



COMUNE DI TORREGLIA

PROVINCIA DI PADOVA

ORIGINALE

N°25 Reg. delib.	Ufficio competente MANUTENTIVO
---------------------	-----------------------------------

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

OGGETTO	DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 16 COMMA 4 LETT. d-ter DEL D.P.R. 380/2001
---------	---

Oggi **diciannove 19-07-2018** del mese di **luglio** dell'anno **duemiladiciotto** alle ore **19:30**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolari inviti si è riunito in seduta Ordinaria di Prima convocazione il Consiglio Comunale. Al momento della trattazione dell'argomento risultano:

	Presente/Assente		Presente/Assente
LEGNARO FILIPPO	Presente	BETTIN ALBERTO	Presente
RIGATO MARCO	Presente	BELLOTTO DENNY	Presente
SANTINELLO SILVIA	Presente	PEDRON ROBERTO	Presente
MARCOLONGO IGOR	Presente	MAZZON LUCA	Presente
BETTIN RESY	Presente	CECCOLIN DANIELA	Presente
DONA' SUSANNA	Presente	SCHIAVON FEDERICO	Presente
SANVIDO SILVIA	Presente		

Presenti 13 Assenti 0

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Generale VISCONTI MARIO.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. LEGNARO FILIPPO nella sua qualità di SINDACO, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio, previa designazione a

Scrutatori dei Consiglieri:

DONA' SUSANNA

SANVIDO SILVIA

SCHIAVON FEDERICO

a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO	DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 16 COMMA 4 LETT. d-ter DEL D.P.R. 380/2001
---------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PREMESSO CHE:

- nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico Edilizia, all'articolo 16 dello stesso, è stata inserita (per effetto delle modifiche/integrazioni operate dal DL cd. "Sblocca cantieri" n. 133/2014, poi convertito in Legge n. 164/2014) una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione;
- in particolare, all'art. 16, comma 4, del DPR n. 380/2001, è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche, gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione *"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, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico 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 od immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche."*;
- il successivo comma 5 dell'art. 16 del DPR 380/2001 stabilisce che 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;
- la previsione ha carattere legislativo e codifica a livello nazionale un istituto che nella prassi aveva già trovato da tempo un discreto utilizzo: quello del contributo straordinario da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione edilizia come uno degli aspetti della negoziazione tra pubblica amministrazione e privati;
- il contributo straordinario si configura quindi più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione "ordinari", come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso;

DATO ATTO che alla data odierna la Regione Veneto non ha ancora provveduto a disciplinare quanto di competenza in tema di contributo straordinario, impugnando la norma statale avanti alla Corte Costituzionale (Questione rimessa alla Corte anche con ordinanza del Consiglio di Stato, Sez. IV, del 23/06/2015 N.03167/2015 REG.PROV.COLL. N. 01367/2012 REG.RIC.);

CONSIDERATO che l'impugnazione non ha effetto sospensivo e che rimane in capo ai Comuni l'obbligo di provvedere in via provvisoria nelle more delle determinazioni regionali;

VISTO l'art. 38 *"Perequazione, credito edilizio e compensazione"* delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. approvato;

RITENUTO pertanto di dare applicazione al dispositivo normativo introdotto dall'art. 17 del D.L. 133/2014, convertito dalla L.164/2014, in considerazione della necessità di definire i procedimenti urbanistico-edilizi depositati agli atti del Comune e di fornire un quadro contributivo certo ai cittadini ed agli operatori del settore, in relazione alle manifestazioni di interesse presentate e future;

DATO ATTO che:

1) per quanto riguarda la disciplina degli "interventi complessi" il beneficio pubblico degli stessi è da valutarsi sotto il profilo delle ricadute complessive sul territorio, in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale;
- della riqualificazione del territorio derivante dalla proposta;
- della convenienza pubblica in termini di quota percentuale di plusvalore economico a favore del Comune;

e che si può altresì ricomprendere nella convenienza pubblica vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali ad esempio:

- riqualificazione patrimonio edilizio esistente;
- riqualificazione di aree degradate;
- recupero di aree esistenti mediante rigenerazione;
- razionalizzazione dell'attività produttiva;
- recuperi finalizzati al contenimento del suolo;
- aumento degli standard qualitativi ambientali ottimali;
- risanamenti e bonifiche ambientali;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o del rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate;

2) gli aspetti inerenti la perequazione negli "interventi puntuali", laddove disciplinata, prevede, da parte degli aventi titolo, la corresponsione di una quota del plusvalore generato dalla modifica della destinazione urbanistica richiesta;

OSSERVATO pertanto alla luce delle considerazioni suesposte, che si delineano nel campo di applicazione del contributo, due modalità operative afferenti:

- a) da un lato i "programmi complessi" (art. 6 della LR 11/2004 e/o zone già assoggettate a disciplina perequativa dallo strumento urbanistico vigente) in cui la componente economica del beneficio pubblico è solo uno degli aspetti da considerare,
- b) dall'altro gli "interventi puntuali" per i quali la determinazione del contributo è riconducibile alla definizione letterale del comma 4-ter dell'art. 16 del DPR 380 mediante meccanismi di applicazione tabellare di aliquote da individuare;

RITENUTO opportuno e funzionale ai criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza dell'azione amministrativa, al fine della quantificazione del contributo straordinario, in questa prima fase di applicazione e nelle more delle determinazioni regionali, avuto riguardo alla componente economica del beneficio pubblico, stabilire che:

- la valutazione della componente economica del beneficio pubblico per i programmi complessi non possa essere disgiunta dalla valutazione della convenienza pubblica

derivante da benefici sociali derivanti, da effettuarsi in sede di ponderazione di ciascun accordo;

- per le modalità di calcolo del plus valore attribuito alle aree edificabili si fa riferimento ad una metodologia sintetico-comparativa, applicata alla differenza conseguita nel valore fondiario delle aree, che tiene in considerazione i valori unitari per classi di suoli definiti sulla base dei parametri per l'applicazione dell'imposta unica comunale sulle aree (IMU/TASI) stabiliti per l'anno in cui interviene l'approvazione della variante, costituendo una voce univoca sia per il soggetto attuatore che per il Comune;
- per i valori dei terreni agricoli si fa riferimento ai valori determinati dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione (VAM);
- per i valori delle aree edificabili si fa riferimento ai parametri per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale sulle aree (IMU/TASI) rapportati all'indice edificatorio assegnato, con la specificazione che per i cambi di destinazione da agricolo a residenziale si assume il valore stabilito per le zone C da urbanizzare, rapportato all'indice edificatorio assegnato;
- per interventi che prevedono la trasformazione residenziale di edificio esistente (es. recupero di annessi non più funzionali alla conduzione del fondo, cambi d'uso fabbricato in zona agricola) i valori saranno parametrati al 50% di quanto previsto per il lotto libero avente analoga destinazione assumendo $if= 1 \text{ mc/mq}$;
- il maggior valore così calcolato è erogato dalla parte privata al Comune nella misura minima del 50%;
- l'importo del plusvalore sarà ridotto del 60% nell'ipotesi di edificazione esclusivamente per esigenze familiari dei parenti entro il 1° grado, da garantire mediante vincolo di inalienabilità quinquennale registrato e trascritto, a far data dal deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità. Nel caso di mancato rispetto di tale inalienabilità, i promotori o aventi causa corrisponderanno al Comune l'ulteriore 40% dell'importo, maggiorato degli interessi di legge;
- l'importo del plusvalore sarà ridotto del 20% nell'ipotesi di edificazione esclusivamente per esigenze familiari dei parenti fino al 4° grado, da garantire mediante vincolo di inalienabilità quinquennale registrato e trascritto, a far data dal deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità. Nel caso di mancato rispetto di tale inalienabilità, i promotori o aventi causa corrisponderanno al Comune l'ulteriore 80% dell'importo, maggiorato degli interessi di legge;
- si prevede un bonus volumetrico per interventi in variante che comportino ampliamenti/costruzioni ad uso residenziale fino a 150 mc, per i quali non è previsto il versamento del contributo straordinario; oltre tale limite volumetrico il contributo è da computare per l'intera volumetria richiesta;

