



Comune di Praiano

Provincia di Salerno

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 del Reg.	OGGETTO: Modalità di pagamento del conguaglio degli oneri concessori dovuti per le pratiche di condono edilizio. Approvazione.
Data 13.2.2012	

L'anno **duemiladodici** il giorno **tredici** del mese di **febbraio** alle ore **16,30** nella sala delle adunanze del Comune suddetto alla prima convocazione in sessione straordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale :

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
DI MARTINO Giovanni-Sindaco	X	
CUCCURULLO Raffaele	X	X
AMENDOLA Gennaro	X	
RUOCCO Gennaro	X	
IRACE Giuseppe	X	
LAUDANO Angelo	X	
CASTELLANO Raffaele	X	
LAURETANO Raffaele	X	
CASALINO Felice Antonio	X	
SORRENTINO Salvatore	X	
Assegnati n.10	In carica n.10	Presenti n.9 Assenti n.1

Assenti: Amendola Gennaro.

Presiede il Sig. Giovanni Di Martino, nella sua qualità di Sindaco;

Partecipa il Segretario comunale signor dott. GALANO Vincenzo . La seduta è pubblica.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto, regolarmente iscritto all'Ordine del Giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il D.L.vo 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale, nonché il Regolamento sul funzionamento del Consiglio

Acquisiti sulla proposta i pareri ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il Responsabile del Servizio Tecnico, arch. Francesco Saverio Cannavale;

Visti:

- L'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- Gli artt. 31 e ss. della Legge n.47/1985 (*"Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie"*);
- L'art. 39 della Legge n.724/1994 e ss.ii.mm. (*"Misure di razionalizzazione della finanza pubblica"*);
- Lo Statuto del Comune di Praiano.

Premesso che:

- l'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 demanda al Consiglio Comunale di stabilire in base ad apposite tabelle parametriche definite dalla Regione Campania l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini della corresponsione del contributo concessorio di cui all'art. 3 della legge n. 10/77;
- in data 26 marzo 1985 il Consiglio Regionale con provvedimento n. 208/5, pubblicato sul B.U.R.C. n. 48 del 14 ottobre 1985 ha provveduto all'aggiornamento delle tabelle parametriche di determinazione degli oneri di cui sopra ed il coefficiente di aggiornamento per il 1977-1982 è pari a 2 (due);
- in data 23.03.2010 la Giunta Municipale, con delibera n. 57, aggiornava al IV trimestre 2008 l'importo del costo di costruzione, fissando l'onere unitario di calcolo a mc, in Euro 225,02;

Rilevato che:

- questo Comune ha intenzione di intensificare il completamento dell'istruttoria delle pratiche di condono edilizio, per il rilascio di concessioni in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e 724/94 e ss.mm.ii.:
- il comma 9° dell'art. 39 della legge 724/94 stabilisce che le modalità di pagamento del conguaglio degli oneri concessori dovuti per le pratiche di condono edilizio sono definiti dal Comune in cui l'abuso è stato realizzato;
- occorre procedere alla determinazione di appositi **criteri** di calcolo finalizzati alla identificazione degli oneri concessori propedeutici alla definizione delle istanze di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e 724/94 e ss.mm.ii., al di fine di ottenere

uno strumento operativo per la valutazione oggettiva sia degli oneri di urbanizzazione che del costo di costruzione, mediante una metodologia schematica di calcolo da redigere su **perizia giurata di parte** che autodetermini i rispettivi importi, da applicarsi a tutte le pratiche edilizie, e segnatamente alle pratiche di condono edilizio che abbiano preventivamente rimosso il vincolo paesaggistico ambientale di cui all'art.32 L.47/85;

Atteso che:

- con Delibera di Giunta Municipale n.219 del 23.12.2011, è stata approvata la proposta al Consiglio Comunale inerente i criteri di calcolo finalizzati alla identificazione degli oneri concessori propedeutici alla definizione delle istanze di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e 724/94 e ss.mm.ii., annullando così articolati:
- il citato regolamento risulta in tal modo articolato:

