

DCC n---- del 26 novembre 2018

Oggetto: Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.
Istituzione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d) ter del D.P.R. 380/2001. Approvazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. così come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), Legge 11/11/2014, n. 164 di conversione, con modificazioni, del D.L. 11/9/2014, n. 133, in materia di contributo per il rilascio del permesso di costruire, che testualmente recita:

- “(omissis)
4. *"L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*
- a) (omissis) ...*
 - b) (omissis) ...*
 - c) (omissis) ...*
 - d) (omissis) ...*
- d-bis)(omissis) ...*
- d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale ed opere pubbliche.*
- 4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.*
5. *Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.*
- (omissis)”*

Preso atto che il "contributo straordinario" si configura quale onere aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari, determinato dall'Amministrazione comunale in relazione all'incremento di valore di aree e immobili in conseguenza a varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso;

Dato atto che l'introduzione della lett. d) ter sopra richiamata costituisce disposizione legislativa di rango statale alla quale Regioni e Comuni si adeguano con norme di carattere regolamentare orientate esclusivamente alla definizione delle modalità di determinazione dell'importo e di quelle relative alla riscossione;

Considerato che conseguentemente la Regione Piemonte, con D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i.", ha approvato un'integrazione all'Allegato "0" delle tabelle parametriche definite con D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977 e s.m.i. ove viene fornita esauriente descrizione delle modalità di calcolo e dell'ambito di applicazione di detto contributo straordinario (Allegato "A" della su citata D.C.R. n. 22-2974 del 29/02/2016) salvo definizione di alcuni specifici parametri;

Preso atto che il contributo straordinario introdotto dalla lett. d-ter), comma 4, art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i., è applicato, mediante specifica formula esplicitata nell'allegato A che costituisce parte integrante della presente, agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree;

Atteso che in tal senso, sussistono i presupposti per l'applicazione del contributo straordinario ogni qualvolta attraverso una variante urbanistica (parziale o strutturale) intervenga una valorizzazione immobiliare per cambio di destinazione d'uso urbanistico o un aumento della capacità edificatoria delle aree, o entrambe le cose, come parimenti può avvenire per gli interventi edilizi in deroga al P.R.G.C. ex art. 5, Legge 12/7/2011, n. 106 od art. 14, comma 1-bis, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i.;

Dato atto che:

- i parametri relativi alla determinazione del contributo straordinario sono previsti per disincentivare l'occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse;
- in ossequio al principio di trasparenza, efficacia ed efficienza del procedimento amministrativo, si rende opportuno stabilire un criterio univoco di determinazione del "*Contributo straordinario*" quanto più possibile scevro da valutazioni discrezionali nonché di facile applicazione, ciò al fine anche di perseguire la certezza del diritto e ridurre i margini di potenziali contenziosi;

Tenuto conto che la metodologia di calcolo del valore di trasformazione degli immobili o delle aree va applicata in modo univoco ad entrambe le tipologie d'intervento, in deroga od in variante, in modo da ricavare per i primi il maggior valore degli immobili in base alla Sul ed alla destinazione d'uso edilizia di detti immobili prima e dopo l'intervento e per le seconde il maggior valore, in base alla destinazione urbanistica delle aree prima e dopo l'approvazione della variante;

Considerato che nel documento allegato sono dettagliati nell'ambito dell'unico metodo di calcolo, i fattori di riferimento per le due diverse tipologie d'intervento: edilizi per gli interventi in deroga ed urbanistici per quelli in variante;

Preso atto che il Comune, nell'ambito di quanto indicato nella citata D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016, può stabilire i valori delle singole voci di costo, nonché i parametri da applicare alle singole voci di "contributo straordinario";

Ritenuto pertanto che relativamente ai valori di mercato (VM), conformemente a quanto richiesto dalla Regione Piemonte, nell'allegato A sono stati adottati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativamente al primo semestre 2018, espressi in € per mq di Sul, distinti in base alle destinazioni d'uso ex L.R. 8/7/1999, n. 19 e s.m. ed i., (nel caso specifico residenziale, commerciale e produttiva), riferiti alle microzone (n. 3 previste), in cui è suddiviso il territorio comunale e riportati nell'articolazione dell'allegato;

Atteso che in ordine al Costo di trasformazione (KT), distinto secondo le indicazioni regionali nelle seguenti voci: Costo di Costruzione (CC), Costo di idoneizzazione degli edifici o delle aree (CI), Costo relativo ai contributi ex art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i. (OU), Costo delle spese tecniche (CP), Onere Complessivo (OC), si è provveduto a definire, attraverso ricerche, indagini di mercato ed analisi comparative, il valore e la percentuale di incidenza di ciascuna, secondo le diverse destinazioni d'uso degli immobili o delle aree, così come specificato nell'allegato A;

Considerato che per quanto riguarda il parametro da applicare al contributo straordinario di urbanizzazione la Regione Piemonte, per le finalità richiamate in precedenza, ha stabilito il valore fisso pari a 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate ovvero per interventi in deroga e varianti che riguardino aree soggette a conservazione, recupero e riqualificazione dell'edificato su di esse insistente ed indicato il valore variabile tra 1,50 e 2,00 per gli interventi su aree

libere o non ancora urbanizzate, lasciando la decisione ai Comuni, ritenendo pertanto adeguato nel caso specifico, applicare i seguenti parametri:

- 1,50 per le varianti che comportano la trasformazione in aree di nuovo impianto e completamento
- 2,00 per le varianti che riguardino la trasformazione in edificabile di aree agricole;

Dato atto che la citata D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 stabilisce che *"il contributo straordinario di urbanizzazione"* può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art. 16 comma 2 del D.P.R. n.380/2001;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione;

non prevedendo quindi specificatamente la possibilità di compensazione mediante scomputo di opere di urbanizzazione;

Tenuto conto che:

- l'istituto dello scomputo del "contributo straordinario" è intimamente correlato a dette realizzazioni essendo compreso nella descrizione di cui al citato D.P.R. 380/2001 s.m.i: "versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale ed opere pubbliche;"
- la stessa deliberazione regionale comprende una delle circostanze descritte, ossia la cessione di aree o immobili, che lo scomputo in argomento non risulta incompatibile con il dettato del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i. che si ritiene quindi opportuno accogliere tale specifica facoltà;

Ritenuto quindi che tale facoltà sia da intendersi accoglibile in quanto in sintonia e non in contrasto con il dettato normativo nazionale ed efficace quale elemento di semplificazione del procedimento amministrativo;

Considerata la specifica finalità del "contributo straordinario" i cui proventi sono obbligatoriamente utilizzati per la riqualificazione urbana nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo per cui sarà opportuno prevedere apposito capitolo in entrata;

Precisato che:

- dall'applicazione del contributo straordinario sono escluse non solo tutte quelle operazioni che di fatto non producono incremento del valore immobiliare, quali ad esempio le riduzioni o l'azzeramento degli indici di edificabilità delle aree o comunque una riduzione del loro valore, ma bensì anche:
 - le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
 - gli interventi realizzati ai sensi della L.R. 4/10/2018 n. 16 (sostitutiva L.R. 6/8/1998, n. 21 e s.m. ed i. - Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti; sostitutiva L.R. 29/4/2003, n. 9 e s.m. ed i. - Norme per il recupero funzionale dei rustici; sostitutiva L.R. 14/7/2009, n. 20 e s.m. ed i. - Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica c.d. "Piano casa");
 - le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ex art. 58, D.L. 25/6/2008, n. 112 – disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria, convertito con la Legge 6/8/2008, n. 133;

- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ex art. 34, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m. ed i.;
 - gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.
- a specificazione degli interventi esclusi dall'applicazione del contributo straordinario così come sopra descritti si da atto che, in analogia con quanto previsto in riferimento alle "varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo", sono esclusi dall'applicazione del contributo straordinario i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, in conformità con l'art. 14, comma 1, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., rilasciati "esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico", con espressa esclusione dei permessi in deroga evocati dall'art. 5, commi dal 9 all'11, Legge 12/7/2011, n. 106 e s.m. ed i.;

Visti ed esaminati i contenuti dell'Allegato A del presente deliberato: "*CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (ex art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i.*", riportante le modifiche discusse nel corso della seduta della Commissione Urbanistica Comunale svoltasi in giorno 07.11.2018;

Visti

- il D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.;
- la D.C.R. in data 29 febbraio 2016, n. 22-2974;

Preso atto degli interventi dei consiglieri comunali;

Assunto ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000, il prescritto parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in esame, rilasciato dal Responsabile Ufficio Tecnico Urbanistica;

Con n.--- voti;

D E L I B E R A

- 1) Di richiamare la sopra estesa premessa a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2) Di stabilire ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., che il calcolo del maggior valore generato dagli interventi in deroga ex art. 5, commi 9 – 14, Legge 12/7/2011, n. 106 nonché ex art 14, comma 1-bis, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. ed in variante urbanistica al P.R.G.C. vigente, avvenga con le modalità stabilite dell'Allegato A del presente deliberato "*CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (ex art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i.*", quale parte integrante e sostanziale.
- 3) Di stabilire l'entità del contributo straordinario nella misura del 50 % (cinquantapercento) del maggior valore generato dagli interventi in deroga o in variante urbanistica.
- 4) Di stabilire che "*il contributo straordinario di urbanizzazione*" può essere:
 - versato al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, anche in forma rateizzata ex art. 16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001;

- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione;
 - compensato mediante scomputo di opere di urbanizzazione;
- 5) Di disporre la previsione di apposito capitolo di bilancio in entrata per la specificità del tributo e le sue finalità;
 - 6) Di dare atto che detto documento integra la normativa sovraordinata in merito alle modalità di calcolo e l'ambito di applicazione del più volte citato "contributo straordinario" ai fini della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.
 - 7) Di dare atto che, in considerazione del carattere innovativo della modifica introdotta dall'articolo 16 comma 4 lettera d) ter del D.P.R 380/2001, gli indirizzi applicativi individuati con il presente provvedimento potranno essere oggetto di aggiornamento o perfezionamento;
 - 8) Di dare atto che l'aggiornamento dei valori tabellari stabiliti nell'allegato "A" è atto di competenza della Giunta Comunale.
 - 9) Di dare atto che non si procederà a conguaglio o rimborso alcuno nei casi in cui il contributo straordinario determinato sia negativo.

Ad unanimità di n---- voti, resi in forma palese, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, al fine di dar corso alle procedure di gara.