



COMUNE DI GENOVA

118 22 0 - DIREZIONE URBANISTICA  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA E TUTELA DEL TERRITORIO

**Proposta di Deliberazione N. 2021-DL-407 del 28/09/2021**

MODIFICHE DELLA TARIFFA URBANISTICA COMUNALE RELATIVA AL CONTRIBUTO  
DI COSTRUZIONE

Il Presidente pone in discussione la proposta n. 68 in data 30 settembre 2021;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Riquilificazione Urbana, Simonetta Cenci, di concerto con l'Assessore al Bilancio, Lavori Pubblici, Manutenzioni, Verde Pubblico, Pietro Piciocchi;

Premesso:

- che con Deliberazione C.C. n. 29 del 27.02.1996 è stata determinata la tariffa urbanistica da applicarsi al rilascio delle concessioni edilizie in attuazione della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25;
- che in tale deliberazione sono stati in particolare fissati i criteri ed i valori rimessi all'autonoma valutazione della Civica Amministrazione in ordine all'entità delle riduzioni e degli incrementi della tariffa per i casi previsti dalla legge regionale citata;
- che tali criteri e valori sono stati successivamente oggetto di integrazione, modifica ed aggiornamento nel corso dei successivi anni;
- che attualmente i valori della tariffa urbanistica per l'anno 2020, applicabili agli interventi da attuarsi nel Comune di Genova, sono stabiliti dalla Deliberazione G.C. n. 319 del 20.12.2018;
- che l'art. [10, comma 1, lettera h\), della legge n. 120 del 2020](#), ad integrazione dell'art. 17 del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), ha imposto la riduzione del 20% della tariffa dei contributi di costruzione e previsto la facoltà per i Comuni di deliberare ulteriori riduzioni rispetto alle tabelle parametriche regionali al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione;

Considerato:

- che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del richiamato DPR 380/2001, sono definiti interventi di ristrutturazione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime, e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, nonché con incremento di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali;
- che il medesimo comma 1) lett. d) dell'art 3 del DPR 380 2001 stabilisce poi che gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministero per i lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale o agli strumenti urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli altri ambiti di particolare pregio storico architettonico, gli interventi di totale demolizione ricostruzione non possono essere definiti di ristrutturazione edilizia se non mantengono sagoma prospetti sedime caratteristiche piano volumetriche tipologiche dell'edificio preesistente e sono previsti incrementi di volumetria;
- che la quasi totalità dei progetti di totale demolizione e ricostruzione, anche per adeguarsi alle più innovative esigenze costruttive necessariamente comportano modifiche di sagoma prospetti ecc.;
- che il 50% del territorio del Comune di Genova è soggetto a vincolo paesaggistico per cui devono essere definiti quali interventi di nuova costruzione, ai sensi della successiva lett. e) del comma 1 dell'art 3 del DPR 380 2001, la prevalenza degli interventi di totale demolizione ricostruzione previsti in tali aree; con la conseguenza che agli stessi sotto il profilo contributivo è applicata la tariffa della nuova costruzione, invece che quella della ristrutturazione edilizia;
- che ciò si traduce in un maggior onere economico a carico dell'operatore non giustificato dalle motivazioni che invece, ai sensi di legge, dovrebbero essere a supporto della diversa onerosità del contributo di costruzione; infatti il peso insediativo rimane uguale sia che la ricostruzione avvenga in zona non soggetta alle predette tutele e quindi l'intervento venga qualificato di ristrutturazione edilizia, sia che venga realizzato in zona soggetta tutela ai sensi del decreto legislativo 42/2004 oppure in zona A e assimilate e quindi qualificato di nuova costruzione;
- che tale maggior onere (la tariffa della nuova costruzione è pari al 100% in più di quella della ristrutturazione edilizia) costituisce un evidente freno agli interventi di totale demolizione ricostruzione prova ne è che da una verifica svolta è risultato che negli ultimi tre anni (dal 2019) un solo intervento con tali caratteristiche è stato approvato in zona soggetta vincolo e ciò in evidente palese contrasto con gli obiettivi della legislazione statale, ma anche del Comune di Genova, che invece sono proprio quelli di favorire gli interventi di demolizione e ricostruzione, piuttosto che quelli di nuova costruzione su aree non già edificate, e ciò anche nella prospettiva di una più articolata e vasta rigenerazione del patrimonio edilizio esistente attraverso il riuso dello stesso;
- che, sulla base di tali presupposti, si ritiene opportuno ridurre il contributo di costruzione - in modo tale da uniformarlo alla tariffa della ristrutturazione edilizia - per tutti gli interventi di totale demolizione e ricostruzione, con le caratteristiche e nei limiti dapprima descritti, degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché per quelli ubicati

nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri storici e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico ed architettonici;