CRITERI DI CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSORI ISTANZE EX L. 47/1985 E L.724/1994

A) oneri di urbanizzazione

- il contributo va determinato con la tabella aggiornata al 1985;

⇒ il calcolo del volume a base del conteggio degli oneri, dovrà essere desunto dalla documentazione prodotta dalla parte su richiesta dell'ufficio; nel caso in cui tale dato non sia direttamente desumibile dalla documentazione presente agli atti si procederà nel seguente modo:

- in caso di nuovi edifici la superficie oggetto di sanatoria sarà incrementata del 20% in considerazione dello spessore delle murature e moltiplicata per un'altezza media presunta del singolo piano pari a m. 3.00;
- nel caso invece di vecchi edifici, la superficie oggetto di sanatoria sarà incrementata del 40% in considerazione dello spessore delle murature e moltiplicata per un'altezza media presunta del singolo piano pari a m. 4.00;
- per l'applicazione dei parametri regionali, se non rilevabile dalla documentazione presente agli atti e prodotta dall'interessato, ed in particolare per quelli previsti dalla tabella C , verranno assunti in valori massimi e saranno considerate solo due principali categorie di intervento e precisamente:
 - interventi di nuova costruzione
 - interventi su fabbricati esistenti (ampliamenti)
 - in caso di mancata dichiarazione della destinazione d'uso, l'intervento sarà considerato di edilizia residenziale.

B) oneri di concessione costruzioni ad uso diverso da quello abitativo

1. le superfici a base del calcolo ed ogni altro elemento necessario saranno desunti oltre che dalla richiesta di sanatoria anche dalla documentazione prodotta dalla parte;
2. in caso di impossibilità a reperire tali dati, essi verranno stabiliti in modo presunto sulla base della diretta conoscenza del tipo di attività esercitato, se possibile;
3. in mancanza, infine, delle superfici distinte per lotto, per edifici direzionali, di servizio, residenze ecc e per i manufatti industriali, si procederà comunque al calcolo sulla base dei soli elementi disponibili, con riserva successiva di ulteriore integrazione, precisando che la superficie del lotto, elemento essenziale per il calcolo, sarà determinata in misura pari a dieci volte l'area di sedime, se non direttamente indicata, mentre il numero degli addetti sarà assunto pari a uno;

C) Calcolo del Costo di costruzione

1. LEGGE 47/85

1.1. Nuove costruzioni ad uso residenziale

- a. adottare per la determinazione del costo di costruzione relativo agli oneri concessori, di cui all'art. 5 della legge 10/77, secondo quanto stabilito con delibera di Giunta Municipale n.57 del 23.03.2010, l'importo unitario al mq. pari ad € 225,02;
- b. l'importo di cui al punto precedente sarà moltiplicato per i coefficienti riportati nel prospetto allegato al D.M. 10.5.1977;
- c. il contributo relativo al costo di costruzione si avrà moltiplicando le percentuali riportate nelle tabelle parametriche approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 95/15 del 5.7.1979.

1.2. Ampliamenti ed opere ad uso diverso da quello abitativo

- a. Il costo di costruzione per gli interventi sull'edilizia esistente, comprese le soprelevazioni e gli ampliamenti costituenti nuove unità immobiliari, nonché per tutte le opere aventi destinazione d'uso diverso da quello abitativo, va ricavato da un computo metrico estimativo (prodotto dalla parte con perizia tecnica giurata), redatto sulla base dei prezzi del tariffario ufficiale del Provveditorato alle OO.PP. della Campania vigente alla data dell'1.10.1983 (tariffa 1982)

2. LEGGE 724/94

2.1. Nuove costruzioni ad uso residenziale

- a. adottare per la determinazione del costo di costruzione relativo agli oneri concessori, di cui all'art. 5 della legge 10/77, secondo quanto stabilito con delibera di Giunta Municipale n.57 del 23.03.2010, l'importo unitario al mq. pari ad € 225,02;
- b. l'importo di cui al punto precedente sarà moltiplicato per i coefficienti riportati nel prospetto allegato al D.M. 10.5.1977;

- c. il contributo relativo al costo di costruzione si avrà moltiplicando le percentuali riportate nelle tabelle parametriche approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 95/15 del 5.7.1979.

