



COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 47 DEL 27/03/2025

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SPORT ED EDILIZIA SPORTIVA, POLITICHE GIOVANILI

PRESENTATA DA: BIMBATTI ANDREA

**OGGETTO: ADEGUAMENTO DEI VALORI TABELLARI RELATIVI AL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER ONERI DI URBANIZZAZIONE,
COSTO DI COSTRUZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI.
DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI RELATIVI ALLA
MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E
PERTINENZIALI**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Scalabrin Christian

PREMESSO che:

- alcune Segnalazioni Certificate di Inizio Attività ed il rilascio dei Permessi di Costruire sono subordinati alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (ex L. 10/1997 "Bucalossi");
- la Regione Veneto, attraverso L.R. 27/06/1985, n. 61, ha approvato delle apposite tabelle con indicate le tariffe in applicazione della L. 10/1977 (Bucalossi), in sostituzione delle precedenti previste dalle LL.RR. 61/1977, 62/1978 e 40/1980;
- il Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 385/1992 del 28/05/1992 ha previsto l'aumento del 50% degli importi stabiliti dalle tabelle (A1, A2, A3) allegate alla L.R. 61/1985;

RICHIAMATI i precedenti provvedimenti comunali che, a vario titolo, hanno trattato l'argomento:

- Deliberazione di Consiglio Comunale del 22/02/1978, n. 14 ad oggetto "*Legge 28/01/1977, n. 10: Determinazione dei contributi per oneri di urbanizzazione in relazione al costo teorico base ed ai parametri definiti dalla Regione Veneto con la Legge Regionale 27/10/1977, n. 61*";
- Deliberazione di Consiglio Comunale del 22/02/1978, n. 15 ad oggetto "*Criteri generali per la determinazione del costo di costruzione negli edifici residenziali ed ad uso terziario, modalità e garanzie per il versamento dei contributi relativi*";



COMUNE DI ROVIGO

- Deliberazione di Consiglio Comunale del 22/02/1978, n. 16 ad oggetto *“Recepimento ed applicazione convenzione-tipo regionale ai fini delle concessioni di edilizia abitativa agevolata – art. 8 – Legge 28 gennaio 1977, n. 10”*;
- Deliberazione di Consiglio Comunale del 22/02/1978, n. 17 ad oggetto *“Determinazione modalità e garanzie per scomputo totale o parziale contributo aliquote incidenze opere di urbanizzazione e per versamento contributo per quota costo di costruzione per rilascio concessione edilizia”*;
- Deliberazione di Consiglio Comunale del 12/01/1979, n. 3 ad oggetto *“Adeguamento alla L.R. n. 62 del 24/11/1978. Recepimento ed approvazione convenzione-tipo regionale ai fini delle concessioni di edilizia abitativa agevolata – art. 8 – Legge 28.01.1977, n. 10”*;
- Deliberazione di Consiglio Comunale del 12/01/1979, n. 4 ad oggetto *“Determinazione dei contributi per oneri di urbanizzazione in relazione al costo teorico base ed ai parametri definiti dalla Regione con L.R. 24 Novembre 1978, n. 62”*;
- Deliberazione di Consiglio Comunale del 12/01/1979, n. 5 ad oggetto *“Criteri per la determinazione del costo di costruzione negli edifici residenziali ed ad uso terziario. Modalità garanzie per il versamento dei contributi relativi”*;
- Deliberazione di Consiglio Comunale del 20/12/1985, n. 488 ad oggetto *“Determinazione del contributo per il rilascio di concessione ad edificare – L.R. 27 Giugno 1985, n. 61”*;
- Deliberazione di Consiglio Comunale del 23/11/1987, n. 384 ad oggetto *“Determinazioni sul costo di costruzione per il rilascio di concessioni edilizie. Modifiche ed integrazioni alla deliberazione di C. C. n. 488 del 20/12/1985, esecutiva ai sensi della legge L.R. 27 giugno 1985, n. 61 e revoca della delibera di C.C. n. 5 del 12/01/1979”*;
- Deliberazione di Giunta Comunale del 07/10/1992, n. 1716 a seguito dell'adozione da parte del Consiglio Regionale del P.C.R. 28/05/1992, n. 385 ad oggetto *“Oneri di Urbanizzazione e quota costo di Costruzione – Edilizia convenzionata”*;
- Determinazione Dirigenziale n. 15 del 04/03/2002 ad oggetto *“Tabelle determinazione del contributo per incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – conversione in euro”*;
- Determinazione Dirigenziale n. 453/10 del 22/02/2007 ad oggetto *“Determinazione del contributo per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – applicazione rivalutazione monetaria secondo indici ISTAT”*;
- Determinazione Dirigenziale n. 488/11 del 27/02/2007 ad oggetto *“Determinazione del contributo per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – applicazione rivalutazione monetaria secondo indici ISTAT – modifica”*;
- Determinazione Dirigenziale n. 619/13 del 12/03/2007 ad oggetto *“Presa d'atto pronunce del TAR Veneto n. 81/2007 e 80/2007 – Interpretazione art. 10 secondo comma DPR 380/2001 – Assoggettabilità a DIA cambio destinazione d'uso immobili”*;
- Deliberazione di Consiglio Comunale del 27/10/2017, n. 79 ad oggetto *“Adeguamento costo di costruzione per interventi di nuova costruzione con destinazione d'uso direzionale, commerciale e turistico e recepimento della Tabella A4 approvata con L.R. 16/03/2015, n. 4”*;

