



**COMUNE DI TORRI DEL BENACO**  
**Provincia di Verona**

Viale F.lli Lavanda, 3 - Cap. 37010  
☎ 0456205888 - fax 0456205800  
P.IVA 00661030239  
www.comune.torridelbenaco.vr.it  
comune@torridelbenaco.vr.it

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**COPIA**

**N° 19 del 13/04/2015**

**OGGETTO: ADEGUAMENTO ISTAT DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE SUE PERCENTUALI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E 17 DEL D.P.R. N.380/01.**

L'anno duemilaquindici, addì tredici del mese di aprile alle ore 19:30, nella Sala delle Adunanze dell'Auditorium San Giovanni in sessione ordinaria, seduta pubblica, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Vice Sindaco Dott. Arch. Bertelli Donatella. Sono presenti all'inizio della trattazione del presente punto all'ordine del giorno specificato in oggetto i seguenti Consiglieri:

1	SALAORNI MARCO	Consigliere	Presente
2	MARCONI ELENA	Consigliere	Presente
3	CAMPANARDI EUGENIO	Consigliere	Presente
4	PERONI WALTER	Consigliere	Presente
5	GIRAMONTI UGO	Consigliere	Presente
6	BERTELLI DONATELLA	Consigliere	Presente
7	CONSOLINI GIORGIO	Consigliere	Presente
8	LORENZINI MIRKO	Consigliere	Presente
9	BERTERA ANDREA	Consigliere	Presente
10	BERTANZA GIAMPAOLO	Consigliere	Presente

PRESENTI : 10    ASSENTI : 0

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale, il Segretario Comunale Dott. Corsaro Francesco.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

**OGGETTO: ADEGUAMENTO ISTAT DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE SUE PERCENTUALI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E 17 DEL D.P.R. N.380/01.**

Illustra l'argomento il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata, geom. Valentino Peroni.

Nessuno chiedendo la parola, il Presidente invita i Consiglieri a votare.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO** che l'articolo 16, comma 9 del D.P.R. n. 380/01, ha demandato alle regioni la determinazione del costo di costruzione degli edifici residenziali da applicare al rilascio delle concessioni edilizie, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata;

**ACCERTATO** altresì che lo stesso art.16, comma 9 del D.P.R. n. 380/01, tra l'altro ha stabilito 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;*

*c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;*

*d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;*

*d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;*

*d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;*

*4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.*

*5. 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, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis;*

*6. 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.*

*9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto*



costo, **variabile dal 5 per cento al 20 per cento**, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni,

e che l'art. 17 dello stesso D.P.R. n. 380/2001 prevede tra l'altro: "

*Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.*

**PRESO ATTO** che la Regione Veneto ha approvato la Legge n. 4 del 16/03/2015 che all'art. 2 ha sostituito la tabella A4 allegata alla Legge n. 61/85 come segue:

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO ALLA RESIDENZA					
CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO	%	TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO	%	UBICAZIONE Z.T.O.	%
Lusso	4	A blocco con più di 2 alloggi	2	A e B	2
Medie	2,5	A schiera con più di 2 alloggi	2	C	2,5
Economiche	1	Fino a 2 alloggi	3	Altre zone	4

mentre nulla è stato specificato in relazione alle altre destinazioni d'uso;

**VISTA** la propria deliberazione n. 7 del 16.03.2007, esecutiva, con la quale in ultima applicazione sono state modificate le percentuali per il calcolo dell'incidenza del costo di costruzione da applicare per il contributo per il rilascio del permesso di costruire per tutte le destinazioni d'uso previste e preso atto che relativamente alla residenza;

**VISTA** anche la determinazione n. 121 del 25/03/2015 con la quale il Responsabile dell'Area Edilizia Privata ha fissato in € 244,17/mq il costo teorico base di costruzione, ottenuto dall'aumento dell'indice ISTAT fissato precedentemente;