Ritenuto di precisare:

- che tale “abbattimento” non incide in alcun modo sulle esigenze di tutela che sono comunque fatte salve nelle zone soggette a vincolo paesaggistico dalla necessità che il progetto di ricostruzione sia approvato dalla competente Soprintendenza e nelle zone A o assimilate, dalle puntuali norme del PUC e dai vincoli di carattere storico culturale (Decreto legislativo 42/2004 – Parte II°)

- di far comunque salva l'applicazione della tariffa della nuova costruzione, ai sensi dell'art. 16 e seg. del DPR 380/2001, limitatamente alla maggior superficie che consegue all'eventuale incremento volumetrico

Considerato inoltre;

- che, sempre al fine di favorire l'iniziativa economica e determinare una più equa proporzione con i valori già stabiliti per le diverse tipologie di interventi, di prevedere che la sistemazione degli spazi esterni delle aree ricomprese nella categoria funzionale: “Industriale Produttivo” sia pari al 5% del valore corrispondente tariffa prevista per la nuova costruzione, invece dell'attuale 20%;

Ritenuto pertanto:

- di modificare, per i motivi esposti in premessa, i criteri di determinazione della Tariffa Urbanistica Comunale relativa al contributo di costruzione mediante:

\* l'applicazione della tariffa prevista per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia) per i progetti di totale demolizione e ricostruzione di edifici, con sagoma e/o prospetti e/o caratteristiche planivolumetriche differenti da quelle dell'edificio originario, per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché per quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri storici e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico ed architettonico; nell'eventualità in cui l'intervento di totale demolizione e ricostruzione comporti altresì un incremento di volumetria nei limiti e alle condizioni stabilite dal richiamato art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, all'incremento di superficie conseguente all'incremento volumetrico si applica la tariffa della nuova costruzione

\* la diminuzione della quota applicabile per le sistemazioni esterne dal 20% al 5% per la categoria funzionale “Industria e Artigianato”;

- di approvare la Tabella oneri e le relative Note, allegate quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento, per la determinazione della Tariffa Urbanistica Comunale relativa al contributo di costruzione che tengono conto delle modifiche sopra indicate;

- di stabilire che i valori della tariffa così modificati aggiornati si applichino ai progetti presentati a partire dalla data di esecutività della presente deliberazione;

Visto il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

Vista la L.R. n. 16/2008 e s.m.i.;

Vista la L.R. 25/1995 e s.m.i.;

Vista la relazione illustrativa redatta ai sensi dell'art. 7 del vigente Regolamento di Contabilità in ordine agli effetti indotti sugli equilibri di bilancio;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, c.2 D.lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii;

La Giunta  
PROPONE  
Al Consiglio Comunale

- 1) di modificare, per i motivi esposti in premessa, i criteri di determinazione della Tariffa Urbanistica Comunale relativa al contributo di costruzione mediante:

\* l'applicazione della tariffa prevista per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia) per i progetti di totale demolizione e ricostruzione di edifici, con sagoma e/o prospetti e/o caratteristiche planivolumetriche differenti da quelle dell'edificio originario, per gli immobili sottoposti tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché per quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri storici e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico ed architettonico; nell'eventualità in cui l'intervento di totale demolizione e ricostruzione comporti altresì un incremento di volumetria, nei limiti e alle condizioni stabilite dal richiamato art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, all'incremento di superficie conseguente all'incremento volumetrico si applica la tariffa della nuova costruzione con un abbattimento del 20% in conformità a quanto stabilito dall'art. 17, comma IV del medesimo DPR 380/2001;

\* la diminuzione della quota applicabile per le sistemazioni esterne per la categoria funzionale “Industria” dal 20% al 5%;

- 2) di approvare la Tabella oneri e le relative Note, allegate quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento, per la determinazione del contributo di costruzione, che tengono conto delle modifiche sopra indicate;
- 3) di stabilire che i nuovi criteri di determinazione della Tariffa Urbanistica Comunale relativa al contributo di costruzione si applichino ai progetti presentati a partire dalla data di esecutività della presente deliberazione;
- 4) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento.



