Città di Fossano

Provincia di Cuneo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. **55**

Seduta del **05 LUGLIO 2016**

Oggetto: Contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d) ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - Disposizioni applicative - Approvazione.

L'anno duemilasedici, addì cinque, del mese di Luglio, alle ore 20,30 nella consueta sala consiliare del palazzo comunale, a seguito di avvisi notificati a norma di legge si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio comunale composto dai signori:

		P	A			P	A
1	- **Presidente** - SERRA Rosita	X		9	EANDI Marina	X	
2	BALOCCO Michele	X		10	ISOARDI Maria Rosita		X
3	BRIZIO Enzo	X		11	LINGUA Paolo	X	
4	CALCAGNO Igor		X	12	MALVINO Clemente		X
5	CASTELLINO Diego	X		13	MANTINI Anna	X	
6	CUZZOCREA Fortunato		X	14	RICCARDI Ilaria	X	
7	DARDANELLI Ezio	X		15	VALLAURI Antonio		X
8	DOGLIANI Gianfranco	X		16	VENDER Luca	X	

17 SORDELLA Davide - **Sindaco**	PRESENTE

Consiglieri presenti	n. 11	Consiglieri assenti	n. 5

Hanno giustificato l'assenza i consiglieri Calcagno, Cuzzocrea, Isoardi, Malvino, Vallauri.

Partecipano, senza diritto di voto, gli assessori: PAGLIALONGA Vincenzo, BALLARIO Cristina, BOGLIOTTI Simonetta, CORTESE Paolo, MIGNACCA Michele.

Partecipa il Segretario Generale Nardi Dott. Massimo;

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente SERRA Dott. Rosita dichiara aperta la seduta e dispone la trattazione dell'argomento in oggetto indicato iscritto all'ordine del giorno.

AM /va

DELIBERAZIONE CONSILIARE

N. 55 05/07/2016 Contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d) ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - Disposizioni applicative - Approvazione.

******

Si dà atto che, durante la trattazione del presente argomento, esce dall'aula la Consigliera Mantini, i presenti sono quindi 10 più il Sindaco (11);

Uditi gli interventi del Sindaco, del Consigliere Dogliani, del Dirigente del Dipartimento Tecnico Arch. Mola, della Consigliera Riccardi, registrati su apposito supporto informatico conservato agli atti del Comune presso l'Ufficio Organi Collegiali/Archivio.

Il Presidente pone in votazione l'argomento in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 così come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014, in materia di contributo per il rilascio del permesso di costruire, che testualmente recita:

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:"

...

(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.

Preso dunque 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 l'integrazione, con l'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 di detto contributo salvo definizione di alcuni specifici parametri;

Dato atto che, 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 e incontrovertibile applicazione, ciò al fine anche di perseguire la certezza del diritto e ridurre i margini di potenziali contenziosi;

Preso atto che il Comune, nell'ambito di quanto stabilito 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*";

Dato atto che parte dei parametri ivi riportati sono soggetti a costante variazione - con riferimento al "*Valore di mercato del prodotto edilizio*" (VM) determinato sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) nonché dei valori riportati nel "prezzario regionale" - per cui non si ritiene adeguato descrivere puntualmente tali parametri demandando altresì alle banche dati ufficiali correlate;

Considerato pertanto che il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare sull'incidenza del "*contributo straordinario*" sulla scorta dei contenuti dell'allegato A alla medesima D.G.R. n. 22-2974, entro 90 giorni dall'approvazione della stessa e che segnatamente spetta al Comune la definizione dei seguenti parametri :

- Costo di costruzione del fabbricato (CC) "*fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie d'intervento e valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale"*;
- Costo per rendere idonea l'area (CI) che *"comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc.";*
- Costo delle spese tecniche (CP) che può variare tra l'8 e il 10% del costo di costruzione del fabbricato;
- Onere complessivo (OC) che *"comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30 % del valore di mercato del prodotto edilizio (VM)"*

risultando gli ulteriori indici già ampiamente descritti nella D.G.R. citata;

Dato atto, con riferimento al parametro "*Costo di Costruzione del fabbricato*", dell'esistenza di prezziari che descrivono in maniera sintetica i tipi di intervento in via ordinaria con relativi costi che tuttavia non possono in questa sede essere applicati dovendo soggiacere al riferimento al *"prezzario regionale";*

Dato atto della necessità di determinare in maniera parametrica tale dato, nelle more di una auspicabile iniziativa da parte del competente organo regionale volta a definire riferimenti parametrici sintetici anche al fine di una maggior economia procedimentale e omogeneità territoriale;

Preso atto che la deliberazione regionale riporta che "*il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente*" pertanto riferendosi al complesso dell'area e non in funzione del mero titolo abilitativo oggetto di intervento;

Ritenuto quindi che il "*costo di costruzione del fabbricato*" possa essere determinato - per ciò che concerne le varianti al Piano Regolatore - mediante l'acquisizione di computi metrici estimativi da parte del proponente con riferimento alla "nuova destinazione urbanistica" riferita all'area nel suo complesso e quindi in regime di massima remunerativitá dell'utilizzo della potenzialità edificatoria assegnata determinata su principi di ordinarietà;

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 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;

Dato tuttavia atto:

- 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."*
- che 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.380/2001 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;

Visto il parere della II^ Commissione Consiliare permanente «*Urbanistica - Edilizia – Viabilità - Lavori pubblici - Ambiente*» riunitasi in data 28/06/2016;

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;

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;

Visto il D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;

Dato atto che, in seguito alle osservazioni espresse dal Consigliere Dogliani, si concorda di formalmente allegare alla presente la citata D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta espressa, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, dal Dirigente del Dipartimento Tecnico LL.PP. Urbanistica ed Ambiente;

Con votazione palese, espressa per alzata di mano, presenti n. 11, n. 11 votanti, n. 11 voti favorevoli, nessuno contrario e nessuno astenuto,

D E L I B E R A

richiamate le premesse facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimenti

1. Di approvare il documento *"Criteri per la determinazione del contributo straordinario"* allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.
2. 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.
3. Di dare atto che la citata D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 è allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.
4. Di disporre la previsione di apposito capitolo di bilancio in entrata per la specificità del tributo e le sue finalità.
5. 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.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;

Con votazione palese, espressa per alzata di mano, presenti n. 11, n. 11 votanti, n. 11 voti favorevoli, nessuno contrario e nessuno astenuto,

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.

***

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Rosita SERRA	F.to: Massimo NARDI

~~~~~~

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente Deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, dal 12/07/2016 ai sensi dell'art. 124, comma 1, D. Lgs. 18/08/2000 n. 267

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Massimo NARDI

~~~~~~

Copia di originale informatico firmato digitalmente dal Responsabile del procedimento di pubblicazione