



Comune di Miradolo Terme

Provincia di Pavia

COPIA CONFORME

CODICE ENTE:11230

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 40 del 29-07-2025

OGGETTO: Approvazione dei criteri e delle percentuali da applicare per il calcolo del "contributo sul costo di costruzione" dovuto al Comune in relazione agli interventi edilizi non residenziali, ai sensi dell'articolo 48, comma 4 della LR n. 12/2005.

L'anno duemilaventicinque addì ventinove del mese di luglio alle ore 21:00 nella Sala delle adunanze consiliari previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge sono stati convocati a seduta Straordinaria Prima convocazione-Pubblica i Consiglieri Comunali e all'appello risultano:

	Presente/Assente		Presente/Assente
Callegari Michela	Presente	Casali Graziella	Assente
Zburlia Gabriel	Presente	Dehò Roberto	Presente
Negri Cinzia Donatella	Presente	Montani Simona	Assente
Cassinari Maria Luisa	Presente	Bellagente Ivan Simone	Presente
Corona Matteo	Assente	Zambelli Antonella Cesarina	Assente
Pozzi Andrea	Presente	Dehò Riccardo Ambrogio	Presente
Marni Maria Cristina	Presente		
		TOTALE	9 4

Partecipa all'adunanza il **SEGRETARIO COMUNALE** Sig. **Faiello Marcello**, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. **Callegari Michela**, nella sua qualità di **Sindaco**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione l'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Consigliere di maggioranza Corona Matteo lascia l'aula prima della discussione.

Premesso che:

- L'articolo 43 della LR n. 12/2005 stabilisce che i titoli abilitativi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione al Comune del “contributo di costruzione”.
- Il “contributo di costruzione” di cui al punto precedente è dato dalla somma degli “oneri di urbanizzazione” (primaria e secondaria) e del “contributo sul costo di costruzione”.
- Gli “oneri di urbanizzazione”, che non sono oggetto della presente delibera, sono approvati dal Consiglio Comunale con cadenza periodica. Essi sono definiti da tariffe unitarie riferite al volume (€/m³) o alla Superficie Lorda di Pavimento - SLP (€/m²) degli edifici oggetto di intervento: in genere, gli “oneri di urbanizzazione” si calcolano sul volume (€/m³) per la destinazione residenziale, mentre si calcolano sulla SLP (€/m²) per le altre destinazioni urbanistiche (artigianale/produttiva, commerciale/direzionale/terziaria, ecc.).
- Il “contributo sul costo di costruzione”, che è oggetto della presente delibera limitatamente alle destinazioni diverse dalla residenza, è stato introdotto per la prima volta dalla Legge n. 10/1977 (la cosiddetta “Legge Bucalossi”). Esso, come gli oneri, si calcola in modo diverso a seconda della destinazione urbanistica dei fabbricati oggetto di intervento:
 - Per la destinazione residenziale, si applica una tariffa che viene aggiornata annualmente dalla Regione Lombardia. Tale tariffa, in €/m², è riferita a una “superficie di calcolo” virtuale derivante dalla “classe” in cui ricade l'edificio, che dipende dalle sue caratteristiche costruttive, dimensionali e di pregio, secondo specifici criteri fissati dalla medesima Legge n. 10/1977.
 - Per le destinazioni diverse dalla residenza, si applica quanto disposto dall'articolo 48, comma 4 della LR n. 12/2005: “Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale”.

Dato atto che:

- Dall'entrata in vigore della Legge n. 10/1977 fino ad oggi, il Comune di Miradolo Terme ai fini della determinazione del “contributo sul costo di costruzione” per gli interventi edilizi con destinazione diversa dalla residenza, ha sempre applicato la percentuale massima del 10% al “costo documentato di costruzione”, senza distinzione tra le varie destinazioni urbanistiche.

Considerato che:

- L'attuale amministrazione ritiene che sia opportuno:
 - In primo luogo, ridurre la percentuale da applicare al “costo documentato di costruzione”, con l'obiettivo di incentivare l'insediamento sul territorio comunale di nuove attività

economiche (commerciali, direzionali, sportive, ricettive, sanitarie, ecc.), considerate di interesse pubblico per la collettività.

- In secondo luogo, differenziare la suddetta percentuale tra le varie destinazioni urbanistiche, dal momento che il costo di costruzione dei fabbricati e il rendimento economico delle diverse attività sono fortemente influenzati dall'andamento del mercato e delle quotazioni immobiliari.
- Atteso che il contributo sul costo di costruzione degli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, sportiva e ricreativa, tenuto conto dell'esigenza di sviluppare le attività economiche locali al fine di migliorare il benessere della collettività e di promuovere l'occupazione, possa essere individuato nelle percentuali di seguito indicate, rapportate al costo di costruzione determinato sulla base del computo metrico estimativo delle opere:

Destinazione urbanistica	Percentuale da applicare al "costo documentato di costruzione" (LR 12/2005, art. 48, c. 4)
PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO	
Esercizi commerciali di vicinato (Superficie di Vendita < 150 mq)	6%
Esercizi commerciali di media distribuzione (150 mq < Superficie di Vendita < 1.500 mq)	8%
Esercizi commerciali di grande distribuzione (Superficie di vendita > 1.500 mq)	10%
Attività alberghiere	7%
Attività sportive	5%
Attività culturali, sanitarie, assistenziali e termali	5%
Attività di spettacolo	5%

Ritenuto che sia opportuno applicare le percentuali indicate nella precedente tabella per i soli interventi di nuova costruzione e ampliamento, riducendole invece del 50% per gli interventi sugli edifici esistenti (ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione, anche con diversa sagoma), con l'obiettivo di incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio abbandonato, dismesso o sottoutilizzato, in conformità all'articolo 48, comma 6 della LR n. 12/2005.

