



COMUNE
DI PIACENZA

Determinazione del Dirigente n. 1194 del 28-04-2026

OGGETTO: RECEPIMENTO DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1210 DEL 21 LUGLIO 2025 DI APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEI COEFFICIENTI DI CONVERSIONE PER IL CALCOLO DELLA QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC) E AGGIORNAMENTO DEL COSTO MEDIO DELLA CAMERA (PC) IN STRUTTURE ALBERGHIERE

Servizio: Servizio Edilizia e SUAP

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE STRATEGICA

PREMESSO CHE:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30/09/2019 è stata recepita la D.A.L. n° 186/2018 con la quale è stata approvata la “Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 - Semplificazione della disciplina edilizia, in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- il punto 6.4.1. dell’Allegato A della D.A.L n. 186 del 2018 dispone che la Regione provveda ad aggiornare ogni tre anni i coefficienti di conversione per il calcolo del costo di costruzione QCC (Tabelle 1, 2 e 3, rispettivamente riportate ai punti 5.1.2, 5.1.3 e 5.1.4);
- con Determinazione dirigenziale n. 1409 del 30/06/2022 è stato disposto:
 - l’adeguamento degli Allegati 1 e 2 della Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30/09/2019 ai nuovi coefficienti di conversione per il calcolo della QCC introdotti dalla Delibera di Giunta Regionale n. 767 del 16/05/2022, con contestuali modifiche e correzioni;
 - l’inserimento della tabella degli oneri U1 e U2 ridotti del 35% in territorio urbanizzato per interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana e recupero o riuso di immobili dismessi ai sensi dell’art. 31 della L.R. 14/2020;
 - l’aggiornamento del costo medio della camera (Pc) per le strutture alberghiere, determinato in € 97,00.
- con Delibera di Giunta Regionale n. 1210 del 21/07/2025 è stato approvato un nuovo aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo della quota del costo di costruzione (QCC), determinati sulla base dei valori immobiliari aggiornati (dati OMI), al fine di riflettere le variazioni del mercato;

PREMESSO INOLTRE CHE:

- l’aggiornamento dei coefficienti di cui alle tabelle riportate nell’Allegato 1 della succitata Delibera di Giunta Regionale n. 1210 del 21/07/2025, riferite ai punti 5.1.2,

5.1.3 e 5.1.4 dell'Allegato A della D.A.L. n. 186/2018, è stato operato sulla base delle forniture semestrali OMI (prima e seconda del 2024), con un campione di 17.990 valori immobiliari su base regionale;

- la medesima Delibera di Giunta Regionale stabilisce che le modifiche apportate operano direttamente per tutto il territorio regionale, senza necessità di recepimento comunale, a decorrere dalla pubblicazione sul BURERT;

CONSIDERATO CHE l'art. 6.4.4 dell'Allegato 2 della Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30/09/2019 prevede che il Comune aggiorni almeno ogni tre anni il costo medio della camera in strutture alberghiere sulla base di analisi di mercato, qualora il dato non sia disponibile in banche dati pubblicate da organismi accreditati (Italian Hotel Monitor, Osservatori locali, ecc.);

VISTO l'ultimo aggiornamento del costo medio della camera di cui all'art. 5.1.5 dell'Allegato 2 della Delibera di C.C. n. 46/2019, operato con Determinazione Dirigenziale n. 1409 del 30/06/2022, ai fini del calcolo della Quota del Costo di Costruzione per la funzione turistico-ricettiva riferita alla destinazione "alberghiera", che ha portato il prezzo medio di una camera (Pc) per determinare il costo convenzionale "A", da € 75, a € 97, sulla base di analisi di mercato effettuate mediante ricerca sul web;

PRESO ATTO CHE sulla base di un'analisi di mercato effettuata mediante ricerca sul web, con consultazione dei principali portali accreditati in materia di strutture alberghiere, è stato verificato l'attuale valore di riferimento del prezzo medio di una camera (Pc), il quale, ai fini della determinazione della Quota del Costo di Costruzione per la funzione turistico-ricettiva con destinazione "alberghiera", risulta pari a € 95,77;

RILEVATO CHE al fine di garantire la coerenza e l'aggiornamento della disciplina comunale vigente, si ritiene necessario procedere alla presa d'atto della Delibera regionale n. 1210 del 21/07/2025 e al conseguente adeguamento dell'Allegato 2 della Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30/09/2019, recante i coefficienti di conversione per il calcolo della quota del costo di costruzione (QCC) e l'attualizzazione del valore "Pc" - prezzo medio di una camera per la funzione turistico ricettiva, riferita alla destinazione "alberghiera", ai fini della determinazione del costo convenzionale "A";

RICHIAMATI:

- gli artt.107, comma 3, lett. f) e 109, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 ss.mm.ii. "Testo Unico degli Enti Locali";
- la L. 07/08/1990, n. 241 ss.mm.ii. "Norme in materia di procedimento amministrativo";
- il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. 21/10/2004, n. 23 ss.mm.ii. "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003,