ATTESO che il Testo Unico per l'Edilizia, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 prevede:

- all'art. 16 *“Contributo per il rilascio del permesso di costruire”*, che *“Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ...”*;
- all'art. 19 *“Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza”*, che *“Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la*



COMUNE DI ROVIGO

corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche”;

RILEVATO che il contributo di costruzione si compone di due quote:

- una prima quota commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- una seconda quota commisurata:
 - a) al costo di costruzione per le destinazioni residenziale, direzionale, commerciale e turistica;
 - b) all'incidenza delle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, relativamente alle destinazioni artigianali ed industriali;

RILEVATO, altresì, che:

- riguardo agli oneri di urbanizzazione, l'art. 16, co. 4, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (ex art. 5, co. 1, L. 10/1977) prevede, tra l'altro, che *“l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione: a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni; b) alle caratteristiche geografiche dei comuni; ...”*;
- il suddetto art. 16, al co. 5, prevede che *“Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4,....”*;
- da ultimo, l'art. 16, co. 6, del D.P.R. 380/2001 stabilisce che *“ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale”*;
- per quanto riguarda le opere e gli impianti non destinati alla residenza, l'art. 19 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che l'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (contributo ambientale) è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base a parametri definiti dalla Regione, nonché in relazione al tipo di attività produttiva;
- riguardo la quota di contributo commisurata al costo di costruzione, la stessa viene calcolata in funzione della destinazione degli immobili, sia essa destinazione residenziale oppure destinazione turistica, commerciale e direzionale o allo svolgimento di servizi. Per quanto riguarda la destinazione residenziale, l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 stabilisce, inoltre, che, in assenza di tale determinazione, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed automaticamente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT;

VISTO l'art. 84 *“Variazione degli oneri di urbanizzazione”* della L.R. 27/06/1985, n. 61 che si riporta per inciso: *“Il Consiglio Comunale, all'atto della determinazione della quota del contributo per gli oneri di urbanizzazione, può apportare modificazioni, in aumento o, fino al 30 per cento in diminuzione, rispetto ai valori calcolati in base all'art. 82, al fine di adeguare l'ammontare del contributo a specifiche situazioni locali individuate in rapporto ai criteri generali di cui al primo comma dell'art. 5 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, e agli obiettivi della programmazione regionale.*

Le modificazioni in diminuzione possono giungere fino al 40%, quando si tratti di interventi edificatori da eseguire all'interno dei piani per l'Edilizia Economica e Popolare, dei piani realizzati su aree di proprietà del Comune o dei Piani per gli Insediamenti Produttivi, nonché



COMUNE DI ROVIGO

quando il concessionario si obblighi con il Comune a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo, di cui all'art. 8 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

Le modificazioni in diminuzione possono giungere fino al 50%, quando si tratti di interventi di edilizia residenziale da eseguirsi da parte degli Istituti Autonomi per le Case Popolari o di Cooperative Edilizie a proprietà indivisa oppure di persone fisiche che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, purché le caratteristiche delle abitazioni rispondano ai requisiti dell'ultimo comma dell'art. 16 della L. 5 agosto 1978, n. 457, e nel caso di persone fisiche, previo accertamento da parte del Comune della sussistenza delle esigenze familiari del richiedente la concessione sulla base dello stato di famiglia e previa stipula da parte del richiedente della convenzione con il Comune di cui al primo comma dell'art. 87.