2.2. Ampliamenti ed opere ad uso diverso da quello abitativo

- a. Il costo di costruzione per gli interventi sull'edilizia esistente, comprese le sopraelevazione e gli ampliamenti costituenti nuove unità immobiliari, nonché per tutte le opere aventi destinazione d'uso diverso da quello abitativo, va ricavato da un computo metrico estimativo (prodotto dalla parte con perizia tecnica giurata), redatto sulla base dei prezzi del tariffario ufficiale del Provveditorato alle OO.PP. della Campania vigente alla data dell'1.1.1995 (tariffa 1990 – 5%).

3. OPERE DI COMPLETAMENTO

3.1. Legge 47/85 e 724/94

- a. Per le opere di completamento il costo di costruzione va ricavato da un computo metrico estimativo (prodotto dalla parte con perizia tecnica giurata), redatto sulla base del tariffario ufficiale del Provveditorato alle OO.PP. della Campania vigente alla data del rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Al momento la tariffa vigente è quella 2010 giusto Delibera Regione Campania n. 1914 del 29.12.2009.

4. DETERMINAZIONE D'UFFICIO

4.1. Legge 47/85 e 724/94

- a. Che in caso di assenza di perizia tecnica giurata prodotta dalla parte, il costo di realizzazione di interventi edilizi su edifici esistenti, o ad uso diverso da quello abitativo, viene calcolato d'Ufficio.
- b. Che il costo unitario minimo di realizzazione di detti interventi edilizi è per analogia quello fissato dal costo massimo dei costi previsti dal D.M. 05/08/1994 (G.U. 20/08/1994 n.ro 194) a metro quadro di superficie convenzionale (SC) complessiva considerando:

- Abuso tipologia 1 – 2 – 3	= C.B.N. (nuova edificazione)	= € 623,62
- Abuso tipologia 4	= C.B.P. (recupero primario)	= € 374,17
- Abuso tipologia 5	= C.B.S. (recupero secondario)	= € 207,87

Di stabilire, ai sensi del 9° comma dell'art. 39 della legge 724/94, per quanto riguarda le modalità di pagamento degli oneri concessori di cui alle istanze di condono:

1. Che eventuali conguagli sia attivi che passivi, derivanti dalle determinazioni di cui innanzi saranno effettuati al momento del rilascio della concessione in sanatoria, senza maggiorazioni per interessi e/o svalutazione, ferme restando le maggiorazioni sugli importi dovuti a titolo di anticipazione degli oneri concessori secondo le misure indicate nella tabella "C" allegata alla legge 724/94;
2. Resta inteso che tutti gli oneri concessori di cui agli artt. 3,5 e 6 della legge 10/77, relativi o connessi alle pratiche di condono, comprese le relative maggiorazioni, dovranno essere corrisposti al momento del rilascio del richiesto titolo in sanatoria;

3. Di dare atto che le determinazioni degli oneri concessori di cui trattasi sono da ritenersi salvo conguaglio, sia attivo che passivo, e pertanto suscettibili di subire variazioni. Tanto anche a seguito di successiva verifica o determinazione dei dati utilizzati, dei requisiti soggettivi ed oggettivi o anche delle modalità di calcolo adoperate, nonché a seguito di successivi atti o di eventuali chiarimenti, di emanande disposizioni o ulteriori provvedimenti in materia;
4. Di dare altresì atto, che le predette determinazioni non costituiscono in nessun modo presupposto alla sanatoria delle opere in quanto è fatta salva ogni e qualsiasi determinazione dell'Amministrazione in ordine alla definizione delle pratiche di condono.

