



COMUNE DI PEVERAGNO

Provincia di Cuneo

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 41 DEL 25/08/2016

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEL MAGGIOR VALORE GENERATO DA INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONE DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ART. 16, COMMA 4, LETT. D-TER), D.P.R. 6/6/2001, N. 380 E S.M. ED I.

Visto,

l'art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. così come modificato dall'art. 17, comma 1, lette. g), Legge 11/11/2014, n. 164 di conversione, con modificazioni, del D.L. 11/9/2014, n. 133, di seguito riportato:

(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) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'art. 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, Legge 17/8/1942, n. 1150 e s.m. ed i., nonché delle leggi regionali; d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), anziché quelli di nuova costruzione;

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 od 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)

la Deliberazione della Giunta Regionale 29/2/2016, n. 22-2974 – 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. 26/5/1977, n. 179-4170, ai sensi dell'art. 52, L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m. ed i.;

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. ed i., è applicato 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;

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. ed 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;

Atteso 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;

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;

relativamente ai valori di mercato (VM), conformemente a quanto richiesto dalla Regione Piemonte, nell'allegato sono stati adottati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2015, 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. e riferiti alle microzone in cui è suddiviso il territorio comunale e riportati nell'articolazione dell'allegato;

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. ed 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;

per quanto riguarda il parametro da applicare al contributo straordinario di urbanizzazione che la Regione Piemonte, per le finalità richiamate in precedenza, ha stabilito di 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, è stato proposto di applicare il parametro 1,50;

Dato atto che, la citata D.G.R. 29/2/2016, n. 22-2974 stabilisce che "il contributo straordinario di urbanizzazione" può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. o rateizzato come stabilito per lo stesso contributo di costruzione con D.G.C.;
- 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. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed 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. ed 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 col 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 finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo per cui sarà opportuno prevedere apposito capitolo in entrata; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;

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, le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C., le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ex art. 58, D.L. 25/6/2008, n. 112 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., ma anche quelle che le diverse leggi regionali o gli strumenti urbanistici generali vigenti già permettono di attuare in deroga recando le une o gli altri specifiche disposizioni relative alla determinazione della contribuzione in parola, quali a proposito delle leggi regionali sono in Piemonte, la L.R. 6/8/1998, n. 21 e s.m. ed i., la L.R. 29/4/2003, n. 9 e s.m. ed i., la L.R. 14/7/2009, n. 20 e s.m. ed i., nonché gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente;

Visti,

il Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m. ed i.;

il D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., in particolare l'art. 16, comma 4, lett. d-ter);

la Deliberazione della Giunta Regionale 29/2/2016, n. 22-2974;

la proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale – Sezione Urbanistica ed Edilizia Privata;

Uditi

.....

Acquisito il parere di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Tecnico ex art. 49, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m. ed i.;

il Consiglio Comunale

(omissis)

con voti favorevoli, contrari, astenuti, resi in forma palese, il cui esito viene accertato e proclamato dal Presidente;

delibera

Di richiamare la sopra estesa premessa a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

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 nell'allegato "A" – 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. ed i., quale parte integrante e sostanziale.

Di stabilire l'entità del contributo straordinario nella misura del 50 % del maggior valore generato dagli interventi in deroga o in variante urbanistica.

Di dare atto che il contributo straordinario di urbanizzazione dovrà essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. o rateizzato come stabilito per lo stesso contributo di costruzione con D.G.C.;
- 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.

Di riconoscere che i proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo ed introitate in apposito capitolo di bilancio all'uopo istituito; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al

versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche, previa positiva valutazione e sottoscrizione del relativo accordo contrattuale.

Di disporre la previsione di apposito capitolo di bilancio in entrata per la specificità del tributo e le sue finalità.

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.

Di dare atto che, in considerazione del carattere innovativo della modifica introdotta dalla lett. d-ter), comma 4, art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., gli indirizzi applicativi individuati con il presente provvedimento potranno essere oggetto di aggiornamento o perfezionamento.

Di dare atto che, l'aggiornamento dei valori tabellari stabiliti nell'allegato "A" è atto di competenza della Giunta Comunale.

Di dare atto che, non si procederà a conguaglio o rimborso alcuno nei casi in cui il contributo straordinario determinato sia negativo.

Di rimandare, per quanto non disciplinato, al testo delle Norme d'Attuazione del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio comunale.

Di dare atto che, per non sopra disciplinato, si rimanda alle vigenti leggi specifiche.

Successivamente,

il Consiglio Comunale

con voti favorevoli, contrari, astenuti, resi in forma palese, il cui esito viene accertato e proclamato dal Presidente;

delibera

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m. ed i..