Richiamato l'articolo 42, comma 2 del D. Lgs. n. 267/2000 ("Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"), in merito alle competenze del Consiglio Comunale.

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del medesimo D. Lgs. n. 267/2000.

Interviene il Consigliere Dehò Riccardo, il quale chiede se la tabella con le nuove tariffe non era un documento da consegnare ai Consiglieri, in quanto non è stato dato.

Risponde il Sindaco affermativamente.

Si decide di proseguire comunque la seduta.

Interviene il Consigliere Bellagente Ivan, il quale chiede se si ha stimato i costi di copertura per questa riduzione.

Risponde il Sindaco che bisogna vedere chi costruisce e se costruisce, questo è uno strumento che si è deciso di utilizzare perché lo prevedeva la legge e perché si cerca di essere più competitivi e più attrattivi per le attività che verranno sul territorio.

Il Consigliere Bellagente chiede se c'è una stima.

Risponde il Sindaco negativamente.

Con i seguenti voti, resi nei modi e nelle forme di legge:

Favorevoli: 6

Astenuti: 3 (Dehò Riccardo, Bellagente Ivan, Zburlià Gabriel)

Contrari

DELIBERA

- **Di determinare**, ai sensi dell'articolo 48, comma 4 della LR n. 12/2005 e s.m.i., le percentuali da applicare al "costo documentato di costruzione" per la determinazione del "contributo sul costo di costruzione" da versare al Comune in caso di interventi edilizi con destinazione diversa dalla residenza, e precisamente per le seguenti destinazioni urbanistiche (per tutte le altre si applicheranno criteri di analogia):
 - Esercizi commerciali (vicinato, media distribuzione di vendita, grande distribuzione di vendita).
 - Attività alberghiere.
 - Attività sportive.
 - Attività culturali, sanitarie, assistenziali e termali.
 - Attività di spettacolo.
- **Di approvare**, nello specifico, le percentuali indicate nella seguente tabella, rapportate alle varie destinazioni d'uso, valide per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento di edifici esistenti:

Destinazione urbanistica	Percentuale da applicare al "costo documentato di costruzione" (LR 12/2005, art. 48, c. 4)
PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO	
Esercizi commerciali di vicinato (Superficie di Vendita < 150 mq)	6%
Esercizi commerciali di media distribuzione (150 mq < Superficie di Vendita < 1.500 mq)	8%
Esercizi commerciali di grande distribuzione (Superficie di vendita > 1.500 mq)	10%
Attività alberghiere	7%
Attività sportive	5%
Attività culturali, sanitarie, assistenziali e termali	5%
Attività di spettacolo	5%

- **Di dare atto** che la presente deliberazione non si riferisce agli interventi edilizi con destinazione residenziale, per i quali continuano ad applicarsi, ai fini della determinazione del “contributo sul costo di costruzione”, le disposizioni della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977 (cosiddetta “Legge Bucalossi”).
- **Di dare atto** che si provvederà all’aggiornamento periodico delle suddette percentuali in base alle variazioni dell’indice ISTAT, in modo che il contributo sul costo di costruzione resti adeguatamente rapportato all’andamento del mercato immobiliare.
- **Di pubblicare** le percentuali e i criteri di calcolo oggetto della presente deliberazione sul sito web istituzionale del Comune di Miradolo Terme, nella sezione “Edilizia e Urbanistica”, a libera visione del pubblico.
- **Di demandare** al Responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale ogni altro adempimento conseguente alla presente deliberazione.

Considerata, infine, l’urgenza di provvedere in merito

Con i seguenti voti, resi nei modi e nelle forme di legge:

Favorevoli: 6

Astenuti: 3 (Dehò Riccardo, Bellagente Ivan, Zburlia Gabriel)

Contrari

DELIBERA

- **Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000 (“Testo unico in materia di ordinamento degli Enti Locali”).

Approvato e sottoscritto.

IL Sindaco
f.to Callegari Michela

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Faiello Marcello

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.49 e all'art. 147-bis del Decreto Legislativo n.267/2000. Verificata la rispondenza della proposta in esame alle leggi e norme regolamentari vigenti, attinenti alla specifica materia si esprime parere **Favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della proposta in esame.

Miradolo Terme, 25-07-2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO
f.to PACELLA ORAZIO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La su estesa deliberazione:

Ai sensi dell'art.174, comma 1°, D.lgs. 18.8.2000 n.267, verrà pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 08-08-2025

Miradolo Terme, 08-08-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Faiello Marcello

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (ART.134 D.LGS N.267/2000)

Si certifica che nei confronti della su estesa deliberazione:

NON SOGGETTA A CONTROLLO preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000 in data 18-08-2025

Miradolo Terme, 18-08-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Faiello Marcello