5. OPERE DIVERSE DA QUELLE OGGETTO DI CONDONO (EDILIZIA ORDINARIA)

5.1. Nuove costruzioni ad uso residenziale

- a. di adottare per la determinazione del costo di costruzione relativo agli oneri concessori, di cui all'art. 5 della legge 10/77, secondo quanto stabilito con delibera di Giunta Municipale n.57 del 23.03.2010, l'importo unitario al mq. pari ad € 225,02;
- b. l'importo di cui al punto precedente sarà moltiplicato per i coefficienti riportati nel prospetto allegato al D.M. 10.5.1977;
- c. il contributo relativo al costo di costruzione si avrà moltiplicando le percentuali riportate nelle tabelle parametriche approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 95/15 del 5.7.1979

5.2. Ampliamenti ed opere ad uso diverso da quello abitativo

- a. Il costo di costruzione per gli interventi sull'edilizia esistente, comprese le soprelevazioni e gli ampliamenti costituenti nuove unità immobiliari, nonché per tutte le opere aventi destinazione d'uso diverso da quello abitativo, va ricavato da un computo metrico estimativo (prodotto dalla parte), redatto sulla base dei prezzi del tariffario ufficiale del Provveditorato alle OO.PP. della Campania vigente alla data di rilascio del permesso a costruire. Al momento la tariffa vigente è quella 2009 giusta delibera regione Campania n. 2007 del 23.12.2008

Tanto premesso e considerato, si rimette all'attenzione del Sindaco quanto appresso segue:

1. **Di approvare** i criteri di calcolo finalizzati alla identificazione degli oneri concessori propedeutici alla definizione delle istanze di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e 724/94 e ss.mm.ii. così come innanzi articolati;
2. **Di annullare** tutte le precedenti deliberazioni inerenti il procedimento in oggetto.

Il Responsabile del Settore Tecnico
Arch. Francesco Saverio Cannavale

II CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Sindaco Giovanni Di Martino

Letta e fatta propria la relazione istruttoria a firma del Responsabile del Settore Tecnico – LL.PP., parte integrante e sostanziale del presente atto come sopra integralmente riportata;

Richiamata la deliberazione della Giunta n. 219 del 23.12.2011 con la quale è stato proposto al Consiglio l'approvazione delle modalità di pagamento del conguaglio degli oneri concessori dovuti per le pratiche di condono edilizio;

Ascoltato l'intervento sull'argomento del Sindaco il quale dopo aver illustrato i punti salienti del provvedimento, invita l'Arch. Francesco Saverio Cannavale – Responsabile dell'Ufficio Tecnico ad intervenire per illustrare ai presenti il contenuto del provvedimento; ;

Ascoltato il responsabile dell' Ufficio Tecnico che spiega ai presenti i contenuti del provvedimento;

Sentiti gli interventi dei consiglieri i quali tutti si dichiarano favorevoli all'approvazione delle suddette disposizioni;

All'unanimità di voti espressi per alzata di mano da n. 9 consiglieri presenti e votanti;

D E L I B E R A

- 1. Di approvare** i Criteri per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui all'art.167 del D.Lgs. n.42/04 (ex art. 15 della Legge n, 1497/39), così come innanzi articolati dall'art.1 all'art.6.
- 2. Di annullare** tutte le precedenti deliberazioni inerenti l'oggetto.
- 3. Di dichiarare** la presente immediatamente eseguibile a seguito di separata votazione, con esito unanime favorevole, resa in forma palese, ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

Approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Giovanni Di Martino

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Vincenzo Galano

Prot. n. 2228

Lì, 23/02/2012

- ☐ Della su estesa deliberazione, ai sensi dell'art.124, comma 1, del T.U.E.L. 18 agosto 2000, n.267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio On Line del sito istituzionale del Comune di Praiano per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio:

ATTESTA

Che la presente deliberazione,

-è stata affissa all'Albo Pretorio On Line del Comune di Praiano per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____;

-è divenuta esecutiva il giorno _____;

- ☐ - perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T.U.E.L. n.267/2000;
- ☐ - perché decorsi dieci giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art.134, comma 3, del T.U.E.L. n.267/2000.

Praiano, lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE