



COMUNE DI STRA
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
NUMERO 16 DEL 27-06-2018**

Oggetto: CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 16, C. 4, LETTERA D-TER DEL D.P.R. N. 380/2001 - APPROVAZIONE LINEE GUIDA.

N. _____ Reg. Pubbl.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico, su conforme dichiarazione del messo, che copia della presente delibera è stata affissa oggi all'Albo Pretorio per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi.

Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Iacometta Dott.ssa Danila

**CERTIFICATO DI
ESECUTIVITA'**

Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune per cui la stessa è

DIVENUTA ESECUTIVA IL

IL SEGRETARIO COMUNALE
Iacometta Dott.ssa Danila

L'anno **duemiladiciotto** addì **ventisette** del mese di **giugno** alle ore **21:00**, nella Residenza Municipale, con inviti diramati in data utile si è riunito il Consiglio Comunale.

Per la trattazione dell'oggetto risultano:

Cacciavillani Caterina	Presente
Borgato Cristina	Presente
Ferraresso Mario	Presente
Russian Gianfranco	Presente
Franco Walter	Presente
Fila Gianni	Assente
Dotta Francesco	Presente
Afshar Haleh	Presente
Sartori Maricla	Assente
Bedon Andrea	Assente
Bettini Sonia	Presente
Tolin Sandro	Presente
Masci Cristian	Presente

Presenti **10** Assenti **3**

Partecipa alla seduta il/la Sig./Sig.ra Iacometta Dott.ssa Danila, SEGRETARIO COMUNALE, con le funzioni di cui all'art. 97 del D. Leg. Vo 267 18.08.2000 n. 267;

A mente degli artt. 38 e 39 del D. Leg. Vo 267 del 18.08.2000, assume la presidenza il/la Sig./Sig.ra Cacciavillani Caterina nella sua veste di SINDACO e constatato il raggiungimento del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta. Sono nominati scrutatori, ai sensi dell'art.8 del Regolamento del funzionamento del Consiglio Comunale i sigg.ri:

Afshar Haleh
Tolin Sandro
Masci Cristian

Il SINDACO invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, compreso nell'avviso di convocazione dell'odierna adunanza.

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Cacciavillani Dott.ssa Caterina

IL SEGRETARIO COMUNALE
Iacometta Dott.ssa Danila

quarto punto all'O.D.G.
“Contributo straordinario di cui all'art. 16 c.4, lettera d-ter del d.p.r. n. 380/2001 – approvazione linee guida”

Risultano presenti 10 consiglieri;

Risultano assenti n. 3 consiglieri (Fila Gianni – Sartori Maricla – Bedon Andrea)

Scrutatori: Afshar Haleh – Tolin Sandro – Masci Cristian.

Sindaco:

Introduco brevemente e poi darò la parola all'assessore Gianfranco Russian per meglio delineare il contenuto della delibera.

In sostanza il deliberato riguarda il contributo straordinario che è relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, cioè in caso di variazioni che comportino un maggior valore dell'immobile in questione.

Nelle more di definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione di tali tabelle, i Comuni provvedono, in via provvisoria, con delibera del consiglio comunale a stabilire le caratteristiche di tale contributo straordinario. In questa delibera si vanno ad identificare e specificare queste caratteristiche.

L'argomento è stato oggetto di valutazione anche da parte della Commissione Urbanistica, quindi, i membri di tale commissione sono perfettamente a conoscenza dell'argomento. Ora cedo la parola all'arch. Russian per illustrare la delibera e quanto è emerso in sede di commissione.

