



COMUNE DI LORIA
PROVINCIA DI TREVISO

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale
Adunanza Ordinaria di 1^a convocazione-seduta Pubblica

Oggetto

determinazioni di competenza comunale dei "criteri per il calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001" e dei "criteri per il calcolo della monetizzazione riferita alle aree a parcheggio previste dal Piano degli Interventi".

L'anno 2019, addì ventotto del mese di dicembre dalle ore 9.00 e successive nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

| | Presenti | Assenti | | Presenti | Assenti |
|------------------------|----------|---------|------------------------|----------|---------|
| 1. Baggio Simone | X | | 8. Battocchio Moreno | X | |
| 2. Battistella Alberto | X | | 9. Barichello Giuliano | X | |
| 3. Guidolin Michele | | X | 10. Bordignon Erika | X | |
| 4. Sbrissa Lucia | X | | 11. Porcellato Roberto | | X |
| 5. Comarin Michela | X | | 12. Donazzolo Antonio | X | |
| 6. Cremasco Claudia | X | | 13. Caon Matteo | X | |
| 7. Capovilla Gloria | X | | | | |

Presenti 11 - Assenti 2

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott. Battaglia Agostino il quale provvede alla redazione del presente verbale. Il Dott. Baggio Simone nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, previa designazione a scrutatori dei Consiglieri Comarin Michela, Barichello Giuliano, Donazzolo Antonio invitando il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'odierna adunanza.

Oggetto: *determinazioni di competenza comunale dei "criteri per il calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001" e dei "criteri per il calcolo della monetizzazione riferita alle aree a parcheggio previste dal Piano degli Interventi".*

IL CONSIGLIO COMUNALE

SENTITA l'illustrazione da parte del Sindaco del presente punto all'O.D.G. del Consiglio Comunale;

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. 33/2014, poi convertito in Legge n. 164/2014) una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione.

DATO ATTO che 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."

CONSTATATO che 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.

DATO ATTO che 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.

DATO ATTO che 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.

PRESO ATTO infatti che il "maggior valore" da calcolarsi dal Comune deve essere suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata e deve essere erogato dalla stessa sotto forma di contributo straordinario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi da realizzarsi nell'ambito in cui ricade l'intervento.

RILEVATO pertanto, come detto sopra, che la norma non configura un ulteriore parametro che incida ed influenzi la determinazione dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione, ma costituisce e realizza una forma di "perequazione dei valori", in quanto ha l'obiettivo di conseguire un'equità tra le scelte urbanistiche operate, soprattutto nei casi in cui le stesse si palesino con carattere di variante e/o deroga alle esistenti e comportino l'attribuzione di un maggior valore (plusvalore) fondiario tra la situazione ex ante ed ex post.

DATO ATTO che alla data odierna la Regione Veneto non ha ancora provveduto a disciplinare quanto di competenza in tema di contributo straordinario e che rimane in capo ai Comuni l'obbligo di provvedere in via provvisoria nelle more delle determinazioni regionali.

VISTO l'art. 12 "Perequazione Urbanistica" delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi – variante generale.

PRECISATO che con la presente vengono stabilite le modalità di attuazione, applicazione e quantificazione del contributo straordinario ai sensi del DPR 380/2001, art. 16 comma 4 lettera d, norma modificata dalla Legge n. 164/2014, definitivamente approvata ed entrata in vigore in data 12/11/2014.

RITENUTO di dare applicazione al dispositivo normativo sopra citato, in considerazione della necessità di definire i procedimenti urbanistico-edilizi da depositare agli atti del Comune e di fornire un quadro contributivo certo ai cittadini ed agli operatori del settore, in relazione all'approvazione della variante n.6 al Piano degli Interventi – variante generale, che introduce diverse variazioni alle Zone Territoriali Omogenee, rispetto al Piano degli Interventi vigente alla data 12.11.2014, data di entrata in vigore della Legge n.164/2014.

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 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 o accordi pubblico/privato 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 zone territoriali omogenee definite sulla base dei parametri vigenti per l'applicazione dell'imposta unica comunale sulle aree (IMU/TASI), costituendo una voce univoca sia per il soggetto attuatore che per il Comune; per casi particolari che abbiano determinato incremento del valore dell'immobile o differenti valutazioni di merito valutate dall'Amministrazione anche in relazione a nuovi fattori intervenuti e non considerati della tabella IUC, è sempre e comunque fatta salva la modalità di calcolo in deroga a quanto sopra, mediante apposita perizia di stima a firma del Responsabile del procedimento o di altro tecnico incaricato d'ufficio, il tutto a totali spese della ditta proprietaria o promotrice;
- il maggior valore così calcolato è erogato dalla parte privata al Comune nella misura minima del 50%.
- l'importo del plusvalore sarà ridotto del 40% nell'ipotesi di edificazione esclusivamente per esigenze familiari dei parenti entro il 1° grado, da garantire mediante apposito atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, di non alienazione del nuovo edificio residenziale nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire o titolo equivalente; nel caso di mancato rispetto di tale obbligo e previo nulla osta da parte del Comune, i promotori o aventi causa corrisponderanno al Comune la somma oggetto di riduzione, maggiorata di una penale del 20 % più gli interessi di legge, dalla data del Permesso di Costruire rilasciato.
- per i soli interventi assoggettati alla procedura di Sportello Unico Attività produttive (SUAP) ex art. 8 del D.P.R. n.160/2010 ed artt. 2, 3 e 4 della L.R. n. 55/2012, di adeguare i contenuti della delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 20.05.2010 rivedendo la tabella del contributo straordinario previsto ed applicando i seguenti valori:

- €/mq 20 per ogni metro quadrato di superficie totale (art.3, punto 12 delle norme tecniche del PI);
- €/mq 10 per ogni metro quadrato di superficie scoperta di pertinenza ampliata.

RITENUTO inoltre di stabilire che la corresponsione al Comune del contributo straordinario in caso di monetizzazione andrà versato in massimo due rate, la prima al rilascio del Permesso di Costruire e la seconda di pari importo entro 180 giorni dalla data di rilascio dello stesso, allegando apposita polizza fideiussoria a garanzia dell'importo dovuto della seconda rata, da svincolarsi con apposita lettera scritta del Comune.

RITENUTO di stabile, salve diverse intese tra le parti, che la corresponsione al Comune del contributo straordinario in caso di monetizzazione a seguito di accordo pubblico/privato da recepire con apposita variante urbanistica, andrà versato per il 50% entro 30 giorni dalla data di adozione della variante stessa, allegando apposita polizza fideiussoria a garanzia dell'importo residuo ed il rimanente 50%, entro 30 giorni dalla definitiva approvazione.

DATO ATTO di precisare che qualora venga concordata la realizzazione di opere in sostituzione della monetizzazione del contributo straordinario, la ditta proponente privata dovrà presentare a garanzia dell'esecuzione delle stesse, apposita polizza fideiussoria pari al 115% del valore delle opere, da svincolarsi ad esecuzione avvenuta, con le modalità e nei termini previsti dal Comune.

RITENUTO che il contributo straordinario non si debba applicare, per il carattere generale della norma che investe una pluralità di soggetti potenzialmente interessati dall'istituto di deroga, agli interventi realizzabili ai sensi della Legge Regionale n. 14/2009 e successive modifiche ed integrazioni (Piano Casa).

RITENUTO di fare salvi i tutti i procedimenti edilizi in corso e gli accordi pubblico/privati già stipulati prima della data di approvazione della presente delibera, confermando integralmente gli accordi e /o le valutazioni già intervenute tra le parti.

PRESO ATTO delle norme del Piano degli Interventi vigente e successive varianti allo stesso, inerenti la monetizzazione delle aree a parcheggio ritenendo opportuno fornire un quadro contributivo certo ai cittadini ed ai tecnici professionisti incaricati alla redazione di progetti inerenti interventi edilizi.

DATO ATTO che rimane facoltà dell'Amministrazione proporre od accettare la monetizzazione anche parziale degli spazi da destinare a parcheggio in tutti i casi in cui tali dotazioni non siano ritenute idonee sia per la loro estensione o per l'ubicazione non funzionale con lo stato dei luoghi.

ATTESO che la monetizzazione dell'area da destinarsi a parcheggio, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo medio di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

RITENUTO opportuno, al fine della quantificazione dell'importo relativo alla monetizzazione dei parcheggi inerenti i procedimenti edilizi, stabilire una modalità di calcolo che faccia riferimento al valore unitario per zone territoriali omogenee definito sulla base dei parametri vigenti per l'applicazione dell'imposta unica comunale sulle aree (IMU/TASI), valore aumentato di € 50 al metro quadrato, ritenuto, in generale un importo medio necessario alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

RICHIAMATO il DPR n. 380/2001 e la L.R. n. 11/2004.

VISTO il D.L. 12/09/2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11.11.2014, n. 164.

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e di regolarità contabile espressi ai sensi degli artt. 147 bis c. 1 e 49 c. 1 del D.Lgs. n. 267/2000 dal Responsabile del servizio finanziario.

VISTO il D.Lgs. n. 163/2006 ed il D.Lgs. n. 267/2000.

VISTO lo Statuto Comunale di cui all'art. 6 del D. L.vo 18.08.2000 n. 267, adottato con D.C.C. n. 32 del 18.07.2000, esecutiva.