Qualora i Piani per gli Insediamenti Produttivi siano ubicati in Comuni dichiarati depressi ai sensi di legge, è ammessa la detrazione dal costo teorico base degli importi unitari spesi per opere realizzate con finanziamenti pubblici a fondo perduto.

Spetta al Consiglio Comunale determinare l'ammontare del contributo per il concorso nel pagamento degli oneri di urbanizzazione previsto al punto b) dell'art. 9 della L. 28 gennaio 1977, n. 10; l'ammontare di tale contributo non potrà comunque essere superiore al 20% di quello calcolato in base a quanto prescritto all'ultimo comma dell'art. 82. Nei Comuni classificati montani o dichiarati depressi ai sensi di legge, è ammessa la modificazione in diminuzione fino al 35% del contributo per gli oneri di urbanizzazione calcolato in base a quanto prescritto all'art. 82, in particolare per gli interventi edilizi nelle frazioni.

Per le opere destinate ad attività industriali o artigianali, la quota di contributo deve comprendere altresì l'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi, gassosi e quella per la sistemazione ambientale dei luoghi eventualmente alterati dall'insediamento. La determinazione dell'incidenza è fatta sulla base delle situazioni locali in relazione anche ai tipi di attività produttiva e va in aggiunta alla quota dovuta ai sensi delle tabelle degli oneri di urbanizzazione per le opere con destinazione d'uso industriale, artigianale e agricolo, di cui all'art. 82, al netto degli importi relativi alla parte di opere direttamente eseguite dai concessionari”;

PRESO ATTO che:

- attraverso la Deliberazione di Consiglio Comunale del 20/12/1985, n. 488 ad oggetto “*Determinazione del contributo per il rilascio di concessione ad edificare – L.R. 27 Giugno 1985, n. 61*”, e’ stato stabilito, come previsto dall’art. 84 della L.R. 61/1985, di ridurre l’incidenza degli oneri di urbanizzazione del 30%, 40% e 50% rispettivamente per i valori calcolati in base alle tabelle parametriche, quando si tratta di interventi eseguiti all’interno dei Piani per l’Edilizia Economica e Popolare e da ultimo per gli interventi di edilizia residenziale eseguiti dall’IACP (ora ATER);
- la Regione del Veneto, dal Maggio del 1992, non ha più emanato provvedimenti relativi all’aggiornamento delle tabelle parametriche per la quantificazione dell’importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

RILEVATO, a tal proposito, che nel periodo intercorrente tra la data del provvedimento di Consiglio Regionale n. 385 del 28/05/1992 ed il mese di Dicembre 2024, data assunta a riferimento dell’aggiornamento ISTAT (costo di costruzione – base: anno 2021) in cui si trovano disponibili le variazioni dei prezzi, si è registrato un incremento pari al 104,66% ($114,20/55,80 \times 100 - 100$);

RITENUTO, tanto premesso, di aggiornare le tabelle riportanti gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e di quelli relativi alle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi (allegate alla presente a formarne parte integrante e sostanziale);



COMUNE DI ROVIGO

VISTO, altresì:

- il comma 9 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 che detta disposizioni per l'adeguamento del costo di costruzione e che in tal senso dovrebbero provvedere le Regioni con proprie determinazioni;
- che la Regione Veneto non ha provveduto a determinare il costo di costruzione come previsto e, pertanto, la norma dispone che, in caso di assenza delle determinazioni regionali, il costo di costruzione per i nuovi edifici è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT;

RICHIAMATO il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 20/06/1990 (G.U. 28/06/1990, n. 149), che stabilisce il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito all'intero territorio nazionale ed a metro quadro di superficie, in lire 250.000 (129,11 €/mq), a cui non è più seguito alcun aggiornamento;

CONSIDERATO che:

- il Comune ha dovuto provvedere autonomamente all'aggiornamento, ogni anno, del costo di costruzione, ai sensi dell'art 16, co. 9, del D.P.R. 380/2001;
- con Determinazione Dirigenziale n. 1175 del 28/03/2025 è stato pertanto aggiornato il costo di costruzione per l'anno 2025 per i nuovi edifici, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT): la variazione dell'indice ISTAT dei costi di costruzione per il periodo Giugno 1990 – Dicembre 2024 è pari al 133,06% per un importo di € 300,90/mq;

PRESO ATTO delle disposizioni relative alla percentuale del costo di costruzione di cui alla L.R. 16/03/2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" ed in modo particolare dell'art. 2 "Sostituzione della tabella A4 allegata alla legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni e disposizioni transitorie" come risulta dalla seguente tabella:

TABELLA A4 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, comma 9. Parametri per la determinazione della quota del costo di costruzione relativo alla residenza					
Caratteristiche dell'edificio (1)	%	Tipologia dell' edificio	%	Ubicazione zona territoriale omogenea	%
di lusso	4	A blocco con più di due alloggi	2	A e B *	2
medie	2,5	A schiera con più di due alloggi	2	C *	2,5
economiche	1	Fino a due alloggi	3	altre zone (2)	4
<i>* o altre zone a queste assimilabili previste dal piano degli interventi (PI) di cui alla L.R. 11/2004. (1) Ai fini dell'applicazione della presente tabella e con riferimento all'art. 8 del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici, sono considerati edifici o abitazioni con caratteristiche di: - lusso: quelli compresi nelle classi IX, X e XI; - tipo medio: quelli compresi nelle classi V, VI, VII e VIII (e non compresi nelle categorie di cui all'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 380/2001; - tipo economico: quelli compresi nelle classi I, II, III e IV. (2) Sono esclusi gli alloggi la cui costruzione è ammessa dagli strumenti urbanistici in zona artigianale o industriale (alloggio del custode o del proprietario): per questi valgono i parametri relativi alle case a schiera e alla zona territoriale omogenea C.</i>					

già oggetto di recepimento con Deliberazione di Consiglio Comunale del 27/10/2017, n. 79 dal titolo "Adeguamento costo di costruzione per interventi di nuova costruzione con destinazione d'uso direzionale, commerciale e turistico e recepimento della Tabella A4 approvata con L.R. 16/03/2015, n. 4";

RITENUTO opportuno, vista la correlazione con gli aspetti di natura edilizio-urbanistica (interventi edilizi e costi di urbanizzazione), adottare criteri per la determinazione degli importi relativi alla "monetizzazione" delle dotazioni territoriali e pertinenziali (cd. standard);

ATTESO, infatti, che:



COMUNE DI ROVIGO

- nell'ultimo decennio la disciplina urbanistico-edilizia nazionale e regionale è stata interessata da importanti interventi legislativi di semplificazione delle trasformazioni del territorio e dei fabbricati, introducendo istituti alternativi alla redazione dei P.U.A. (a titolo esemplificativo: i Permessi di Costruire convenzionati disciplinati dall'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla L. 164/2014; le procedure urbanistiche semplificate di Sportello Unico per le Attività Produttive disciplinate dalla L.R. 55/2012; gli interventi disciplinati dagli artt. 6 e 7 della L.R. 14/2019 cd. "Veneto 2050"; gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi disciplinati dalla L.R. 51/2019; la nuova disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso di cui all'art. 42-bis della L.R. 11/2004, come integrata dalla L.R. 19/2021 e dal ultimo con il D.L. 69/2024 cd. "Decreto Salva Casa");
- al fine di contenere il consumo del suolo, il quadro normativo regionale punta ad incentivare i Comuni a perseguire obiettivi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano;
- a tal proposito, può verificarsi, nei contesti fortemente urbanizzati, che la limitatezza delle aree di pertinenza degli interventi e la frammentarietà dei lotti rendano fisicamente impossibile il reperimento in sito di aree a standard; oppure che il quantitativo ricavabile risulti essere esiguo e comunque non funzionale alle reali necessità insediative; o ancora possono verificarsi casi in cui la localizzazione delle aree a standard reperibili nel sito di intervento non siano fruibili, in quanto isolate o addirittura non collegate alla rete infrastrutturale, come ad esempio nel caso di interventi in zone rurali. Per queste situazioni, la normativa regionale ha introdotto la possibilità di "monetizzare" gli standard urbanistici minimi dovuti, ove fosse impossibile reperirli, permettendo ai privati di corrispondere al Comune una somma commisurata ad ogni metro quadrato non ceduto o ad opere di urbanizzazione non realizzate, da introitare in un apposito capitolo di bilancio. In questi casi, la possibilità di monetizzare consentirebbe di dare attuazione a quelle tipologie di intervento che non consentono il reperimento di aree a standard ed, al contempo, di destinare le risorse provenienti dalla monetizzazione con apposito vincolo di bilancio, prioritariamente all'acquisizione di aree a standard o alla manutenzione;
- inoltre, a fronte di interventi edilizi che interessano il patrimonio edilizio esistente, ovverosia di ampliamento, ristrutturazione o cambio d'uso, spesso non risulta oggettivamente possibile il reperimento degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/08/1942, n. 1150; anche per tale tipologia di dotazioni la Regione Veneto, in diverse disposizioni normative, ha demandato ai Comuni l'individuazione degli ambiti in cui è possibile monetizzare in luogo del reperimento delle aree, in particolare:
 1. in data 23/12/2019 è stata approvata la Legge Regionale n. 51, avente ad oggetto: *"Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi"* che all'art. 2, co. 4, consente al Consiglio Comunale di individuare *"ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi"*;
 2. in data 30/06/2021 è stata approvata la Legge Regionale n. 19, avente ad oggetto: *"Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo – "Veneto cantiere veloce"*, che, in tema di mutamento della destinazione d'uso, con l'art. 5 inserisce l'art. 42 bis nella L.R. 11/2004, il cui co. 4, lett. b), dispone che: *"Il mutamento della destinazione d'uso è consentito: b) a condizione che sia garantito il rispetto degli standard previsti dallo strumento urbanistico, salva la possibilità qualora non siano reperibili gli spazi per gli ulteriori eventuali standard necessari a seguito della diversa destinazione d'uso, e il comune lo consenta, di prevederne la monetizzazione ..."*;



COMUNE DI ROVIGO

- è evidente che l'impossibilità del reperimento di tale tipologia di dotazione impedisce di fatto il recupero di parte del patrimonio immobiliare esistente, limitando il riutilizzo di locali per l'impossibilità oggettiva di reperire i posti auto, anche nell'ipotesi di una riduzione del carico urbanistico, obiettivo di difficile attuazione soprattutto nelle zone centrali della città;

RILEVATO che sino ad oggi il Comune di Rovigo non ha determinato gli importi relativi alla monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali negli interventi edilizi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, salvo, attraverso la Deliberazione di Consiglio Comunale del 19/09/2003, n. 52, stabilire delle tariffe per la monetizzazione delle aree a parcheggio per gli interventi riguardanti il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi, come prevedeva la L.R. 12/1999, ora sostituita dalla L.R. 51/2019;

RILEVATO, altresì, che l'istituto della monetizzazione suddetto e' stato previsto dalle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) della Variante n. 11 al P.I., approvata giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 10/10/2023, nonché e' previsto anche dalle medesime N.T.O. di cui alla Variante n. 12 (generale) al P.I. approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 28/10/2024, in vigore dal 13/12/2024;

CONSIDERATO opportuno disciplinare le modalità operative della monetizzazione sia per le opere a standard urbanistici primari, sia per le dotazioni dei parcheggi privati pertinenziali, come indicato negli allegati alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, denominati "*Alla_ImportiMonetiz*" e "*AllB_RelazMonetiz*", fermo restando che la realizzazione delle dotazioni territoriali rimane l'opzione prioritaria;

CONSIDERATO che il D.L. 69/2024 - cd. "Decreto Salva Casa", successivamente convertito con modifiche dalla L. 24/07/2024, n. 105, recante "*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*", ha introdotto numerose modifiche alla legislazione nazionale in materia di edilizia ed urbanistica, finalizzate alla semplificazione amministrativa ed al rilancio dell'offerta abitativa;

