

# COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

<b>Num. Delibera:</b> 35  <b>Data:</b> 12/04/2017	<b>Oggetto:</b> INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE ATTINENTE AL CONTRIBUTO RELATIVO AGLI INTERVENTI DI SOLA MODIFICA AI PROSPETTI DEGLI EDIFICI.

L'anno duemiladiciassette, il giorno dodici, del mese di aprile alle ore 23:30, nella sala delle adunanze del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale. Alla prima convocazione, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di Legge, risultano all'appello nominale i Sigg.ri:

SPINELLI DOMENICA	P	CASADEI FILIPPO	P
UGOLINI GIANLUCA	P	DI MONTE LORELLA	P
FORTE JARI	P	PAOLUCCI CRISTIAN	P
BIANCHI ROBERTO	P	TORDI FABIA	P
FABBRI FABIO	P	RAMBALDI EROS	P
MORRI MICHELE	P		

Presiede Domenica Spinelli nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Silvia Santato.

Sono nominati a scrutatori dal signor Presidente i signori: FORTE JARI, CASADEI FILIPPO, PAOLUCCI CRISTIAN.

La seduta è ordinaria.

OGGETTO:

INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE ATTINENTE AL CONTRIBUTO RELATIVO AGLI INTERVENTI DI SOLA MODIFICA AI PROSPETTI DEGLI EDIFICI.

IL RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZI TECNICI

Premesso che:

- la definizione di ristrutturazione edilizia, contenuta nell'allegato alla L.R. n. 15/2013 (semplificazione della disciplina edilizia) e così espressa: "...*gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento delle unità immobiliari, modifiche al volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici,...*", è stata modificata a seguito delle innovazioni apportate al D.P.R n. 380/2001 e dai Decreti Legge del "fare" e "sblocca Italia", rispettivamente n. 69/2013 e n. 133/2014;
- la Legge Regionale del 30 luglio 2013, n. 15 ha chiarito che le modifiche statali sono direttamente applicabili a livello regionale, in quanto i principi fondamentali della materia che prevalgono sulle previsioni con esse incompatibili;

Appurato che nella normativa statale e regionale la modifica dei prospetti è un' intervento contemplato nella ristrutturazione edilizia, la quale infatti è caratterizzata "...*dagli interventi che comportano modifiche della volumetria complessiva degli edifici, o dei prospetti ...*";

Preso atto che tale prescrizione normativa ha indotto molti comuni ed ordini professionali ad indirizzare quesiti alla Direzione Generale Programmazione Territoriale della Regione Emilia-Romagna, in quanto la modifica di un prospetto dovuta allo spostamento di una porta o una finestra comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione su tutto l'immobile in quanto ricade nella ristrutturazione edilizia che è un intervento soggetto a contributo di costruzione sia per la quota afferente al costo di costruzione, sia per la quota afferente agli oneri di urbanizzazione, e che quest'ultima è dovuta anche nei casi in cui l'intervento non determini aggravio al carico urbanistico, come nel caso delle modifiche estetiche;

Visto che il Servizio Affari Generali, Giuridici e Programmazione Finanziaria della Regione Emilia Romagna, con nota prot. n. 113406 del 22/02/2016 ha espresso il seguente parere: "*Qualora dunque, la modifica o la chiusura di porte e finestre non si accompagni ad un insieme sistematico di opere, è ragionevole ritenere che gli interventi di sola modifica dei prospetti, pur appartenendo alla RE (Ristrutturazione Edilizia), possano essere considerati non soggetti ad oneri di urbanizzazione. Ciò in applicazione del principio di proporzionalità e ragionevolezza, evitando che siano soggetti alla stessa disciplina circa l'onerosità degli interventi sia lavori sistematici su tutto l'immobile sia opere di carattere puntuale (Porte/finestre) che interessano solo parti limitate della facciata dell'edificio. In conclusione si ritiene che nel caso di interventi limitati a taluni elementi architettonici che interessino i*

*prospetti degli edifici, l'Amministrazione Comunale possa stabilire che non siano assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione”;*

Considerato:

- che i proprietari delle unità immobiliari e/o edifici, quando verificano che la modifica di un prospetto dovuta allo spostamento di una porta o di una finestra comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione su tutto l'immobile, rinunciano ad eseguire l'intervento a causa dell'eccessivo costo;
- che questo ente condivide le considerazioni contenute nella nota prot. n. 113406 del 22/02/2016 del Servizio Affari Generali, Giuridici e Programmazione Finanziaria della Regione Emilia;
- che deve essere comunque impedita la possibilità di eseguire nel tempo interventi a stralci al solo fine di evitare il pagamento degli oneri di urbanizzazione su tutto l'immobile al fine;