VISTO il D.Lgs. n. 33/2013 che detta disposizioni sugli obblighi di pubblicità e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni nella home page del sito istituzionale nell'apposita sezione denominata «Amministrazione trasparente»,

AD UNANIMITA' di voti legalmente espressi per alzata di mano da parte dei n. 11 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

1. 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 o accordi pubblico/privato 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 zone territoriali omogenee definite sulla base dei parametri vigenti per l'applicazione dell'imposta unica comunale sulle aree (IMU/TASI), costituendo una voce univoca sia per il soggetto attuatore che per il Comune; per casi particolari che abbiano determinato incremento del valore dell'immobile o differenti valutazioni di merito valutate dall'Amministrazione anche in relazione a nuovi fattori intervenuti e non considerati della tabella IUC, è sempre e comunque fatta salva la modalità di calcolo in deroga a quanto sopra, mediante apposita perizia di stima a firma del Responsabile del procedimento o di altro tecnico incaricato d'ufficio, il tutto a totali spese della ditta proprietaria o promotrice;
- il maggior valore così calcolato è erogato dalla parte privata al Comune nella misura minima del 50%.
- l'importo del plusvalore sarà ridotto del 40% nell'ipotesi di edificazione esclusivamente per esigenze familiari dei parenti entro il 1° grado, da garantire mediante apposito atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, di non alienazione del nuovo edificio residenziale nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire o titolo equivalente; nel caso di mancato rispetto di tale obbligo e previo nulla osta da parte del Comune, i promotori o aventi causa corrisponderanno al Comune la somma oggetto di riduzione, maggiorata di una penale del 20 % più gli interessi di legge, dalla data del Permesso di Costruire rilasciato.
- per i soli interventi assoggettati alla procedura di Sportello Unico Attività produttive (SUAP) ex art. 8 del D.P.R. n.160/2010 ed artt. 2, 3 e 4 della L.R. n. 55/2012, di adeguare i contenuti della delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 20.05.2010 rivedendo la tabella del contributo straordinario previsto ed applicando i seguenti valori:
 - €/mq 20 per ogni metro quadrato di superficie totale (art.3, punto 12 delle norme tecniche del PI);

□ €/mq 10 per ogni metro quadrato di superficie scoperta di pertinenza ampliata.

2. DI STABILIRE che la corresponsione al Comune del contributo straordinario in caso di monetizzazione andrà versato in massimo due rate, la prima al rilascio del Permesso di Costruire e la seconda di pari importo entro 180 giorni dalla data di rilascio dello stesso, allegando apposita polizza fideiussoria bancaria a garanzia dell'importo dovuto della seconda rata, da svincolarsi con apposita lettera scritta del Comune.
3. DI STABILIRE, salve diverse intese tra le parti, che la corresponsione al Comune del contributo straordinario nel caso di monetizzazione a seguito di accordo pubblico/privato da recepire con apposita variante urbanistica, andrà versato per il 50% entro 30 giorni dalla data di adozione della variante stessa, allegando apposita polizza fideiussoria bancaria a garanzia dell'importo residuo ed il rimanente 50%, entro 30 giorni dalla definitiva approvazione.
4. DI STABILIRE che qualora venga concordata la realizzazione di opere in sostituzione della monetizzazione del contributo straordinario, la ditta proponente privata dovrà presentare a garanzia dell'esecuzione delle stesse, apposita polizza fideiussoria pari al 115% del valore delle opere, da svincolarsi ad esecuzione avvenuta, con le modalità e nei termini previsti dal Comune.
5. DI RITENERE che il contributo straordinario non si debba applicare, per il carattere generale della norma che investe una pluralità di soggetti potenzialmente interessati dall'istituto di deroga, agli interventi realizzabili ai sensi della Legge Regionale n. 14/2009 e successive modifiche ed integrazioni (Piano Casa).
6. DI RITENERE salvi tutti i procedimenti edilizi in corso e gli accordi pubblico/privati già stipulati prima della data di approvazione della presente delibera, confermando integralmente gli accordi e/o le valutazioni già intervenute tra le parti.
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, come previsto dalle norme di art.16 del DPR 380/01.
8. DI STABILIRE una modalità di calcolo, inerente la quantificazione dell'importo relativo alla monetizzazione dei parcheggi inerenti i procedimenti edilizi, che faccia riferimento al valore unitario per zone territoriali omogenee definito sulla base dei parametri vigenti per l'applicazione dell'imposta unica comunale sulle aree (IMU/TASI), valore aumentato di € 50 al metro quadrato, ritenuto, in generale, un importo medio necessario alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
9. DI DICHIARARE con separata ed unanime votazione favorevole espressa per alzata di mano dai n. 11 Consiglieri presenti e votanti, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Si dà atto che la registrazione su supporto informatico, della seduta consiliare di approvazione del presente atto, conservata agli atti della Segreteria Comunale, costituisce documento amministrativo ai sensi dell'art. 22, comma 2, della Legge 7.8.90, n. 241.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE

Dott. Baggio Simone

(Firma acquisita digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Battaglia Agostino

(Firma acquisita digitalmente)

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 125 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267)

Si certifica che il presente verbale è stata pubblicata all'albo pretorio on line ove rimarrà esposta per 15 gg. consecutivi.

IL RESPONSABILE INCARICATO

(Firma acquisita digitalmente)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune e che E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3[^] comma dell'articolo 134 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Firma acquisita digitalmente)