DATO ATTO che con il cd. "Decreto Salva Casa" sono state apportate, in particolare, importanti modifiche normative, nonché semplificazioni amministrative alla normativa nazionale in materia di cambi di destinazione d'uso con o senza opere di singole unità immobiliari, coinvolgendo anche le aree dei centri urbani classificate come zone di tipo "A" ai sensi del D.M. 1444/1968 da parte degli strumenti urbanistici comunali;

VISTO, in particolar modo, quanto disposto dai commi 1-ter ed 1-quater dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, così come modificato dalla L. 24/07/2024, n. 105, di conversione del D.L. 69/2024, i quali disciplinano i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari tra le categorie di cui al comma 1, lett. a), a-bis), b) e c), prevedendo che questi ultimi siano sempre consentiti anche all'interno delle zone "A" (Centri Storici), in deroga sia all'obbligo di reperimento di ulteriori aree a servizi (cd. standard urbanistici) di cui al D.M. 1444/1968, sia in deroga all'obbligo di reperimento delle dotazioni di parcheggi (privati) di cui all'art. 41Sexies della L. 1150/1942;

ATTESO che con i medesimi commi 1-ter ed 1-quater dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, viene fatta salva, altresì, la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare in futuro specifiche condizioni per detti cambi di destinazione d'uso, nel rispetto dei principi informatori dello stesso novellato art. 23-ter, nonché viene formulato un rinvio a specifiche normative regionali, sempre di futura redazione, che disciplinino i cambi di destinazione d'uso delle unità immobiliari ubicate al primo piano fuori terra o seminterrate;

VISTE le "*Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 245 luglio 2024, n. 105 (DL Salva*



COMUNE DI ROVIGO

Casa)”, emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 29/01/2025, le quali, con riferimento alle citate specifiche condizioni disposte dagli strumenti urbanistici comunali, specificano quanto di seguito riportato: «[...] le condizioni dovranno essere specifiche e quindi non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in considerazione del fatto che quanto disposto dal novellato articolo 23-ter del Testo unico prevale sulle previsioni restrittive o impeditive negli stessi contenuti[...]»;

PRESO ATTO, pertanto, alla luce delle nuove disposizioni normative nazionali introdotte con il cd. “Decreto Salva Casa”, che per i cambi di destinazioni d'uso delle unità immobiliari ubicate oltre il primo piano fuori terra degli edifici ubicati anche in zona “A”, trovano diretta applicazione, in deroga alle disposizioni dello strumento urbanistico comunale, le nuove disposizioni di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, mentre per le unità immobiliari ubicate al primo piano fuori terra o seminterrato, nelle more dell'approvazione di una specifica legge regionale ai sensi di quanto disposto dal comma 1-*quater* dello stesso articolo, continuano ad applicarsi le disposizioni urbanistiche comunali;

FATTO PRESENTE che, nel caso di specie, il Dirigente del Settore “Urbanistica, Edilizia Privata, Sport ed Edilizia Sportiva, Politiche Giovanili” assume la responsabilità del procedimento limitatamente all'adozione del presente provvedimento, trattandosi di procedimenti trasversali a due diversi servizi del Settore, precisamente l'adeguamento dei valori tabellari relativi al contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione è in capo al S.U.E., mentre la determinazione degli importi relativi alla monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali è in capo sia alla Sezione Urbanistica che al S.U.E.;

VISTI:

- il vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed il vigente Piano degli Interventi (P.I.), del Comune di Rovigo;
- il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- la L.R. 27/06/1985, n. 61;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

PRESO ATTO che, ai sensi dell'art. 49, co. 1, del D.Lgs. 267/2000, sono stati espressi i seguenti pareri:

- del Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica: favorevole;
- del Responsabile del Settore Economico-Finanziario in ordine alla regolarità contabile: favorevole;

DELIBERA

1. che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto e si intendono qui integralmente richiamate e riportate;
2. di approvare l'aggiornamento delle tabelle riportanti gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e di quelli relativi alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi da utilizzarsi nella determinazione del contributo di costruzione, allegate alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, come meglio di seguito precisato:
Tab. A “Destinazione d'uso residenziale”;
Tab. B “Destinazione d'uso artigianale” – “Artigianato artistico o di servizio”;
Tab. C “Destinazione d'uso industriale”;
Tab. D “Destinazione d'uso agricola”;



