



COMUNE DI REZZATO
PROVINCIA DI BRESCIA

Verbale di deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE

n° 2 del 26/03/2024

OGGETTO:	ADEGUAMENTO DELL'INDIVIDUAZIONE DELLE SOGLIE DI ATTENZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI E DI NUOVA COSTRUZIONE A DESTINAZIONE TERZIARIA, AI FINI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART. 16 D.P.R. N. 380 DEL 2001 E AGLI ARTICOLI 43 E 48 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 2005
----------	--

Il giorno 26 marzo 2024, alle ore 20:30, presso la sede comunale, in seduta ed in PRIMA CONVOCAZIONE osservate le formalità prescritte dalla vigente normativa, si sono riuniti in seduta i componenti del Consiglio Comunale.

Assume la presidenza il Sindaco sig. Giovanni Ventura, assistito dal Segretario Comunale dott. Giuseppe Iapicca

Consiglieri assegnati al Comune di Rezzato:

N.	Nome	Presenti	Assenti
1	VENTURA GIOVANNI	X	
2	ZANCA MONICA	X	
3	VOGLINI SERGIO RENATO	X	
4	GUSMERI FRANCESCO	X	
5	VIVIANI WILMA	X	
6	CAPRA MATTEO	X	
7	BONOMETTI ELENA	X	
8	MASSARDI NADIA	X	
9	GEROSA ENZO	X	
10	REBOLDI LUCA	X	
11	IRIANNI ELEONORA	X	
12	SAVOLDI SIMONE	X	
13	SANFELICI MARCELLO	X	
14	PASOLINI PIERLUIGI	X	
15	OGNA EMANUELA		X
16	BERTOLINO ANNA MARIA	X	
17	GALLINA GIORGIO	X	
Totale		16	1

E' presente l'Assessore esterno: Franzoni Maurizio

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la precedente deliberazione consiliare n. 23 del 21/05/2018, con la quale sono state individuate le soglie di attenzione per la determinazione del costo di costruzione degli interventi su edifici esistenti e del costo documentato di costruzione per gli edifici a destinazione terziaria, ai fini del contributo di costruzione di cui agli articoli 16, comma 10 e 19, commi 2 e 3, d.p.r. n. 380 del 2001 e agli articoli 44, comma 8 e 48, comma 4, legge regionale n. 12 del 2005;

TENUTO CONTO che in data 10/01/2024 è stata pubblicata sul B.U.R.L. l'approvazione definitiva della terza Variante parziale al P.G.T., la quale ha introdotto precisazioni circa la destinazione d'uso degli immobili a logistica, differenziando le tipologie di logistica e-commerce e logistica di magazzino-deposito;

DATO ATTO che per la tipologia logistica di magazzino-deposito la normativa non prevede la corresponsione di contributi commisurati al costo di costruzione, trattandosi di fatto di destinazione produttiva;

RICORDATO che la tabella dei valori limite economici minimi del contributo relativo al costo di costruzione riferito agli interventi di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, nonché all'art. 48 della Legge Regionale n. 12/2005 vigente sino alla data odierna reca le seguenti previsioni

Destinazione d'uso	Classificazione speciale	<i>Nuova costruzione: valore unitario a mq di slp</i>	<i>Ristrutturazione: valore unitario a mq di slp</i>
Commercio ingrosso e logistica		€ 700,00	€ 350,00
Destinazione d'uso	Classificazione speciale		<i>percentuale</i>
Commercio ingrosso e logistica			8%

CONSIDERATO che l'Ufficio ha proposto, in recepimento del contenuto della terza variante parziale al P.G.T., di modificare la suddetta tabella, differenziando la precedente categoria unitaria di destinazione d'uso "commercio ingrosso e logistica" nelle due diverse categorie "commercio ingrosso" e "logistica e-commerce", attribuendo a ciascuna di esse valori differenziati in ragione delle diverse caratteristiche, sia pure sulla base delle medesime valutazioni utilizzate per la determinazione dei valori soglia minima da considerare per la determinazione del costo di costruzione;

