

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

Provincia di Padova

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO DEL 03-03-2016 N.16

Ufficio: URB (URBANISTICA)

Oggetto: ART. 16 COMMA 4 lett. D.TER DEL DPR 380/2001 - DISCIPLINA PROVVISORIA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO NELLE MORE DELLE DETERMINAZIONI REGIONALI

DATI RELATIVI ALLA SEDUTA

DELIBERA N. _____

Soggetta a controllo

Immediatamente eseguibile

Note _____

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che

- nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuto nel DPR 380/2001 (Testo unico per l'Edilizia) il decreto denominato "sblocca Italia" convertito con L. 164/2014, ha introdotto una nuova disposizione inserendo una nuova lettera d-ter al comma 4 dell'art. 16, in cui si stabilisce che 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, oltre alle fattispecie già in vigore, "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 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;
- con l'introduzione del nuovo contributo trovano ora copertura legislativa le pratiche di "perequazione urbanistica" affermatesi nel corso degli ultimi anni nei Comuni, istituito inteso nella prassi in termini economici con finalità di redistribuzione tra singoli privati e la collettività, dei benefici derivanti dall'attribuzione di maggiori capacità edificatorie per effetto della modifica di atti di pianificazione;

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;

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 per l'attribuzione di capacità edificatoria, nell'ambito della variante al PI in itinere;

DATO ATTO che l'art. 16 del DPR 380/2001 al comma 4-bis, in tema di disciplina del contributo straordinario fa salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali;

RICHIAMATA la disciplina dell'istituto della perequazione contenuta negli strumenti urbanistici comunali vigenti PAT-PATI-PI, in particolare

- l'art. 16 delle NT del PAT
- l'art. 6 delle NT del PATI del Camposampierese
- gli art. 41 – 58 -60 – 64 delle NTO del PI

RICHIAMATE altresì le linee guida per la formazione degli accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 e della LR 11/2004, approvate con delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 20/06/2007 e n° 40 del 20/10/2011;

DATO ATTO che

- 1) dalle disposizioni degli strumenti urbanistici (strategici e operativi) vigenti emerge che 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;
- convenienza pubblica in termini di quota percentuale di plusvalore economico a favore del Comune;

e che nella trattazione dei temi relativi alla perequazione in tema di insediamenti di attività produttive, le NT del PATI e le NTO del PI ricomprendono nella convenienza pubblica vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali; riqualificazione dell'ambiente sociale;
 - 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, in particolare all'art. 58 delle NTO del PI, che prevede, da parte degli aventi titolo, la corresponsione di una quota del plusvalore generato dalla modifica della destinazione urbanistica dell'area;

RITENUTO pertanto alla luce delle considerazioni susposte, 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;

PRECISATO inoltre che, come anticipato con delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 01/07/2015 considerate le finalità sottese alle disposizioni normative di seguito elencate, 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");

CONSIDERATO opportuno e funzionale ai criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza dell'azione amministrativa, che:

- ai fini dell'applicazione del contributo straordinario le modalità di calcolo del plus valore debbano fare riferimento ad una metodologia sintetico-comparativa applicata alla differenza conseguita nel valore fondiario delle aree, costituendo una voce univoca sia per il soggetto attuatore che per il Comune;
- tale modalità tenga in considerazione i valori unitari per classi di suoli definiti sulla base dei parametri per l'applicazione dell'imposta unica comunale sulle aree edificabili (IMU) stabiliti per l'anno corrispondente;

RILEVATO inoltre, come sussista un allineamento tra il valore utilizzato ai fini della determinazione del contributo straordinario, e quello imponibile utilizzato per la determinazione del tributo ICI/IMU, il quale deve tenere conto dei parametri valutativi di legalità stabiliti esplicitamente dall'art. 5, comma 5, del DLgs. n. 504/1992, in base ai quali, ad es., un'area non immediatamente edificabile non potrà che avere un valore differente (minore) da quello riferibile ad un'area già inserita in un piano di lottizzazione (a dimostrazione che lo *ius aedificandi* e lo *ius valutandi* poggiano su differenti presupposti), per cui "il valore venale in comune commercio deve tenere conto della effettiva e prossima utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo" (vedi, ex plurimis, Cass., Sez. Trib., sentenze: 1861/2008; 19515/2003);