VALUTATO che si debbano ricondurre alle fattispecie assoggettate al versamento del contributo straordinario i seguenti casi:

- a) permessi di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e procedura SUAP ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012;

b) Interventi conseguenti a varianti urbanistiche al P.I. con procedura SUAP ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 e art. 8 DPR 160/2010;

e che per detti interventi in deroga o variante il maggior valore sia calcolato quale differenza tra il valore di mercato del fabbricato (tratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare) da realizzare ed il costo complessivo dell'opera; si stabilisce a tal fine che il costo complessivo dell'opera è pari al costo di costruzione finita tratto dai prezzi informativi delle opere edili rilevati dalla Camera di Commercio in Provincia di Padova sommato al contributo di costruzione ed alle spese tecniche;

DATO ATTO altresì che:

- qualora la modifica richiesta comporti sia modifica di destinazione d'uso che modifica dei parametri edificatori si opererà per sommatoria delle distinte situazioni ricorrenti;
- nelle situazioni in cui il vantaggio derivante dalla trasformazione non sia riscontrabile come modifica del valore tabellare IMU od OMI per assenza di riferimenti codificati, si opererà mediante perizia riferita ai valori di mercato, al reale vantaggio derivato dall'interesse pubblico connesso all'intervento e riconosciuto dall'Amministrazione Comunale, secondo la procedura dell'accordo negoziato;

RITENUTO inoltre di stabilire che la corresponsione al comune del contributo straordinario:

- per i programmi complessi o accordi pubblico/privato può avvenire sotto forma di:
 - cessione di aree per l'attuazione di programmi pubblici (servizi, edilizia residenziale pubblica, utilizzo per percorsi compensativi paralleli);
 - realizzazione di altre opere pubbliche per importi equivalenti;
 - qualora l'opera non sia funzionale, realizzabile od opportuna a giudizio dell'Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell'opera o cessione dovuta;

(da regolamentare in apposito accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/1990 e art. 6 L.R. 11/2004, secondo lo schema che verrà allegato preliminarmente all'adozione della variante urbanistica);

- in caso di monetizzazione gli importi andranno versati per il 50% entro 30 giorni dalla data di adozione della variante urbanistica, il rimanente 50% entro 90 giorni dalla definitiva approvazione e comunque prima dell'effettivo intervento edilizio di attuazione della previsione di Piano (rilascio del Permesso di Costruire).

RITENUTO di precisare che qualora venga concordata la realizzazione di opere in sostituzione del contributo straordinario, il privato dovrà presentare polizza fideiussoria bancaria a garanzia dell'importo dovuto, da svincolarsi a corresponsione/esecuzione avvenuta, con le modalità e nei termini che saranno indicati nel titolo edilizio da rilasciare;

PRECISATO inoltre che il contributo straordinario non si applica nei casi di riduzione o esonero del versamento del contributo di costruzione previsto dagli artt. 17-18 del DPR 380/2001, nonché, per il carattere generale della norma che investe una pluralità di soggetti potenzialmente interessati dall'istituto di deroga, gli interventi realizzabili ai sensi della LR 14/2009 e s.m.i. ("piano casa") e ai sensi dell'art. 2 della LR 55/2012 (interventi "Sportello unico per le attività produttive" in deroga);

RICHIAMATO il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico in materia edilizia);

VISTO il decreto legislativo n. 267/2000;

VISTI i pareri espressi, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;

