



COMUNE DI CASTEL GANDOLFO

(Città metropolitana di Roma Capitale)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 166 del 21/12/2023

OGGETTO: ADEGUAMENTO DELLE TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE SU BASE ISTAT

L'anno duemila ventitre addì 21 del mese di dicembre alle ore 15.00 sotto la presidenza del Sindaco Alberto De Angelis, la Giunta Comunale, si è riunita, in modalità videoconferenza, ai sensi del vigente Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli organi in modalità telematica, approvato con DCC n. 37 del 28/07/2022, mediante svolgimento simultaneo della seduta in forma mista, per la trattazione del provvedimento di cui all'oggetto;

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Paola Dott.ssa Sbrozzi che, riscontrato il collegamento simultaneo dei presenti e riscontrato il numero legale, illustra preventivamente le modalità di svolgimento della seduta, accertandosi che i presenti:

- abbiano potuto visionare gli atti all'O.d.g.;
- possano intervenire nella discussione in corso;
- cambiare i documenti;
- manifestare il voto.

attraverso la piattaforma telematica denominata: <https://meet.google.com>

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	DE ANGELIS ALBERTO In presenza	SI	NO
<u>2</u>	Vice Sindaco	BAVARO CRISTIANO In presenza	SI	NO
<u>3</u>	Assessore	BARBACCI AMBROGI FRANCESCA In collegamento	SI	NO
<u>4</u>	Assessore	MARIANI TIZIANO In presenza	SI	NO
<u>5</u>	Assessore	LUMACA SARA In presenza	SI	NO

PRESENTI: 5 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: ADEGUAMENTO DELLE TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE SU BASE ISTAT

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il D.lgs. n.267/2000;

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione:

- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;
 - il responsabile del servizio finanziario, per quanto riguarda la regolarità contabile;
- ai sensi dell'art. 49 D.lgs. n. 267/2000, hanno espresso parere favorevole.

PRESO ATTO che, al fine di adeguare le tariffe esistenti, i Comuni possono applicare annualmente le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo determinate dall' ISTAT;

DATO ATTO che con Delibera di Giunta n. 22 del 16.02.2023, l'Amministrazione Comunale, al fine di facilitare i pagamenti, ha predisposto delle formule di rateizzazione connesse alle domande di Concessione Edilizia a Sanatoria, relativamente agli oneri concessori e al danno ambientale, con facoltà per gli interessati di rateizzare il relativo importo in non più di 5 (cinque) rate semestrali di pari importo, per importi maggiori ad € 2.000,00:

- prima rata pari ad 1/6 del totale, minimo € 2.000,00 deve essere versata prima del ritiro della C.E. a Sanatoria, che segna il limite di applicazione dell'interesse annuo di legge;

- le rimanenti 5 rate dovranno essere versate ogni sei mesi a partire dal ritiro della Concessione Edilizia a Sanatoria, ponendo a garanzia di quest'ultime fideiussione bancaria e/o assicurativa per l'importo residuo, dandone partecipazione all' ufficio Edilizia Privata;

CONSIDERATO di stabilire ai sensi delle disposizioni dettate dalla L.R. n. 35/1977, che i contributi concessori (costo di costruzione e di urbanizzazione) e quelli riferite alle istanze di SCIA, SCIA in alternativa al PDC, e Permessi di Costruire, possono essere rateizzate in un massimo di n. 3 rate, limitatamente a quelle somme che dai conteggi redatti dai professionisti, risulteranno di importo superiore o uguale ad € 20.000,00, comprensivi dei relativi interessi legali.

In tali casi si dovrà presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia Privata, apposita richiesta di rateizzazione e successiva presentazione contestuale di fideiussione bancaria e/o assicurativa per l'importo residuo degli oneri ancora dovuti;

Si intende per ritardo versamento anche quello eseguito successivamente ai 30 giorni dalla data di deposito della SCIA SCIAaltPDC e PDC ed anche a tale importo si applicheranno le sanzioni previste dall' art.42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

RAVVISATA infine la necessità di definire le modalità di rateizzazione e di garanzie per il versamento dei contributi degli oneri concessori (costo di costruzione e di urbanizzazione) alle istanze di SCIA, SCIA in alternativa al PDC, e Permessi di Costruire, per i secondo le modalità elencate:

- 25% della somma complessiva prima del rilascio del PDC e/o istanza di SCIA e SCIA alt;
- 25% della somma complessiva, questa sarà addizionata ad una percentuale corrispondente agli interessi legali vigenti, su base annua, entro 6 mesi dalla data del rilascio del PdC o simile;
- 25% della somma complessiva, questa sarà addizionata ad una percentuale corrispondente agli interessi legali vigenti, su base annua, entro 12 mesi dalla data del rilascio del PdC o simile;

L'importo dovrà essere garantito con polizza fidejussoria assicurativa.