Valutato:

- che le modalità di intervento per modifiche alla facciate degli edifici, quali lo spostamento e/o nuova apertura di porte e finestre, possano versare un corrispettivo all'Amministrazione Comunale quale contributo una tantum;
- che gli interventi di Ristrutturazione Edilizia che possano essere considerati non soggetti ad oneri di urbanizzazione ovvero in forma ridotta siano i seguenti:
  1. Edifici Residenziali: spostamento e/o modifica di porte/finestre esistenti (in assenza di interventi edilizi interni) senza nuove aperture e senza aumenti della superficie delle medesime (riferimento alla singola unità immobiliare); è altresì consentito l'aumento delle dimensioni (superficie finestrata), sino al raggiungimento del rapporto di areazione e illuminante; corresponsione di un contributo forfettario di €. 516,00 (Cinquecentosedci/00) (per ogni unità immobiliare interessata) (in caso di sanatoria gli importi verranno raddoppiati);
  2. Edifici Produttivi: artigianali / commerciali / industriali e direzionali (in assenza di interventi edilizi interni); nuove aperture e/o chiusura o modifiche, senza limite di superficie vetrata, di porte, portoni e/o finestre (massimo tre aperture su ogni facciata dell'immobile appartenente alla medesima unità immobiliare); corresponsione di un contributo forfettario di €.1.500,00 (Millecinquecento/00) (per ogni unità immobiliare interessata) (in caso di sanatoria gli importi verranno raddoppiati);

Norma di Salvaguardia:

- Resta inteso che la presentazione di più richieste successive alla modifica delle aperture che prevedano opere interne (compreso il cambio d'uso) sulla medesima unità

immobiliare, presentate nell'arco di 5 anni (*dalla data di fine lavori*), configura l'intervento complessivo in ristrutturazione e la conseguente corresponsione degli oneri di urbanizzazione corrispondenti.

- Gli aggiornamenti degli importi, di cui ai punti 1. e 2., saranno approvati con deliberazione da parte della Giunta Comunale;

Ritenuto opportuno includere le disposizioni per il pagamento dei contributi relativi agli interventi di solo modifica ai prospetti (RE) nel testo del Regolamento Edilizio Comunale vigente per una più rapida lettura si è redatto lo schema normativo (allegato "C") da inserire nell'attuale Regolamento Edilizio.

Visto il D.Lg.vo 14/03/2013, n. 33 *"Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"*;

Dato atto che la presente proposta viene presentata alla II Commissione Consiliare ai sensi del Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 07/08/2013;

Visti:

- la Legge Regionale del 30 luglio 2013, n. 15;
- il D.Lgs. n. 267/2000, modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 126/2014;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Edilizio Comunale;

Tutto quanto sopra premesso, si

### **PROPONE**

1. Approvare lo schema normativo allegato "C" alla presente deliberazione, da inserire nel Regolamento Edilizio che, disciplina il pagamento dei contributi relativi agli interventi di solo modifica ai prospetti delle singole unità immobiliari ;
2. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 il presente atto, una volta approvato, verrà pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente", sotto sezione di primo livello: Pianificazione del territorio, sotto sezione di secondo livello:– Deliberazioni adottate-approvate;
3. Di stabilire che il contributo ex allegato "C" al Regolamento edilizio sia incamerato in apposito capitolo del Bilancio al Titolo IV, Tipologia 5 – Altre entrate in conto capitale;

4. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/1990, il Responsabile del Procedimento è l'arch. Daniele Cavallini in qualità di Responsabile dell'Area Servizi Tecnici;
5. Di dare atto che il Responsabile del procedimento è l'arch. Daniele Cavallini, al quale sono demandati tutti gli adempimenti necessari e conseguenti al presente atto.
6. Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, data l'urgenza, ai sensi dell'art. 134 – IV comma – del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Il Responsabile Area Servizi Tecnici

*Arch. Daniele Cavallini*

*(Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa).*

La seduta è stata validamente costituita alle ore 23,30

Presenti in aula n. 11

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la surriportata proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 05/04/2017;

Visti i seguenti pareri richiesti ai sensi del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1:

- Parere favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 05/04/2017 dal Responsabile Area Servizi Tecnici Arch. Daniele Cavallini;
- Parere favorevole per la Regolarità Contabile espresso in data 05/04/2017 dal Responsabile Area Servizi Finanziari Dott.ssa Masini Elena;

Preso atto dell'integrale dibattito sull'argomento risultante da registrazione digitale depositata agli atti del Comune;

Con il seguente risultato della votazione:

favorevoli n. 8                      contrari n. //                      astenuti n. 3 (Tordi, Paolucci, Rambaldi)

### **DELIBERA**

di approvare per tutte le ragioni di cui in narrativa, che espressamente si richiamano, la surriportata proposta di deliberazione;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visto l'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con il seguente risultato della votazione:

favorevoli n. 8                      contrari n. //                      astenuti n. 3 (Tordi, Paolucci, Rambaldi)

**DELIBERA**

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto

Allegato C (alla deliberazione del Consiglio Comunale; da inserire nell'attuale Regolamento edilizio)

Disposizioni per il pagamento dei contributi relativi agli interventi di solo modifica ai prospetti (RE)

1. Edifici Residenziali: spostamento e/o modifica di porte/finestre esistenti (in assenza di interventi edilizi interni) senza nuove aperture e senza aumenti della superficie delle medesime (riferimento alla singola unità immobiliare); è altresì consentito l'aumento delle dimensioni (superficie finestrata), sino al raggiungimento del rapporto di areazione e illuminante; corresponsione di un onere forfettario di €. 516,00 (Cinquecentosedici/00) *(per ogni unità immobiliare interessata) (in caso di sanatoria gli importi verranno raddoppiati)*;

2. Edifici Produttivi: artigianali / commerciali / industriali e direzionali (in assenza di interventi edilizi interni); nuove aperture e/o chiusura o modifiche, senza limite di superficie vetrata, di porte, portoni e/o finestre (massimo tre aperture su ogni facciata dell'immobile appartenente alla medesima unità immobiliare); corresponsione di un onere forfettario di €.1.500,00 (Millecinquecento/00) *(per ogni unità immobiliare interessata) (in caso di sanatoria gli importi verranno raddoppiati)*;

Norma di Salvaguardia:

- Resta inteso che la presentazione di più richieste successive alla modifica delle aperture che prevedano opere interne (compreso il cambio d'uso) sulla medesima unità immobiliare, presentate nell'arco di 5 anni *(dalla data di fine lavori)*, configura l'intervento complessivo in ristrutturazione e la conseguente corresponsione degli oneri di urbanizzazione corrispondenti.

- Gli aggiornamenti degli importi, di cui ai punti 1. e 2., saranno approvati con deliberazione da parte della Giunta Comunale;

**COMUNE DI CORIANO**  
**PROVINCIA DI RIMINI**

Proposta nr. 40 del 05/04/2017

Delibera nr. 35 del 12/04/2017

Deliberazione C.C. ad oggetto:

INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE ATTINENTE AL CONTRIBUTO RELATIVO AGLI INTERVENTI DI SOLA MODIFICA AI PROSPETTI DEGLI EDIFICI.

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile dell'Area, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 05.04.2017

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Arch. Daniele CAVALLINI

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'amministrazione digitale (D.Leg.vo 82/2005).*

# COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

Proposta nr. 40 del 05/04/2017

Delibera nr. 35 del 12/04/2017

Proposta di deliberazione C.C. ad oggetto:

INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE ATTINENTE AL CONTRIBUTO RELATIVO AGLI INTERVENTI DI SOLA MODIFICA AI PROSPETTI DEGLI EDIFICI.

Parere attestante la regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Il sottoscritto, in qualità di RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI, ai sensi dell'art. 49 comma 1, e 147 bis comma 1, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 05.04.2017

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

dott.ssa Elena MASINI

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'amministrazione digitale (D.Leg.vo 82/2005).*

**COMUNE DI CORIANO**  
PROVINCIA DI RIMINI

**DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE**  
**N. 35 del 12/04/2017**

OGGETTO:

**INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE ATTINENTE AL CONTRIBUTO  
RELATIVO AGLI INTERVENTI DI SOLA MODIFICA AI PROSPETTI DEGLI EDIFICI.**

Letto e sottoscritto.

FIRMATO  
IL SINDACO  
SPINELLI DOMENICA

FIRMATO  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA SANTATO SILVIA

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'amministrazione digitale"(D.Leg.vo 82/2005).*