- n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326;
- la L.R. 30/07/2013, n. 15 ss.mm.ii. “Semplificazione della disciplina edilizia”;
 - la L.R. 21/12/2017, n. 24 ss.mm.ii. “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;
 - la D.A.L. 20/12/2018, n.186/2018 “Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380”;
 - la D.G.R. 29/04/2019, n. 624 recante “Atto di coordinamento tecnico in merito allo Schema di delibera del Consiglio comunale di recepimento della DAL n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione”;
 - la D.G.R. 02/09/2019, n. 1433 “Correzioni di errori materiali e miglioramenti testuali della deliberazione di assemblea legislativa del 20 dicembre 2018 n° 186 (Nuova disciplina del contributo di costruzione) e della delibera di Giunta regionale 29 aprile 2019, n.624 (Atto di coordinamento tecnico in merito allo schema di delibera comunale di recepimento della DAL n. 186/2018);
 - la D.G.R. 16/05/2022, n. 767 “Aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo della QCC e correzione di errori materiali e miglioramenti testuali alla D.A.L. del 20 dicembre 2018 n. 186”;
 - la D.G.R. 22/01/2024, n. 91 “Aggiornamento quinquennale degli oneri di urbanizzazione e dei contributi ‘D’ e ‘S’ della D.A.L. 186/2018, in materia di contributo di costruzione”;
 - la D.G.R. 21/07/2025, n. 1210 “Approvazione dell’aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo della quota del costo di costruzione (QCC)”;
 - la D.C.C. 30/09/2019, n. 46 “Recepimento della D.A.L. n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione”;
 - la Determinazione dirigenziale n. 293 del 17/02/2021 “ Adeguamento della riduzione dei valori unitari degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria alle tabelle parametriche regionali ai sensi dell’art. 31 della L.R. 29/12/2020, n. 14”;
 - la Determinazione dirigenziale n. 1409 del 30/06/2022 “Recepimento D.G.R. n. 767/2022 di modifica della disciplina del contributo di costruzione e aggiornamento del costo medio della camera (PC) in strutture alberghiere”;
 - il Decreto Sindacale P.G. n. 117664 del 24/07/2024, con il quale è stato conferito al Dott. Massimo Sandoni l’incarico di Dirigente del Settore Pianificazione Strategica e di Coordinamento dell’Area Tecnica a decorrere dal 01/08/2024 e sino alla scadenza del mandato amministrativo del Sindaco;
 - l’art. 61 del vigente Statuto comunale;
 - il vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con D.C.C. 06/06/2016, n. 23, efficace ai sensi di legge;
 - il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato con D.C.C. 06/06/2016, n. 24, efficace ai sensi di legge, come da ultimo modificato con D.C.C. 03/06/2019, n. 24, efficace a far data dal 24/07/2019;
 - il vigente Regolamento Edilizio (R.E.), approvato con D.C.C. 03/06/2019, n. 24 e successive varianti;

ACCERTATO CHE il presente atto non comporta impegno di spesa a carico del bilancio dell’Ente, ma produce effetti diretti non quantificabili ex ante, in quanto dipendenti dalla

consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati dalla data di entrata in vigore delle nuove disposizioni;

RITENUTO:

- di prendere atto della Delibera di Giunta Regionale n. 1210 del 21/07/2025 di approvazione dell'aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo della quota del costo di costruzione (QCC);
- di aggiornare il costo medio della camera (Pc) in strutture alberghiere ai sensi dell'art. 6.4.4 dell'allegato 2 della Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30/09/2019;
- di adeguare conseguentemente l'Allegato 2 della Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30/09/2019 "Testo coordinato della DAL n. 186/2018 (come modificata dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 2019), in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento";

DETERMINA

1. DI RECEPIRE la Delibera di Giunta Regionale n. 1210 del 21/07/2025, relativa all'aggiornamento dei coefficienti di conversione per il calcolo della quota del costo di costruzione (QCC);
2. DI DARE ATTO CHE le modifiche introdotte dalla citata deliberazione regionale operano direttamente su tutto il territorio regionale dal 28/07/2025, ovvero dalla data di pubblicazione sul BURERT della D.G.R. n. 1210 del 21/07/2025;
3. DI ADEGUARE il costo medio della camera (Pc) in strutture alberghiere ai sensi dell'art. 6.4.4 dell'Allegato 2 della Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30/09/2019 (Recepimento della D.A.L. n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione), al valore di € 95,77, calcolato sulla base di analisi di mercato mediante ricerca sul web;
4. DI AGGIORNARE conseguentemente, per le motivazioni espresse in premessa, l'Allegato 2 della Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30/09/2019, adeguando nello specifico:
 - i coefficienti di conversione per il calcolo della QCC, di cui alle tabelle riportate nell'Allegato 1 della Delibera di Giunta Regionale n. 1210 del 21/07/2025, riferite ai punti 5.1.2, 5.1.3 e 5.1.4 dell'Allegato A della D.A.L. n. 186/2018;
 - l'attuale valore di riferimento del prezzo medio di una camera (Pc) ai fini della determinazione della quota del costo di costruzione per la funzione turistico-ricettiva con destinazione "alberghiera";
5. DI PRECISARE che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento l'Allegato 1 – "Quadro sinottico delle determinazioni comunali in merito alla disciplina del contributo di costruzione", adeguato ai più recenti provvedimenti regionali, con particolare riferimento alla D.G.R. n. 91/2024 di aggiornamento quinquennale degli oneri di urbanizzazione e dei contributi 'D' e 'S' della D.A.L. 186/2018, in materia di contributo di costruzione;
6. DI STABILIRE che:
 - i nuovi coefficienti trovano applicazione secondo le decorrenze previste dalla

- normativa regionale;
- l'aggiornamento del costo medio della camera (Pc) per le strutture alberghiere si applica a decorrere dalla data di adozione del presente atto;
7. DI DARE ATTO che il Responsabile del procedimento è individuabile nella persona del Dirigente del Settore Pianificazione Strategica;
 8. Di ATTESTARE, visti i presupposti di fatto del presente atto e le ragioni e disposizioni di legge sopra richiamate, la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa conseguente all'adozione del presente atto, ai sensi dell'art. 147-bis del Tuel dando altresì atto come risulta dalla scheda allegata (Allegato A) dell'assenza di conflitto di interessi in qualità di Dirigente Responsabile del procedimento di adozione del provvedimento finale.

Piacenza, 28-04-2026

Sottoscritta da
MASSIMO SANDONI

Documento firmato digitalmente