Assessore Russian:

Questa delibera è stata valutata per ben tre volte dalla Commissione Urbanistica, perchè è stata rinviata appunto per avere maggiori approfondimenti e per trovare delle possibili soluzioni che siano a favore del cittadino che chiede un intervento edilizio. Siamo arrivati a questa stesura che, fintanto che si vanno a definire i criteri, consiste nel fatto che il Comune propone una valutazione all'interessato, l'interessato, se non lo ritiene congruo ed opportuno può, attraverso il suo tecnico, presentare un perizia di stima che verrà valutata poi successivamente dall'ufficio tecnico comunale e comunque, se ancora non si trova una condivisione con i calcoli, può chiedere una visura all'ufficio del catasto, e quindi si va a definire un importo di cui il 50 per cento viene versato nelle casse comunali. Nell'art. 16 del dpr 380 è stata inserita la lettera d-ter che prevede il contributo straordinario e questo contributo è stato inserito nel 2014 con un decreto legge così detto sblocca cantieri. Il contributo straordinario viene applicato laddove a seguito di una variante del piano regolatore è possibile realizzare un fabbricato. Non è un contributo straordinario nella sua applicazione e non va a configurarsi come un aggravio degli oneri di urbanizzazione ordinari già calcolati, infatti la norma dice che non si possono prevedere oneri aggiuntivi senza nessun criterio ma, come indicato dalla normativa nazionale, si può applicare questo contributo straordinario solo nel caso in cui, a seguito di una variante urbanistica, si abbia una maggiore valorizzazione delle aree o dell'immobile interessato all'intervento. Questa delibera tiene conto di queste condizioni e di questi parametri e quindi abbiamo definito una linea guida. Questa norma va applicata dall'entrata in vigore del piano degli interventi attuale diventato efficace da dicembre 2016. Questi criteri di maggior contributo vanno notificati a tutti quei permessi a costruire che abbiamo rilasciato a decorrere da dicembre 2016. Inoltre per chi ha avuto il permesso di costruire con questa normativa, l'ufficio tecnico ha fatto due cose: nei permessi di costruire già rilasciati è stata inserita una condizione che, una volta approvati i criteri, veniva richiesta questa plusvalenza. Questa plusvalenza la mettiamo da dicembre perché la norma era già stata inserita nelle norme tecniche operative e quindi l'efficacia del piano degli interventi fa maturare l'obbligo da parte dei richiedenti i permessi edilizi per questo tipo di maggior contributo. Dico questo perché in sede di commissione

Il Segretario Comunale: Dott.ssa Iacometta Danila

urbanistica era emersa una discussione sulla tempistica di applicazione, ma questa non può essere disgiunta dal fatto che la norma è entrata in vigore con l'efficacia del piano degli interventi.

Sindaco:

Ci sono osservazioni da fare?

Consigliere Bettini:

Da quello che ho capito, non era obbligatorio per il comune effettuare questo contributo straordinario, cioè la regione non ha ancora posto delle nuove tabelle in relazione a questa nuova normativa e quindi dà la facoltà ai comuni fintanto che ...

Assessore Russian:

Non da la facoltà, provvedono in via provvisoria ... è diverso, non è una facoltà ma un obbligo, mi dispiace ma una parola può cambiare il senso ...

Consigliere Bettini:

Infatti, io chiedevo se il comune aveva la facoltà oppure era obbligato, Lei mi dice che era un obbligo. Era altresì obbligatorio essere retroattivo con i permessi?

Assessore Russian:

Non è retroattivo..è applicabile dall'efficacia delle norme del piano degli interventi che è stato approvato da questo Consiglio Comunale all'unanimità. Nel momento in cui questa diventa norma è applicabile da subito. Che poi noi abbiamo approvato stasera questi criteri, non è retroattivo ma va applicato a ciò che è stato già rilasciato. Il cittadino era già stato notiziato di questo.

Leggo un'altra volta in modo che si vadano a dirimere i dubbi. *“Sono esclusi dal richiedere i contributi retroattivi soltanto qualora vi sia una normativa sopravvenuta rispetto al rilascio del titolo edilizio”* non so se mi sono spiegato, se oggi per rilasciare un titolo edilizio, ho un certo tipo di tabelle, e fra un mese queste tabelle vengono riviste, io non posso procedere con la retroattività. Tant'è vero che quando l'amministrazione passata non ha applicato la normativa regionale che prevede che ogni 5 anni gli oneri devono essere rivisti, nel momento in cui noi li abbiamo aggiornati, non siamo andati a chiedere ai titolari dei permessi precedenti gli oneri retroattivi perché non potevamo farlo. Questa è una situazione diversa.