COMUNE DI GENOVA

**CODICE UFFICIO: 118 22 0**

**Proposta di Deliberazione N. 2021-DL-407 DEL 28/09/2021**

**OGGETTO: MODIFICHE DELLA TARIFFA URBANISTICA COMUNALE RELATIVA AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE:**

- 1) Tabella per la determinazione della Tariffa Urbanistica Comunale relativa al contributo di costruzione
- 2) Note a Tabella oneri

Il Dirigente  
Arch. Claudio DELPONTE



## ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELLA TABELLA "DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE"

-Barrare le voci che non interessano -Riempire gli spazi con l'asterisco (\*) fino a:

**TG** nel caso di intervento di nuova costruzione.

**TGR** nel caso di intervento di ristrutturazione.

**TGSE** nel caso di determinazione oneri concessori per sistemazioni esterne.

### NOTE ALLA TABELLA "DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE"

(1) Per interventi:

in zona A:	incremento del 20%
in zona B:	incremento del 30%
in tutte altre zone:	incremento del 50%

(2) Da definirsi in sede di istruttoria ai fini del rilascio della concessione edilizia.

Non consiste in prestazione onerosa ma è relativa ad opere da realizzarsi per la risistemazione dei luoghi di intervento.

(3) Per interventi comportanti la realizzazione di opere che, a fronte di un onere aggiuntivo, altrimenti evitabile per l'operatore, producano positivi effetti paesistici e/o ambientali; saranno considerati tali gli interventi finalizzati a ridurre e/o ritardare il deflusso delle acque piovane, quali ad esempio pavimentazioni filtranti nei piazzali, tetti - giardino, bacini di ritenuta, costruzione o ripristino di terrazzamenti sui pendii e simili o anche opere di sistemazione a verde che concorrano a rendere più qualificato, sotto il profilo ambientale, ecologico o percettivo paesistico, il sito interessato; egualmente si giudicano meritevoli di questa riduzione, nell'ambito del Centro Storico cittadino e relativamente ad edifici di pregio gli interventi particolarmente onerosi finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione dei beni artistici e architettonici, quali riaperture di logge, recupero di edicole votive e ripristino di facciate dipinte; non saranno tenute in considerazione ai fini dell'applicazione della riduzione le opere e gli accorgimenti imposti da provvedimenti autorizzativi rilasciati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e, comunque, tutti gli interventi che risultino obbligatori ai sensi di legge.

(4) In aggiunta al contributo per opere di urbanizzazione nella misura prevista dalla presente tabella deve inoltre essere corrisposto, con le stesse modalità e negli stessi termini, anche il costo delle opere necessarie per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e per la sistemazione dei luoghi, a norma dell'art. 17 del D.P.R. 380/01, ove non si ritenga necessario che le opere vengano realizzate direttamente dal richiedente la concessione. Tale contributo è stabilito nella misura del 10% degli oneri di urbanizzazione già definiti.

(5) Agli spazi di parcheggio non pertinenziali ricavati in struttura su copertura, in aree esterne o con sistemazione a raso, si applica una quota per metro quadrato di superficie (spazi di sosta comprensivi degli spazi manovra), pari al **50%** della tariffa prevista alla voce **"park"** per interventi di **nuova costruzione**.

(6) Ai sensi dell'art. 2, comma 6 della L.R. n. 1/2008, come sostituito dall'art. della L.R. 4/2013, per gli interventi di trasformazione in residenza della destinazione d'uso delle strutture alberghiere, la quota del contributo afferente il costo di costruzione da corrispondersi è pari a euro 194,87 per ogni metro quadrato di superficie imponible, senza la riduzione relativa alla quota RIS% indicata nell'allegato B della L.R. n. 25/1995.

(7) In caso di interventi subordinati all'approvazione di apposita variante urbanistica la riduzione viene stabilita nella misura del solo 5%.



(8) Alle sistemazioni esterne concernenti impianti sportivi si applica una quota pari al 50%.

