



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza del **02/07/2026**

Deliberazione n° **36**

OGGETTO:	Aggiornamento delle modalità di calcolo del Contributo di Sostenibilità Ambientale (CSA): Allegato B e Allegato C
----------	--

L'Anno **duemilaventisei**, il giorno **due** del mese di **luglio** alle ore **18:36** e seguenti nella Sala Consiliare di Sommacampagna, previ avvisi scritti inviati in tempo utile al domicilio di ciascun Consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria di 1a convocazione per trattare sull'oggetto sopraindicato compreso nell'ordine del giorno dell'adunanza odierna.

All'appello risultano presenti:

NOMINATIVO	INCARICO	PRESENZA
FABRIZIO BERTOLASO	Presidente	Presente
FILIPPO RIGO	Membro	Presente
SILVANA ZAMPIERI	Membro	Presente
ERIKA VENTURELLI	Membro	Presente
DAVIDE GIACOPUZZI	Membro	Presente
MARCO MONTRESOR	Membro	Assente
NICOLA TRIVELLATI	Membro	Presente
CHIARA TURAZZINI	Membro	Presente
LUCA BONFANTE	Membro	Assente
FEDERICA BINDI	Membro	Presente
DOMENICO PANARESE	Membro	Presente
RAISSA BRIAN	Membro	Presente
GIANDOMENICO ALLEGRI	Membro	Presente
PAOLA PIGHI	Membro	Assente
ELEONORA PRINCIPE	Membro	Presente
GRAZIELLA MANZATO	Membro	Presente
GIANFRANCO DAL FORNO	Membro	Presente

Numero totale PRESENTI: **14** – ASSENTI: **3**

Presiede BERTOLASO FABRIZIO nella sua qualità di PRESIDENTE e partecipa il SEGRETARIO COMUNALE D'ACUNZO TOMMASO che cura la redazione del presente verbale.

Previa verifica che il numero degli invitati è sufficiente, si passa alla trattazione degli affari all'ordine del giorno.

SINDACO

Punto 04. "Aggiornamento delle modalità di calcolo del Contributo di Sostenibilità Ambientale (CSA): Allegato B e Allegato C"

Prego Giacomuzzi ancora.

GIACOPUZZI

Alle ore 19:09 esce Consigliera Bindi. I presenti sono 13.

Alle ore 19:11 rientra Consigliera Bindi ed esce Consigliere Rigo. I presenti sono 13.

Bene. Allora l'aggiornamento del calcolo del contributo CSA, come abbiamo già visto in una Commissione consiliare tecnica l'11 giugno scorso è in coerenza con quanto già deliberato in Consiglio comunale con la delibera del 16 dicembre, relativo all'aggiornamento delle tabelle per la determinazione del contributo di costruzione afferente gli oneri primari e secondari. L'ultimo aggiornamento del contributo era del 2021. L'aggiornamento attuale, come dicevo, in congruità con quanto già stabilito, riguarda l'adeguamento Istat che si è succeduto negli ultimi 5 anni, pari al 20,02%. I criteri del calcolo del contributo non sono stati modificati rispetto a quanto già deliberato nel 2016 e nel 2021. I valori di mercato sono quelli che vedete nella tabella allegata, all'allegato B ; una cosa importante da dire, come abbiamo anche visto in Commissione consiliare tecnica, precisiamo che il contributo di sostenibilità non verrà applicato nei casi in cui vengano stabilite delle modalità di recupero di riutilizzo degli edifici in centro storico che non abbiano un'attribuzione di nuova capacità edificatoria.

I valori di mercato sono quelli in tabella ; il calcolo del contributo CSA è quello allegato all'allegato C. Come precedentemente applicato negli ultimi piani degli interventi e nelle ultime manifestazioni che sono pervenute negli anni precedenti, il beneficio del privato è dato dal valore di mercato, meno i costi per la realizzazione, meno il valore dell'area precedente all'utilizzo. Questo valore può essere richiesto nella percentuale del 40%. Vi ricordo che il DPR 380 prevederebbe una percentuale di applicazione del 50, ma in congruità, quanto già deciso nelle precedenti redazioni del CSA, il Comune di Sommacampagna ha adottato la percentuale del 40% sul beneficio che deriva dalla ricambio urbanistico.

Basta così, non abbiamo altro da dire.

SINDACO

Chiedo se ci sono interventi o richieste di chiarimenti.

Prego Allegri.

ALLEGRI

Alle ore 19:14 rientra Consigliere Rigo. I presenti sono 14.