VALUTATO che gli immobili destinati a logistica e-commerce risultano normalmente caratterizzati da una conformazione particolare (altezza utile interna per stoccaggio con scaffalature in verticale, altri spazi interni specifici, movimentazione di merci con sistemi meccanici o robotizzati), tale da determinare un costo/mq da valutare diversamente rispetto all'impostazione di costruzioni destinate al commercio. Detta categoria non si inquadra insomma in un semplice deposito di merci, quanto piuttosto di sistema più complesso per la loro gestione e distribuzione, con caratterizzazione a sé stante ed autonomia rispetto alle tradizionali categorie commerciali o artigianali;

RITENUTO pertanto di dover accogliere la proposta dell'Ufficio, modificando la vigente tabella nei termini che seguono

Destinazione d'uso	Classificazione speciale	<i>Nuova costruzione: valore unitario a mq di slp</i>	<i>Ristrutturazione: valore unitario a mq di slp</i>
Commercio ingrosso		€ 700,00	€ 350,00

Logistica e-commerce		€ 500,00	€ 250,00
Destinazione d'uso	Classificazione speciale		percentuale
Commercio ingrosso			8%
Logistica e-commerce			4%

ATTESA la propria competenza in questo atto ai sensi dell'art. 48 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

VISTI il parere di regolarità tecnica, espresso in senso favorevole dal responsabile dell'ufficio sviluppo territoriale e il parere di regolarità contabile, espresso in senso favorevole dal responsabile dell'ufficio di ragioneria, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 2000;

Con voti favorevoli n. 12 (Uniti per Rezzato), contrari n. 4 (Gerosa, Reboldi, Gallina, Bertolino) e nessun contrario,

DELIBERA

- 1) Per le motivazioni richiamate in premessa, di approvare i nuovi valori per la specifica destinazione d'uso a "logistica e-commerce", come proposto dall'ufficio tecnico comunale e precisamente come da valori sottoindicati:

Destinazione d'uso	Classificazione speciale	Nuova costruzione: valore unitario a mq di slp	Ristrutturazione: valore unitario a mq di slp
Commercio ingrosso		€ 700,00	€ 350,00
Logistica e-commerce		€ 500,00	€ 250,00
Destinazione d'uso	Classificazione speciale		percentuale
Commercio ingrosso			8%
Logistica e-commerce			4%

- 2) Di aggiornare la tabella di seguito riportata introducendo i nuovi valori minimi per la destinazione a logistica e-commerce, separandola dal commercio all'ingrosso, per tutte le pratiche edilizie con destinazioni d'uso diverse dalla residenza, per le quali sia dovuto il contributo relativo al costo di costruzione:

LIMITI ECONOMICI MINIMI DEL COSTO DOCUMENTATO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Destinazione d'uso	Classificazione speciale	Nuova costruzione: valore unitario a mq di slp	Ristrutturazione: valore unitario a mq di slp
COMMERCIALE (compreso ristorazione)			
Esercizi di vicinato	mq di s.v. 250	€ 1.000,00	€ 500,00
Esercizi di vicinato in Zona A	mq di s.v. 250	€ 900,00	€ 450,00
Media SV - 1	mq di s.v. 500	€ 1.100,00	€ 550,00
Media SV - 2	mq di s.v. 1500	€ 1.200,00	€ 600,00
Media SV - 3	mq di s.v. 2500	€ 1.300,00	€ 650,00
Attività espositive commercio beni	mq di s.v. 1000	€ 1.000,00	€ 500,00