**RILEVATO** che sono già trascorsi più di tre anni dalla precedente approvazione, per cui necessita provvedere oltre all'adeguamento ISTAT già effettuato anche all'adeguamento delle percentuali dal 5 al 20 per cento, tenendo in considerazione però il decremento dei prezzi degli immobili a seguito della crisi che attualmente attanaglia l'edilizia;

**ACCERTATO** che l'eventuale adeguamento ISTAT e l'aggiornamento con l'eventuale diminuzione delle percentuali attualmente vigenti, (che per la residenza è determinata dalla legge regionale n. 4 del 16.03.2015) comporta di fatto quasi il mantenimento delle tariffe attualmente in vigore;

**DATO ATTO** quindi che necessita procedere a fissare le nuove percentuali attualmente previste per l'applicabilità del costo di costruzione anche prendendo atto della Legge regionale n. 4 del 16.03.2015, con l'aggiornamento delle tabelle come di seguito indicato:

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO ALLA RESIDENZA					
v. art. 2 della L.R.V. n. 4 del 16.03.2015					
CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO	%	TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO	%	UBICAZIONE Z.T.O.	%
Lusso	4	A blocco con più di 2 alloggi	2	A e B	2
Medie	2,5	A schiera con più di 2 alloggi	2	C	2,5
Economiche	1	Fino a 2 alloggi	3	Altre zone	4

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO ALLA					
ATTIVITA' TURISTICA COMMERCIALE ARTIGIANALE					
DESTINAZIONE	SUPERFICIE EDIFICIO	%	UBICAZIONE Z.T.O.	%	QUOTA MAX
TURISTICA	Fino a 500 mq	4	A e B	4	05 < 12
	Da mq 501 a mq 1500	5	C	5	
	Superiore a mq 1501	6	Altre zone	6	
COMMERCIALE	Fino a 50 mq	4	A e B	4	05 < 12
	Da mq 51 a mq 150	5	C	5	
	Superiore a mq 151	6	Altre zone	6	
DIREZIONALE	Fino a 50 mq	4	A e B	4	05 < 12
	Da mq 51 a mq 100	5	C	5	
	Superiore a mq 101	6	Altre zone	6	

**VERIFICATO** che l'aggiornamento delle tabelle per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza, viene attuato dal Consiglio Comunale in quanto non vi ha mai provveduto la Regione Veneto;

**VALUTATA** l'opportunità di stabilire che per interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001, al fine di incentivare il recupero del patrimonio esistente:

- il contributo commisurato al costo di costruzione per le destinazioni residenziali e turistiche non potrà essere superiore a quello previsto per i nuovi edifici, per cui potrà essere applicato il calcolo tabellare in sostituzione della presentazione del preventivo di spesa relativo all'intervento;
- l'ammontare del contributo come sopra indicato e quindi per le destinazioni residenziali e turistiche dovrà essere ridotto del **20%** rispetto al costo base a mq. di € 244,17, così come la stessa riduzione sarà applicata per il calcolo secondo il **preventivo** di spesa per le destinazioni commerciali e direzionali;

**VALUTATA** l'ulteriore opportunità di stabilire che per interventi di **ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione**, l'ammontare del contributo come sopra indicato e quindi per le destinazioni residenziali e turistiche dovrà essere ridotto del **50%** rispetto al costo base a mq. di € **244,17**, così come la stessa riduzione sarà applicata per il calcolo secondo il preventivo di spesa per le destinazioni commerciali e direzionali;

**RITENUTO** opportuno stabilire idonee direttive circa le modalità di calcolo del costo commisurato al contributo di costruzione relativamente alle piscine, stabilendo che:

- la superficie di riferimento per il calcolo sarà quella del manufatto intesa come accessoria e quindi non utile e secondo la destinazione d'uso indicata;
- la percentuale applicabile sarà quella prevista in analogia per le superficie non residenziali degli edifici, calcolata in base al costo di costruzione per le destinazioni residenziali e turistiche, e quindi il costo stesso non potrà essere superiore a quello previsto per i nuovi edifici, per cui potrà essere

applicato il calcolo tabellare in sostituzione della presentazione del preventivo di spesa relativo all'intervento, ad esclusione delle destinazioni commerciali e direzionali per le quali sarà applicato per il calcolo il preventivo di spesa relativo all'effettivo costo di realizzazione del manufatto calcolato secondo il vigente prezzario della Regione Veneto;

**RITENUTO** doveroso provvedere all'adeguamento del predetto costo in adempimento di quanto prescritto dagli artt. 16 e 17 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380;

**VISTO** il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380;

**PRESO ATTO** che il responsabile del servizio ha espresso parere in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 attestando ai sensi dall'articolo 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'adozione del presente atto;

**PRESO ATTO** che il responsabile del servizio finanziario ha espresso parere in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 attestando la copertura finanziaria ai sensi dell'articolo 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

**EFFETTUATA** la votazione ed eseguito il computo dei voti che danno i seguenti risultati che sono stati proclamati dal Presidente:

Consiglieri presenti: n. 10

Consiglieri assenti. n. 0

Voti favorevoli: n. 10

#### DELIBERA

1. di prendere atto relativamente alla destinazione residenziale della tabella prevista dall'art. 2 della Legge della Regione Veneto n. 4 del 16/03/2015, e di **approvare le percentuali relative all'incidenza del costo di costruzione** per le restanti destinazioni d'uso, da applicare per il contributo per il rilascio del permesso di costruire come da tabelle che seguono:

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO ALLA RESIDENZA					
v. art. 2 della L.R.V. n. 4 del 16.03.2015					
CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO	%	TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO	%	UBICAZIONE Z.T.O.	%
Lusso	4	A blocco con più di 2 alloggi	2	A e B	2
Medie	2,5	A schiera con più di 2 alloggi	2	C	2,5
Economiche	1	Fino a 2 alloggi	3	Altre zone	4

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO ALLA ATTIVITA' TURISTICA COMMERCIALE ARTIGIANALE					
DESTINAZIONE	SUPERFICIE EDIFICIO	%	UBICAZIONE Z.T.O.	%	QUOTA MAX
TURISTICA	Fino a 500 mq	4	A e B	4	05 < 12
	Da mq 501 a mq 1500	5	C	5	
	Superiore a mq 1501	6	Altre zone	6	
COMMERCIALE	Fino a 50 mq	4	A e B	4	05 < 12
	Da mq 51 a mq 150	5	C	5	
	Superiore a mq 151	6	Altre zone	6	

DIREZIONALE	Fino a 50 mq	4	A e B	4	05 < 12
	Da mq 51 a mq 100	5	C	5	
	Superiore a mq 101	6	Altre zone	6	