SI PROPONE

1. di richiamare, fare proprie ed approvare le premesse della presente proposta di deliberazione oggetto;
2. di disciplinare in via provvisoria, nelle more della determinazione di competenza regionale, il contributo straordinario di cui il comma 4 lett. d-ter dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, stabilendo che, al fine della relativa quantificazione:
 - la valutazione della componente economica del beneficio pubblico per i programmi complessi non possa essere disgiunta dalla valutazione della convenienza pubblica derivante da benefici sociali derivanti, da effettuarsi in sede di ponderazione di ciascun accordo demandando alla Giunta Comunale la relativa valutazione sotto i diversi profili in premessa esplicitati e fermo restando che ogni accordo dovrà essere sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale per il recepimento in idonea variante urbanistica, con l'iter previsto in merito dalla L.R. 11/2004;
 - per le modalità di calcolo del plus valore attribuito alle aree edificabili si fa riferimento ad una metodologia sintetico-comparativa, applicata alla differenza conseguita nel valore fondiario delle aree, che tiene in considerazione i valori unitari per classi di suoli definiti sulla base dei parametri per l'applicazione dell'imposta unica comunale sulle aree (IMU/TASI) stabiliti per l'anno in cui interviene l'approvazione della variante, costituendo una voce univoca sia per il soggetto attuatore che per il Comune;
 - per i valori dei terreni agricoli si fa riferimento ai valori determinati dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione (VAM);
 - per i valori delle aree edificabili si fa riferimento ai parametri per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale sulle aree (IMU/TASI) rapportati all'indice edificatorio assegnato, con la specificazione che per i cambi di destinazione da agricolo a residenziale si assume il valore stabilito per le zone C da urbanizzare, rapportato all'indice edificatorio assegnato;
 - per interventi che prevedono la trasformazione residenziale di edificio esistente (es. recupero di annessi non più funzionali alla conduzione del fondo, cambi d'uso fabbricato in zona agricola) i valori saranno parametrati al 50% di quanto previsto per il lotto libero avente analoga destinazione assumendo $if= 1 \text{ mc/mq}$;
 - il maggior valore così calcolato è erogato dalla parte privata al Comune nella misura minima del 50%;
 - l'importo del plusvalore sarà ridotto del 60% nell'ipotesi di edificazione esclusivamente per esigenze familiari dei parenti entro il 1° grado, da garantire mediante vincolo di

inalienabilità quinquennale registrato e trascritto, a far data dal deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità. Nel caso di mancato rispetto di tale inalienabilità, i promotori o aventi causa corrisponderanno al Comune l'ulteriore 40% dell'importo, maggiorato degli interessi di legge;

- l'importo del plusvalore sarà ridotto del 20% nell'ipotesi di edificazione esclusivamente per esigenze familiari dei parenti fino al 4^a grado, da garantire mediante vincolo di inalienabilità quinquennale registrato e trascritto, a far data dal deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità. Nel caso di mancato rispetto di tale inalienabilità, i promotori o aventi causa corrisponderanno al Comune l'ulteriore 80% dell'importo, maggiorato degli interessi di legge;
- si prevede un bonus volumetrico per interventi in variante che comportino ampliamenti/costruzioni ad uso residenziale fino a 150 mc, per i quali non è previsto il versamento del contributo straordinario; oltre tale limite volumetrico il contributo è da computare per l'intera volumetria richiesta;
- che si debbano ricondurre alle fattispecie assoggettate al versamento del contributo straordinario i seguenti casi:
 - a) permessi di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e procedura SUAP ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012;
 - b) Interventi conseguenti a varianti urbanistiche al P.I. con procedura SUAP ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 e art. 8 DPR 160/2010;

e che per detti interventi in deroga o variante il maggior valore sia calcolato quale differenza tra il valore di mercato del fabbricato (tratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare) da realizzare ed il costo complessivo dell'opera; si stabilisce a tal fine che il costo complessivo dell'opera è pari al costo di costruzione finita tratto dai prezzi informativi delle opere edili rilevati dalla Camera di Commercio in Provincia di Padova sommato al contributo di costruzione ed alle spese tecniche;

