi di propulsione di un'attività economica nel settore edilizio non si traduce solamente nell'incremento del profitto dei costruttori, quanto piuttosto in una generale rinnovata vitalità di tutto un settore legato all'indotto dell'edilizia, con non trascurabili ricadute sull'occupazione che viene in questo caso mantenuta e in certe situazioni addirittura favorita. Le agevolazioni concesse non sono irrilevanti, da un lato la rateizzazione degli oneri derivanti dal contributo di costruzione delle monetizzazioni da saldarsi in parte rilevante trascorsi due mesi dalla fine dei lavori, pongono una non trascurabile soluzione al problema di liquidità che oggi più che mai penalizza l'impresa troppe volte costretta ad accordi iugulatori col sistema bancario. Va poi valutato positivamente lo sconto introdotto in via sperimentale del 20% sull'ammontare degli oneri per gli interventi che comportano l'attuazione di progetti di rigenerazione urbana, sconto aumentato in presenza di interventi di bonifica. Cioè si tende a privilegiare quei costruttori, quei realizzatori di ristrutturazioni che non solo ristrutturano ma bonificano anche il territorio. Positivo anche il recepimento della delibera di Giunta regionale in caso di varianti urbanistiche in deroga o con cambio di destinazione d'uso che introduce un ulteriore elemento di flessibilità. Tra l'altro questo è un provvedimento che è assolutamente rispettoso dei principi di legalità perché prevede agevolazioni che non si estendono alla sanatoria di situazioni di abuso.

Voglio concludere con una piccola nota di polemica relativamente all'intervento del legislatore nazionale, la normativa del 2014 ha previsto che tutti gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a contributo se pur limitato alla sola quota degli oneri di urbanizzazione. Ora questa norma da una parte introduce delle innovazioni che intendono agevolare e incrementare gli interventi e i diritti sul patrimonio esistente quali le ristrutturazioni edilizie nelle sue varie forme, ma dall'altro lato colpiscono gli interventi edilizi minori che sono la stragrande

maggioranza delle iniziative private tese a recuperare il tessuto urbano esistente. Quindi a prescindere da questa nota polemica negativa che riguarda non questo provvedimento che noi andremo ad adottare ma la legislazione nazionale, concludiamo dicendo che ben vengano questi interventi che invece di vessare ulteriormente il cittadino e l'attività d'impresa prevedono delle agevolazioni, in certi casi anche abbastanza consistenti. Il voto di questa maggioranza all'approvazione della delibera non può essere quindi che un voto favorevole. Grazie.

Presidente

Ringrazio il consigliere Beretta. Ha chiesto la parola il consigliere Mango, ne ha facoltà.

Consigliere Mango

Grazie, più che altro è una battuta al capogruppo della maggioranza. Ha fatto il sibillino nelle due precedenti delibere dicendo che il 4,5 lo avremo mantenuto certamente ma il legislatore ... pennellando che il legislatore che noi lo avremmo lasciato il 4,5 ... Poi ovviamente le note positive ci sono, ci sono il dare e l'avere, però ci sono degli spunti molto interessanti da parte del governo nazionale o anche regionale, non è che bisogna per forza fare il sibillino; vedi che ci sono anche molte norme a vantaggio della cittadinanza.

Presidente

Ringrazio il consigliere Mango. Direi che possiamo proseguire con la votazione.

Favorevoli ... all'unanimità

Contrari nessuno

Astenuti ... nessuno

Votiamo per l'immediata eseguibilità.

Favorevoli ... all'unanimità

Contrari ... nessuno

Astenuti ... nessuno.