2. di stabilire che la decorrenza delle tabelle diverse dalla residenza, decorre dall'esecutività del presente provvedimento;
3. di prendere atto che a seguito della la determinazione n. 121 del 25/03/2015 del Responsabile dell'Area Edilizia Privata è stato fissato in **€ 244,17/mq** il costo teorico base di costruzione, ottenuto dall'aumento dell'indice ISTAT precedentemente applicato;
4. di stabilire altresì, che per interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001, al fine di incentivare il recupero del patrimonio esistente:
  - a) il contributo commisurato al costo di costruzione per le destinazioni residenziali e turistiche non potrà essere superiore a quello previsto per i nuovi edifici, per cui potrà essere applicato il calcolo tabellare in sostituzione della presentazione del preventivo di spesa relativo all'intervento;
  - b) l'ammontare del contributo come sopra indicato e quindi per le destinazioni residenziali e turistiche dovrà essere ridotto del 20% rispetto al costo base a mq. di € 244,17, così come la stessa riduzione sarà applicata per il calcolo secondo il preventivo di spesa per le destinazioni commerciali e direzionali;
5. di stabilire che per interventi di **ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione**, l'ammontare del contributo come sopra indicato e quindi per le destinazioni residenziali e turistiche dovrà essere ridotto del **50%** rispetto al costo base a mq. di € 244,17, così come la stessa riduzione sarà applicata per il calcolo secondo il preventivo di spesa per le destinazioni commerciali e direzionali;
6. di stabilire che per le modalità di calcolo del costo commisurato al contributo di costruzione relativamente alle piscine, si prenderà come superficie di riferimento quella del manufatto intesa come accessoria e quindi non utile e secondo la destinazione d'uso indicata; di stabilire altresì che la percentuale applicabile sarà quella prevista in analogia per le superficie non residenziali degli edifici, calcolata in base al costo di costruzione per le destinazioni residenziali e turistiche; quindi il costo stesso non potrà essere superiore a quello previsto per i nuovi edifici, per cui potrà essere applicato il calcolo tabellare in sostituzione della presentazione del preventivo di spesa relativo all'intervento, ad esclusione delle destinazioni commerciali e direzionali per le quali si continuerà ad applicare per il calcolo il preventivo di spesa relativo all'effettivo costo di realizzazione del manufatto, calcolato secondo il vigente prezzario della Regione Veneto;
7. di riconoscere le premesse come parte integrante del presente provvedimento.

Successivamente il Presidente chiede, con separata votazione, di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

EFFETTUATA la votazione ed eseguito il computo dei voti che danno i seguenti risultati che sono stati proclamati dal Presidente:

Consiglieri presenti: n. 10  
 Consiglieri assenti: n. 0  
 Voti favorevoli: n. 10

**DELIBERA**

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.



ALLEGATO "A" ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto : ADEGUAMENTO ISTAT DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE SUE PERCENTUALI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E 17 DEL D.P.R. N.380/01.

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Vista la proposta di deliberazione;  
Per quanto di competenza sotto il profilo professionale del sottoscritto, preso atto che le scelte di natura amministrativa di tipo urbanistico spettano esclusivamente all'Amministrazione Comunale;  
Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;  
Si attesta ai sensi dall'articolo 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'adozione del presente atto.

Torri del Benaco, 03/03/2015



Il Responsabile dell'Area  
Edilizia Privata  
( F.to Geom. Valentino Peroni)

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA**

Vista la proposta di deliberazione;  
Visto il parere di regolarità tecnica rilasciato del responsabile del servizio interessato

Si esprime parere favorevole di regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e si attesta la copertura finanziaria ai sensi dell'articolo 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Torri del Benaco, 03/03/2015



Il Responsabile del  
Servizio Finanziario  
( F.to Dott. Luca De Massari)

---

01129550 '3'



**Istat**

Istituto Nazionale di Statistica

Via Cesare Balbo 16, 00184 Roma  
Telefono +39 06 centralino 4673.1  
Cod. Fisc. 80111810588  
Partita IVA 02124831005

venerdì 6 febbraio 2015 - 9.56  
Protocollo n. 1432

Oggetto: **Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale**

**Indice Nazionale - Indice generale**

Inizio Periodo		Fine Periodo		Variazione%
Gennaio	2007	Ottobre	2014	+14,1%



COMUNE DI TORRI DEL BENACO  
Provincia di VERONA  
- 3 FEB. 2015  
PROT.  
1 5 5 2

**Deliberazione N° 19 del 13/04/2015**

Letto, confermato e sottoscritto

IL VICE SINDACO  
F.to Dott. Arch. Bertelli Donatella

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. Corsaro Francesco

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

(art. 124, comma 1°, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267)

Si attesta:

[ ] che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune oggi : 24/04/2015 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
F.to Dr.ssa Francesca Lombardi

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione diverrà esecutiva il 04/05/2015 decorsi 10 giorni dall'avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267



IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO SEGRETERIA  
F.to Dott. Luca De Massari

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Torri del Benaco, 24/04/2015

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Dr.ssa Francesca Lombardi