Il mancato versamento nei termini sopra stabiliti comporta l'applicazione degli artt. 42-43 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

VISTO l'art. 282 della L.R. n. 10/2001 "determinazione provvisoria del costo di costruzione e della quota del costo di costruzione di cui all' art. 6 commi 1 e 4 della L. 10/1977 e s.m.i.;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del 10.12.1996 n. 9678 "determinazione dei limiti massimi dei costi per gli interventi di edilizia residenziale finanziati con fondi di edilizia agevolata, con la quale si deliberava il costo per gli interventi di nuova edificazione.

Tale costo è determinato per la provincia di Roma e Frosinone in € 1.010.000 x mq di superficie complessiva;

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 Decreto del Presidente della Repubblica 06 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%";

CONSIDERATO CHE l'art. 16 comma 9 del D.P.R. n. 380/2001, stabilisce che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni Regionali. Ovvero in assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente e autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dell'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT);

CONSIDERATA la Determina n. 15 del 25.02.2009 con la quale si adeguava il costo di costruzione ad € 339.32;

RITENUTO necessario adempiere alle disposizioni sopra richiamate e procedere autonomamente all'adeguamento del costo di costruzione per l'ANNO 2023;

VERIFICATO CHE il costo di costruzione aggiornato ammonta ad **€ 442,13 al mq**, derivante da una maggiorazione di coefficiente pari a 1,303 (ISTAT) Indice generale FOI di +119,2;

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

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTE le Leggi Regionali n. 35/77, n. 698/93, n. 10/2001;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile dell'atto;

Visto il D.Lgs 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Ad Unanimità di voti resi nei modi di legge:

DELIBERA

1. Di procedere all'adeguamento del costo di costruzione per l'ANNO 2023, sulla base dei criteri esposti in premessa, i parametri di base da adottare per il calcolo dei contributi inerenti gli oneri per il costo di costruzione, che allegata alla presente deliberazione, ne formano parte integrante e sostanziale;

2. Di aggiornare a **€ 442,13 al mq**, per l'anno 2023, derivante da una maggiorazione di coefficiente pari a 1,303 (ISTAT) Indice generale FOI di +119,2, il costo base di costruzione da applicare per i nuovi edifici, le opere oggetto di condono edilizio (L.47/85 -724-93 e L. 326/03) oltre che gli ampliamenti volumetrici (L.R. 07/2017) degli immobili ad uso residenziale e non, per la determinazione del relativo contributo;

3. Per quanto concerne, invece, la verifica dei conteggi, da effettuare, da parte dei tecnici abilitati privati, mediante perizia asseverata, si determinano le percentuali da applicare ai computi metrici estimativi redatti dai tecnici abilitati ed allegati ai progetti, per stabilire l'entità dei contributi sul costo di costruzione, inerenti il rilascio del Permesso di Costruire, Scia alt e Scia, per interventi di ristrutturazione edilizia su edifici residenziali esistenti, per cambi di destinazione d'uso (ove possibile secondo PRG oppure L.R. 07/2017), demolizione e ricostruzione, recupero sottotetto (L. R. n. 13/2009) come di seguito riportati:

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come stabilito dall' art. 3 del D.P.R. 301/2002, ex D.P.R: 380/2001, comma 1 lett. a) e b)	Non dovuto
"interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e	8 % sull' importo totale del computo metrico estimativo, ai sensi del prezzario della Regione Lazio vigente, redatto dal tecnico incaricato

degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;	
"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.	10% sull' importo totale del computo metrico estimativo, ai sensi del prezzario della Regione Lazio vigente, redatto dal tecnico incaricato
"interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti bensì come stabiliti dall' art. 3 del del D.P.R. 301/2002, ex D.P.R: 380/2001, comma 1 lett. e)	<p style="text-align: center;">€ 442,13 al mq</p> <p style="text-align: center;">Secondo la seguente formula e tabella A allegata =</p> <p style="text-align: center;">coefficiente CC (= € 442,13) x Mq (= Su + Snr) = € XYZ</p> <p style="text-align: center;">€ XYZ x $\frac{(R1+R2+R3+1)}{100}$ = CC da versare</p>
Variazioni distributive interne e/o modifiche esterne senza cambio della originaria destinazione d'uso e senza aumento del carico urbanistico	Non dovuto
Ristrutturazione totale dell'immobile con o senza cambio di destinazione d'uso, e/o frazionamento delle unità immobiliari	<p style="text-align: center;">Maggior importo tra:</p> <p>il 10% sull' importo totale del computo metrico estimativo, ai sensi del prezzario della Regione Lazio vigente, redatto dal tecnico incaricato</p> <p style="text-align: center;"><u>e</u></p> <p style="text-align: center;">€ 442,13 al mq</p> <p style="text-align: center;">Secondo la seguente formula e tabella A allegata =</p> <p style="text-align: center;">coefficiente CC (= € 442,13) x Mq (= Su + Snr) = € XYZ</p> <p style="text-align: center;">€ XYZ x $\frac{(R1+R2+R3+1)}{100}$ = CC da versare</p>
Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, di un fabbricato sanato, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica	10% sull' importo totale del computo metrico estimativo, ai sensi del prezzario della Regione Lazio vigente, redatto dal tecnico incaricato
Demolizione e ricostruzione con	10% sull' importo totale del computo metrico