VALUTATO congruo, in questa prima fase dell'applicazione del contributo straordinario, in via provvisoria nelle more delle determinazioni regionali, che il valore di post-trasformazione delle aree sia pari al valore delle aree edificabili determinato ai fini IMU riferito alla scansione temporale dell'intervenuta approvazione della variante, fatti salvi eventuali conguagli a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni regionali, qualora dalle stesse previsti, dando atto che è comunque riconosciuta facoltà del soggetto privato di presentare perizia di stima redatta dall'UTE.

VISTA la delibera di Giunta Comunale n° 62 del 03/06/2015;

VISTO l'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI ED ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile previsti dall'art. 49 – 1° comma del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

CON l'assistenza del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

CON VOTIai sensi della vigente normativa;

DELIBERA

- 1) in attuazione dell'art. 16 del DPR 380/2001 , come modificato dall'art. 17 del D.L. 133/2014, convertito dalla L. 164/2014, nelle more delle determinazioni di competenza regionale, di disciplinare in via provvisoria, il “contributo straordinario” di cui al comma d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001, come segue:
 - a) PROGRAMMI COMPLESSI (art. 6 della LR 11/2004 e/o zone già assoggettate a disciplina perequativa dallo strumento urbanistico vigente): si applicano le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti(PAT-PATI-PI) in tema di perequazione urbanistica, demandando alla Giunta Comunale la valutazione del beneficio pubblico generato dagli interventi, valutato sotto i diversi profili in premessa esplicitati, come da iter procedurale approvato con delibere di Consiglio Comunale n° 28 del 20/06/2007 e n° 40 del 20/10/2011, con applicazione per la valutazione degli aspetti di natura economica dei valori determinati a fini IMU di cui agli allegati A1) e A2) alla delibera di Giunta Comunale n° 13 del 10/02/2016, e loro eventuali successive modifiche ed integrazioni, riferiti alla scansione temporale dell'intervenuta approvazione della variante, integrati dalle precisazioni applicative allegate alla presente deliberazione (all. a);
 - b) 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 dei valori determinati a fini IMU di cui agli allegati A1) e A2) alla delibera di Giunta Comunale n° 13 del 10/02/2016, e loro eventuali successive modifiche ed integrazioni, riferiti alla scansione temporale dell'intervenuta approvazione della variante, integrati dalle precisazioni applicative allegate alla presente deliberazione (all. a);
- 2) Di indicare le seguenti MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO: fatte salve diversi termini indicati negli accordi pubblico/privato di cui all'art. 6 della LR 11/2004, la corresponsione del contributo, nelle forme previste dall'art. 16 del DPR 380/2001 e per quanto disciplinato dai vigenti PAT e PI, sarà effettuato come segue
 - a) INTERVENTI DIRETTI: prima del rilascio del Permesso di Costruire o nei termini stabiliti per la formazione di eventuali altri titoli abilitativi laddove previsti.
 - b) INTERVENTI DIRETTI CONVENZIONATI: prima della sottoscrizione della convenzione
 - c) INTERVENTO SOGGETTO A PUA: prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo
- 3) Di precisare che qualora il contributo straordinario preveda forma diverse dal versamento finanziario, che comporti adempimenti non realizzabili nei termini indicati al precedente punto 2 (cessione aree, realizzazione opere, etc) il privato potrà in alternativa presentare polizza fideiussoria a garanzia dell'importo dovuto da svincolarsi a corresponsione avvenuta, con le modalità e nei termini che saranno indicati nel titolo edilizio da rilasciare (nel caso di interventi diretti) e nella convenzione da sottoscrivere (nel caso di interventi diretti convenzionati)