- qualora la modifica richiesta comporti sia modifica di destinazione d'uso che modifica dei parametri edificatori si opererà per sommatoria delle distinte situazioni ricorrenti;
 - nelle situazioni in cui il vantaggio derivante dalla trasformazione non sia riscontrabile come modifica del valore tabellare IMU od OMI per assenza di riferimenti codificati, si opererà mediante perizia riferita ai valori di mercato, al reale vantaggio derivato dall'interesse pubblico connesso all'intervento e riconosciuto dall'Amministrazione Comunale, secondo la procedura dell'accordo negoziato;
3. di indicare le seguenti MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO, fatti salvi fatti salvi diversi termini indicati negli accordi pubblico/privato di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004, sarà effettuato come segue:
- per i programmi complessi o accordi pubblico/privato può avvenire sotto forma di:
 - cessione di aree per l'attuazione di programmi pubblici (servizi, edilizia residenziale pubblica, utilizzo per percorsi compensativi paralleli);

- realizzazione di altre opere pubbliche per importi equivalenti;
- qualora l'opera non sia funzionale, realizzabile od opportuna a giudizio dell'Amministrazione Comunale, si procederà alla monetizzazione dell'opera o cessione dovuta;

(da regolamentare in apposito accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/1990 e art. 6 L.R. 11/2004, secondo lo schema che verrà allegato preliminarmente all'adozione della variante urbanistica e garantito da apposita polizza fideiussoria ai fini del rispetto degli impegni assunti);

- in caso di monetizzazione gli importi andranno versati per il 50% entro 30 giorni dalla data di adozione della variante urbanistica, il rimanente 50% entro 90 giorni dalla definitiva approvazione e comunque prima dell'effettivo intervento edilizio di attuazione della previsione di Piano (rilascio del Permesso di Costruire).
4. di precisare che il contributo straordinario non si applica nei casi di riduzione o esonero del versamento del contributo di costruzione previsto dagli artt. 17-18 del DPR 380/2001, nonché, per il carattere generale della norma che investe una pluralità di soggetti potenzialmente interessati dall'istituto di deroga, gli interventi realizzabili ai sensi della LR 14/2009 e s.m.i. ("piano casa");
 5. di precisare che qualora venga concordata la realizzazione di opere in sostituzione del contributo straordinario, il privato dovrà presentare polizza fideiussoria bancaria a garanzia dell'importo dovuto, da svincolarsi a corresponsione/esecuzione avvenuta, con le modalità e nei termini che saranno indicati nel titolo edilizio da rilasciare;
 6. di riservarsi la facoltà di introdurre modifiche e/o integrazioni al presente provvedimento in relazione a fattispecie non contemplate o sopravvenute modifiche normative o differenti valutazioni di merito;
 7. di dare atto che le somme versate a titolo di contributo straordinario come sopra determinato verranno vincolate 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 od immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o comunque per finalità di mantenimento di dette opere.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la suesposta proposta di deliberazione;

VISTI gli allegati pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, circa le competenze del Consiglio Comunale;

DATO ATTO che dopo l'illustrazione della proposta da parte dell'assessore Bettin Alberto, non si registra alcun intervento.

Con voti favorevoli n. 9, astenuti n. 4 (Pedron, Ceccolin, Schiavon, Mazzon)

DELIBERA

- Di approvare la suindicata proposta di deliberazione.

Successivamente, con voti favorevoli n. 9, astenuti n. 4 (Pedron, Ceccolin, Schiavon, Mazzon), la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 16 COMMA 4 LETT. d-ter DEL D.P.R. 380/2001
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

**IL SINDACO
LEGNARO FILIPPO**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**IL Segretario Generale
VISCONTI MARIO**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.