<p>ampliamento del 20% (L.R. 07/2017)</p>	<p>estimativo, ai sensi del prezziario della Regione Lazio vigente, redatto dal tecnico incaricato per le opere di demolizione e ricostruzione della volumetria e/o superficie preesistente</p> <p style="text-align: center;"><u>Più</u></p> <p style="text-align: center;">€ 442,13 al mq</p> <p>Secondo la seguente formula e tabella A allegata =</p> <p>coefficiente CC (= € 442,13) x Mq (= Su + Snr) = € XYZ $\frac{\text{€ XYZ} \times (R1+R2+R3+1)}{100} = \text{CC da versare}$</p> <p style="text-align: center;">Per la parte di nuova realizzazione</p>
<p>Immobili realizzati dopo la L. 10/1977 e oggetto di Condonio Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/93 e L. 326/03</p>	<p style="text-align: center;">€ 442,13 al mq</p> <p>Secondo la seguente formula e tabella A allegata =</p> <p>coefficiente CC (= € 442,13) x Mq (= Su + Snr) = € XYZ $\frac{\text{€ XYZ} \times (R1+R2+R3+1)}{100} = \text{CC da versare}$</p>
<p>Realizzazione di locali di pertinenza l'immobile o alloggi residenziali</p>	<p>5 % sull' importo totale del computo metrico estimativo, ai sensi del prezziario della Regione Lazio vigente, redatto dal tecnico incaricato per le opere di demolizione e ricostruzione della volumetria e/o superficie preesistente</p>

4. Di applicare le percentuali del contributo sul costo di costruzione per gli edifici con destinazione d'uso, turistica, commerciale, direzionale e per la costruzione delle piscine nel seguente modo:

<p>"interventi di nuova costruzione" e/o di ristrutturazione di immobili per attività turistiche</p>	<p>12% sull' importo totale del computo metrico estimativo, ai sensi del prezziario della Regione Lazio vigente, redatto dal tecnico incaricato</p>
<p>"interventi di nuova costruzione" e/o di ristrutturazione di immobili per attività commerciali e /o direzionali</p>	<p>12% sull' importo totale del computo metrico estimativo, ai sensi del prezziario della Regione Lazio vigente, redatto dal tecnico incaricato</p>
<p>Ristrutturazione totale dell'immobile, per attività turistiche, commerciali e /o direzionali, con o senza cambio di destinazione d'uso, e/o frazionamento delle unità</p>	<p style="text-align: center;">Maggior importo tra:</p> <p>il 12% sull' importo totale del computo metrico estimativo, ai sensi del prezziario della Regione Lazio</p>

	<p>vigente, redatto dal tecnico incaricato</p> <p style="text-align: center;"><u>e</u></p> <p style="text-align: center;">€ 442,13 al mq</p> <p>Secondo la seguente formula e tabella A allegata = coefficiente CC (= € 442,13) x Mq (= Su + Snr) = € XYZ € XYZ x $\frac{(R1+R2+R3+1)}{100}$ = CC da versare</p>
Interventi inerenti la costruzione di piscine	12% sull'importo totale del computo metrico estimativo, ai sensi del prezzario della Regione Lazio vigente, redatto dal tecnico incaricato

5. Per gli interventi sopra indicati (punto 4), sia di nuova costruzione sia di ristrutturazione, le suddette percentuali si applicano sui costi indicati, nel computo metrico, da allegare agli elaborati grafici, ossia all'istanza edilizia, redatto dal tecnico abilitato tramite perizia asseverata e soggetto a verifica da parte dell'area Edilizia Privata (sulla base dei reali costi del prezzario della Regione Lazio vigente);
6. Di confermare le disposizioni previgenti relative alla possibilità di rateizzazione delle somme dovute, previa presentazione di specifica polizza fideiussoria con previsione di escussione "a semplice richiesta", valida per un periodo non inferiore a quello previsto per i pagamenti delle somme dovute;
7. La quota di contributo potrà essere rateizzata con la seguente previsione:
 - _ 20% dell'importo dovuto entro 7 giorni dall'inizio lavori;
 - _ 60% dell'importo dovuto entro la data di ultimazione lavori;
 - _ 20% dell'importo dovuto entro e non oltre 60 giorni dal fine lavori;
La polizza a garanzia degli importi dovuti dovrà essere rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e potrà essere svincolata solo previo nulla osta del Settore IV comunale che ha rilasciato il titolo edilizio;
8. Di stabilire che gli oneri previsti dalla presente deliberazione saranno applicati alle pratiche edilizia che verranno inoltrate all'Ufficio Edilizia Privata, SUE, dalla data della presente deliberazione;
9. Di incamerare le somma sopra indicate al Capitolo 40350 di entrata;

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 134. Esecutività delle deliberazioni D.lgs 267/2000;

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Alberto De Angelis

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Comunale
Paola Dott.ssa Sbrozzi