- 4) Di dare atto che il presente provvedimento è di carattere provvisorio nelle more delle determinazioni regionali, fatti salvi eventuali conguagli a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni regionali, qualora dalle stesse previsti,
- 5) Di incaricare il responsabile dell'Ufficio Urbanistica -Edilizia Privata degli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione.
- 6) Di dichiarare, con separata votazione che riporta il seguente esito ...la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. – D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Proposta di deliberazione avente per oggetto:

ART. 16 COMMA 4 lett. D.TER DEL DPR 380/2001 - DISCIPLINA PROVVISORIA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO NELLE MORE DELLE DETERMINAZIONI REGIONALI

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, 1° COMMA, TESTO UNICO - D.LGS. N° 267 DEL 18.8.2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA della stessa.

Il Responsabile del Servizio
OLIVATO PETRONILLA

determinazione valori ai fini dell'incidenza del contributo straordinario - NOTE E PRECISAZIONI APPLICATIVE

Valore di riferimento per interventi ex art. 30 LR 61/85 e procedimenti SUAP: € 50/mq di superficie fondiaria corrispondente ad un indice di copertura 0,5 mq/mq

Unità di misura destinazione residenziale R (zona A-B-C1-C2-PU): €/mc realizzabile

Unità di misura destinazione produttiva PR (D1-D2-PU) €/mq di superficie fondiaria

Unità di misura zone F3 €/mq di superficie coperta realizzabile

Valore pre-trasformazione (agricolo e zone priva di edificabilità): pari al valore attribuito a fini IMU alle aree P.S. F1, F2, FA, FB, SA, SBc, SBr, SC applicati alla superficie fondiaria corrispondente ad un indice fondiario di 0,5 mc/mq (per la residenza e per le destinazioni parametrate a mc) e ad un indice di copertura di 0,5 mq/mq per le destinazioni produttive.

Valore pre-trasformazione in caso di incremento di volumetria in area già urbanizzata: valore dell'area priva di edificabilità come da precedente punto, incrementato della quota percentuale del valore delle opere di urbanizzazione del comparto come risultante dal computo metrico allegato al fascicolo progettuale, con verifica delle risultanze del collaudo a comprova che quanto realizzato non ha valore inferiore al preventivato. Qualora il dato non sia documentabile, saranno presi a riferimento le opere di urbanizzazione dei PUA di comparti analoghi approvati dal Comune.

In caso di cessione di aree nell'ambito di PUA o di interventi convenzionati, il valore tabellare delle aree cedute è incrementato della quota percentuale del valore delle opere di urbanizzazione del comparto, rapportata alla superficie ceduta, come risultante dal computo metrico allegato al fascicolo progettuale. In sede di collaudo delle stesse, dovrà essere comprovato che quanto realizzato non ha valore inferiore al preventivato.

In caso di realizzazione di opere, al valore tabellare delle aree cedute è sommato il valore delle opere da realizzare come risultante dal computo metrico allegato al fascicolo progettuale. In sede di collaudo delle stesse, dovrà essere comprovato che quanto realizzato non ha valore inferiore al preventivato.

Negli interventi sull'esistente, qualora non determinabili con riferimento ai parametri suesplicitati, il parametro di riferimento è plus valenza determinata dall'intervento nel valore catastale degli immobili

Nei casi non riconducibili alle casistiche tabellari, e non valutabili per analogia e comparazione, il Comune si riserva la facoltà di effettuare una stima puntuale avvalendosi di apporti specialistici esterni all'Amministrazione.

E' fatta salva la facoltà del privato di presentare perizia di stima redatta dall'UTE

Il versamento del contributo straordinario determinato dalla plus valenza conseguente l'incremento del valore catastale, potrà essere effettuato dopo l'accatastamento dell'immobile ad intervento realizzato e comunque contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. In questo caso prima del rilascio del Permesso di Costruire o del perfezionamento di altro titolo abilitativo (DIA/SCIA), dovrà essere prodotta polizza fideiussoria per l'importo stimato in via presuntiva del contributo da versare.