COMUNE DI ROVIGO

Tab. E “Destinazione d’uso direzionale”;
Tab. F “Destinazione d’uso commerciale”;
Tab. G “Destinazione d’uso turistica”;

3. di precisare che il contributo di costruzione, aggiornato secondo le tabelle allegate, sarà applicato alle pratiche edilizie a partire dal primo giorno del mese successivo all'approvazione della presente deliberazione, intendendo sia quelle già depositate agli atti sia quelle di futura presentazione;
4. di confermare, in merito al contributo sul Costo di Costruzione per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica, quanto stabilito con Deliberazione di Consiglio Comunale del 23/11/1987, n. 384 ad oggetto *“Determinazioni sul costo di costruzione per il rilascio di concessioni edilizie. Modifiche ed integrazioni alla deliberazione di C. C. n. 488 del 20/12/1985, esecutiva ai sensi della legge L.R. 27 giugno 1985, n. 61 e revoca della delibera di C.C. n. 5 del 12/01/1979”*, come modificata con Deliberazione di Consiglio Comunale del 27/10/2017, n. 79 ad oggetto *“Adeguamento costo di costruzione per interventi di nuova costruzione con destinazione d’uso direzionale, commerciale e turistico e recepimento della Tabella A4 approvata con L.R. 16/03/2015, n. 4”*;
5. di stabilire che:
 - nel caso di richiesta di nuovo Permesso di Costruire o di presentazione di Scia per il completamento di opere edili il cui titolo e’ scaduto per decorrenza dei termini di validità di cui all’art. 78 della L.R. 27/06/1985, n. 61, e che non comportano nuovo carico urbanistico (completamento impianti, finiture, ecc. degli edifici), il contributo sul costo di costruzione non e’ dovuto;
 - va comunque corrisposto il conguaglio di detto contributo nel caso in cui, dalla data di corresponsione da parte del titolare dell’importo originario, fosse intervenuto un provvedimento di adeguamento alla variazione ISTAT del Costo di Costruzione, assunto ai sensi dell’art. 16, co. 9, del D.P.R. 380/2001;
6. di approvare, altresì, le modalità operative della "monetizzazione" sia per le opere a standard urbanistici primari, sia per le dotazioni dei parcheggi privati pertinenziali, come indicato negli allegati alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, denominati *“AllA_ImportiMonetiz”* e *“AllB_RelazMonetiz”*, fermo restando che la realizzazione delle dotazioni territoriali rimane l’opzione prioritaria;
7. di revocare, alla luce del precedente punto e dell’art. 35.9 del Regolamento Edilizio Comunale, la Deliberazione di Consiglio Comunale del 19/09/2003, n. 52 che aveva stabilito le tariffe per la monetizzazione delle aree a parcheggio per gli interventi riguardanti il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi, come prevedeva la L.R. 12/1999, ora sostituita dalla L.R. 51/2019, rimandando a quanto approvato con la presente;
8. di stabilire che i proventi derivanti dalle monetizzazioni siano destinati, con apposito vincolo di bilancio, prioritariamente all’acquisizione di aree a standard e/o alla realizzazione di omonime opere e/o alla manutenzione/miglioramento di quelle esistenti;
9. di dare atto che la presente deliberazione non comporta alcun onere immediato a carico del bilancio comunale;
10. di dare atto che la pubblicazione del presente atto all’albo online del Comune avviene nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l’atto



COMUNE DI ROVIGO

destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali;

11. di demandare agli uffici competenti l'adempimento degli obblighi di trasparenza discendenti dal D.Lgs. 14/03/2013, n. 33, disponendo la pubblicazione del presente Atto nel sito web dell'Ente nella Sezione dell'Amministrazione Trasparente: “Provvedimenti – Provvedimenti Organi di indirizzo politico”, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo Pretorio on-line.



COMUNE DI ROVIGO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, si esprime parere favorevole per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica sulla presente proposta.

Annotazioni:

Rovigo, 28/03/2025

IL DIRIGENTE
Christian Scalabrin

Documento sottoscritto con firma digitale