Sì, grazie Assessore. Ne abbiamo già discusso nella Commissione consiliare e io devo dire con soddisfazione, ho appreso che abbiate deciso di mantenere lo stesso meccanismo di calcolo, perché credo che sia, come è stato espresso anche in questo Consiglio comunale e in altre occasioni, un meccanismo che non mette sullo stesso piano progetti che sono diversi, come fanno altri, magari altri Comuni che hanno fatto altre scelte. Quindi, si va a determinare in maniera corretta quello che è il beneficio, o almeno si prova a determinare in maniera corretta, quello che è il beneficio oggettivo che si ottiene dalla trasformazione urbanistica e su questo, come è previsto dalla norma, si chiede un contributo affinché il Comune possa avere le risorse poi per andare a fare è quella che è la città pubblica, quindi scuole, strade e tutti gli altri interventi che il Comune, impianti sportivi e gli altri interventi che il Comune deve fare. L'unica cosa che mi sento di sollevare, così come osservazione più che altro, e l'ho fatto anche in Commissione, è che quando si è determinato e abbiamo usato negli altri P.I., il sistema di valutazione del valore finale dell'immobile, si è sempre fatto un'indagine di mercato. Veloce, semplice, utilizzando addirittura i siti internet delle agenzie immobiliari del territorio, per capire qual era l'effettivo, l'effettivo prezzo di vendita. Perché, perché in questo meccanismo il rapporto poi fra il cittadino che va ad acquistare l'immobile successivo e il cittadino invece che paga le tasse al Comune deve essere chiaro e quindi bisogna capire effettivamente da dove si parte e dove si arriva; e il fatto che sia tutto pubblico rende per tutti, per tutti i cittadini di Sommacampagna, dà a tutti la possibilità di capire. Allora, voi adesso avete fatto una scelta un po' più

veloce, quella di dire, incrementiamo rispetto a l'ultima valutazione che mi sembra che sia del 2016 giusto citava lei, del 21% il valore medio di vendita degli immobili. Ecco, io avrei e l'ho detto in Commissione e lo ripeto questa sera, avrei preferito magari l'incremento che avete fatto, ma una valutazione da parte di un tecnico che quelli siano effettivamente i prezzi che oggi sono i prezzi medi di mercato che ci sono Sommacampagna. Perché quel meccanismo di calcolo parte proprio da questo assunto, che si parta non dai prezzi identificati dalla Camera di Commercio, identificati dalla Camera edilizia, ma dai prezzi di mercato. E quindi era quello il punto forse che secondo me meritava un piccolo approfondimento perché se, come ci ha detto lei in Commissione, i prezzi sono addirittura più alti, allora dovremo partire dai prezzi più alti, ma se dovessero essere più bassi, non è corretto nei confronti di chi vuole fare la trasformazione dell'immobile e quindi, ecco, io chiedo, voi stasera lo presentate e quindi la delibera avrà il suo corso, che comunque magari una valutazione da questo punto di vista, anche postuma, si possa effettuare. Quella sera, appunto ci avete detto che non era stata fatta non so se nel frattempo è stata realizzata. Grazie.

SINDACO

Prego Giacomuzzi.

GIACOPUZZI

Si niente. 2021 l'ultimo aggiornamento. Sì, in effetti l'adeguamento non è al 21 è del 20,02. Abbiamo fatto questa verifica che lei chiede. Abbiamo verificato nei prezzari regionali e nell'OMI, il valore medio di mercato nella nostra zona riguardo alla residenza e produttivo e al commerciale e al direzionale, e abbiamo verificato che i valori che sono in tabella, sono effettivamente inferiori a quello che è il valore medio di mercato nella nostra zona, divisa tra Caselle, Sommacampagna collina, Sommacampagna pianura; solo per esempio, Sommacampagna collina, nella zona più pregiata di Sommacampagna la residenza è valutata con questo adeguamento Istat 2.520 euro metro quadrato che abbiamo visto, che è inferiore in maniera abbastanza sostanziale, anche a quello che è il valore di mercato. Dunque, una verifica di questo genere è stata fatta, ed è per questo che, per non gravare ulteriormente su quello che riguarda il CSA e la volontà e la facoltà di qualcuno di poter cambiare l'utilizzo urbanistico della propria area, questi valori sono congrui e li abbiamo ritenuti validi.

SINDACO

Chiedo se ci sono altri interventi. Non vedo interventi. Dichiarazioni di voto.
Mettiamo in votazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Presenti 14 (quattordici) consiglieri,

Con voti favorevoli 10 (dieci), astenuti 4 (quattro – Allegri, Principe, Manzato, Dal Forno), contrari nessuno, espressi mediante votazione palese per alzata di mano,

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione allegata al presente provvedimento, per costituirne parte integrante, formale e sostanziale.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto.

Il SINDACO

Il SEGRETARIO

=====

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Il SEGRETARIO

=====

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD)., il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Sommacampagna ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.