ingombranti			
Commercio ingrosso		€ 700,00	€ 350,00
Logistica e-commerce		€ 500,00	€ 250,00
DIREZIONALE			
Servizi finanziari e assicurativi		€ 900,00	€ 550,00
Studi tecnici, ricerca e sviluppo		€ 700,00	€ 450,00
Case di cura RSA privata limitata		€ 800,00	€ 400,00
RICETTIVO ALB. L.R. 27/2015			
Albergo	Con camere	€ 1.000,00	€ 500,00
Albergo con appart.	Residenze turistico alberghiere (min 7 gg di alloggio)	€ 1.100,00	€ 550,00
Albergo in dimora storica		€ 1.300,00	€ 650,00
RICETTIVO NON ALB. L.R. 27/2015			
Affittacamere	Max 6 camere	€ 500,00	€ 250,00
Case e appartamenti per vacanze	Max 3 mesi e minimo 7 gg salvo deroga	€ 500,00	€ 250,00
Attività ricettive all'aria aperta		€ 700,00	€ 350,00
IMPIANTI SPORTIVI	Non attuativi di attrezzature pubblico o di interesse generale di cui al piano dei servizi		
Palestra e impianti fitness		€ 700,00	€ 400,00
Complessi sportivi con prevalenza superfici all'aperto		€ 700,00	€ 550,00

- 3) Ai sensi dell'art. 48, comma 4 si stabilisce che il contributo afferente il costo di costruzione viene determinato applicando al costo di costruzione dell'edificio, le percentuali seguenti:

Destinazione d'uso	Classificazione speciale	percentuale
COMMERCIALE (compreso ristorazione)		
Esercizi di vicinato	mq di s.v. 250	8%
Esercizi di vicinato (IN ZONA A)	mq di s.v. 250	6%
Media SV - 1	mq di s.v. 500	8%
Media SV - 2	mq di s.v. 1500	10%
Media SV - 3	mq di s.v. 2500	10%
Attività espositive commercio beni ingombranti	mq di s.v. 1000	10%
Commercio ingrosso		8%
Logistica e-commerce		4%
DIREZIONALE		
Servizi finanziari e assicurativi		8%
Studi tecnici, ricerca e sviluppo		8%
Case di cura RSA privata limitata alla		10%

parte con fini di lucro		
RICETTIVO ALB. L.R. 27/2015		
Albergo	Con camere	8%
Albergo con appartamento	Residenze turistico alberghiere (min 7 gg di alloggio)	8%
Albergo in dimora storica		8%
RICETTIVO NON ALB. L.R. 27/2015		
Affittacamere	Max 6 camere	6%
Case e appartamenti per vacanze	Max 3 mesi e minimo 7 gg salvo deroga	8%
Attività ricettive all'aria aperta		5%
IMPIANTI SPORTIVI	Non attuativi di attrezzature pubblico o di interesse generale di cui al piano dei servizi	
Palestra e impianti fitness		8%
Complessi sportivi con prevalenza superfici all'aperto		8%

4) Di stabilire inoltre quanto segue:

- a. Il costo di costruzione, come previsto dal comma 4 dell'art. 48 della L.R. 12/2005 deve essere documentato e pertanto dovrà essere dimostrato secondo la tecnica dell'analisi del valore di cui all'art. 15, comma 13 del DPR 207/2010 e s.m.i., ovvero mediante computo metrico estimativo il cui quadro economico finale contenga tutti gli elementi stabiliti dall'art. 16 dello stesso DPR 207/2010 e s.m.i.;
- b. Di demandare all'UTC Sviluppo Territoriale ogni verifica in merito al costo documentato evidenziando che un valore inferiore a quanto indicato nella tabella punto 2) non potrà essere ritenuto congruo.

INOLTRE, stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 134, comma 4 , del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Con voti favorevoli n. 12 (Uniti per Rezzato), contrari n. 4 (Gerosa, Reboldi, Gallina, Bertolino) e nessun contrario,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

IL SINDACO
Giovanni Ventura

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Giuseppe Iapicca

* Documento originale firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005
e successive modifiche ed integrazioni.