(9) Per i progetti di totale demolizione e ricostruzione di edifici, con sagoma e/o prospetti e/o caratteristiche planivolumetriche differenti da quelle dell'edificio originario, per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché per quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri storici e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico ed architettonico, si applica la tariffa prevista per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; nell'eventualità in cui l'intervento di totale demolizione e ricostruzione comporti altresì un incremento di volumetria, nei limiti e alle condizioni stabilite dal richiamato art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, all'incremento di superficie conseguente all'incremento volumetrico si applica la tariffa della nuova costruzione con un abbattimento del 20% in conformità a quanto stabilito dall'art. 17, comma IV del medesimo DPR 380/2001.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2021-DL-407 DEL 28/09/2021 AD OGGETTO:**

**MODIFICHE DELLA TARIFFA URBANISTICA COMUNALE  
RELATIVA AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto del parere stesso, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 s.m.i.

29/09/2021

Il Dirigente Responsabile  
Arch. Claudio DELPONTE



COMUNE DI GENOVA

Modello per proposte di deliberazione relative a tariffe

ELEMENTI PER RELAZIONE AI SENSI  
DELL'ART. 7 REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

<b>CODICE UFFICIO: 118 22 0</b>	<b>DIREZIONE URBANISTICA – SETTORE EDILIZIA PRIVATA E TUTELA DEL TERRITORIO</b>
<b>Proposta di Deliberazione N. 2021-DL-407 DEL 28/09/2021</b>	
Modifica tariffe	

<b>OGGETTO: MODIFICHE DELLA TARIFFA URBANISTICA COMUNALE RELATIVA AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>
--

a) La presente proposta di deliberazione modifica le previsioni di entrata iscritte nei documenti previsionali e programmatici relativamente all'anno in corso ed alla programmazione pluriennale?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa compilare il prospetto seguente

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

b) Sono già state comunicate alla Direzione Ragioneria le previsioni di entrata per la predisposizione dei nuovi documenti previsionali e programmatici?

SI NO 

c) La presente proposta di deliberazione modifica le previsioni di entrata relative ai nuovi documenti previsionali e programmatici?

SI NO 

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -
-------------------	----------	-----------------	----------------------	------------------	---------------------

d) La presente proposta di deliberazione modifica le previsioni di uscita iscritte nei documenti previsionali e programmatici relativamente all'anno in corso ed alla programmazione pluriennale?

SI NO 

e) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a tariffe di società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI NO 

Criteria di aggiornamento delle aliquote/tariffe:

La proposta di delibera in oggetto ha l'obiettivo di incentivare una tipologia di intervento edilizio per la quale negli ultimi tre anni è stato rilasciato 1 solo permesso di costruire. Infatti scopo della riduzione delle tariffe è proprio quello che, attraverso l'abbattimento degli oneri economici, vengono presentati più progetti di totale demolizione e ricostruzione di interi edifici; questo infatti favorirebbe anche un processo virtuoso di rigenerazione della città e di riuso del patrimonio edilizio esistente, disincentivando in tal modo interventi di nuova costruzione su aree non edificate.

La seconda modifica tariffaria proposta riguarda la "sistemazione d'area" all'interno di ambiti destinati alle attività produttive; si tratta di un aggiornamento di rilevanza economica totalmente marginale che viene proposto al fine di garantire una proporzionalità con le tariffe previste per le altre tipologie di interventi edilizi previsti nelle aree produttive: per la ristrutturazione edilizia si applica una tariffa pari al 10% di quella stabilita per la nuova costruzione. E' quindi necessario che gli oneri contributivi per una mera sistemazione senza volumetria siano inferiori

Genova, 29/09/2021

Il Dirigente  
Arch. Claudio DELPONTE



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 22 0 N. 2021-DL-407 DEL 28/09/2021 AD OGGETTO:  
MODIFICHE DELLA TARIFFA URBANISTICA COMUNALE  
RELATIVA AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

29/09/2021

Il Dirigente Responsabile  
[Dott. Giuseppe Materese]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 22 0 N. 2021-DL-407 DEL 28/09/2021 AD OGGETTO:  
MODIFICHE DELLA TARIFFA URBANISTICA COMUNALE  
RELATIVA AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)**

Non necessita.

29/09/2021

Il Direttore Servizi Finanziari  
[Dott.ssa Magda Marchese]