Consigliere Bettini:

Quindi Lei sostiene che i proprietari dei permessi che erano già stati rilasciati erano a conoscenza dell'ulteriore contributo da versare

Assessore Russian:

Certamente, non solo lo sapevano ma andando a leggere le norme tecniche, sapevano che sarebbero state applicate sin dalla loro efficacia.

Consigliere Tolin:

Io ho preso parte alla Commissione Urbanistica. Volevo fare solo un riepilogo perché è sentita come un'ulteriore vessazione. La Regione Veneto dice, se tu hai un terreno che a seguito di una variante, incrementa di valore, questo aumento di valore verrà diviso tra il proprietario ed il Comune. La Regione Veneto ha fatto la legge ma non ha fatto il regolamento applicativo, quindi ha delegato i Comuni a fare questo. Ha dato dei parametri che non sono ancora stati fissati, ci sono dei valori minimi e dei valori massimi. Il Comune di Stra si è tarato sul valore minimo del 50 per cento, con la nota in calce che, se la percentuale decisa dalla Regione sarà diversa, sarà costretto ad aggiornarsi. Volevo solo ripeterlo perché oltre alle persone che stanno ascoltando da casa, è una notizia che poi prende strade sbagliate e interpretate in maniera non idonea.

Assessore Russian:

Il Segretario Comunale: Dott.ssa Iacometta Danila

Devo dire una cosa però, che questi maggiori oneri hanno un preciso posto dove andare. Vengono usati per opere di urbanizzazione e quindi questo maggior costo a carico del cittadino va destinato ad opere che interessano tutta la cittadinanza.

Sindaco:

E anche nel contesto in cui ricade l'intervento, quindi il vantaggio viene equamente suddiviso tra il proprietario del terreno o dell'immobile e la cittadinanza in quell'ambito dove si trova l'immobile e la cosa di per se ha anche un suo senso.

Consigliere Tolin:

Un'altra valutazione positiva è che questo sblocca i cantieri.

Consigliere Bettini:

Vorrei avere un'ulteriore delucidazione. Nel momento in cui la Regione del Veneto stabilisce questi parametri che non possono essere inferiori a quanto applicato dal Comune ma solamente superiori, i cittadini devono versare la differenza della quota oppure no?

Assessore Russian:

No, ammesso che la Regione aumenti la percentuale si partirà dopo che è entrata in vigore la norma regionale.

Sindaco:

Se non ci sono altre osservazioni, i punti da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale sono molteplici e li riassumo, quindi si chiede al Consiglio Comunale di approvare i seguenti punti cioè:

- Di provvedere alla determinazione del contributo straordinario precisando che al fine dell'applicazione della norma sul contributo straordinario di urbanizzazione, non rileva la precedente destinazione dell'area ma l'esito che si determina, in termini di plus-valore generato dagli interventi, per effetto di una nuova disciplina urbanistica ovvero deroga, che abbiano reso possibili gli interventi stessi, che prima invece non erano ammessi e realizzabili;
- di individuare, ai fini del contributo straordinario una serie di casi, qualora introdotti e/o originati da varianti al piano degli interventi approvate successivamente all'entrata in vigore della disposizione statale di principio, e sono elencati i casi con i quali si potrà dare applicazione al contributo straordinario che ometto perché sono già stati oggetto di valutazione,
- di determinare il contributo straordinario di cui all'oggetto, da porre a carico del richiedente l'intervento e da versare nelle casse comunali, nella misura del 50% del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, corrispondente quindi alla misura minima stabilita dalla disposizione statale
- approvare il documento che viene allegato che disciplina le modalità di determinazione e quantificazione del maggior valore e del contributo straordinario
- di stabilire che, nel caso di varianti urbanistiche che prevedano l'individuazione di nuovi lotti o aree a volumetria predefinita ovvero con indice di edificabilità, il maggior valore sarà quantificato come da valutazione del Responsabile del servizio competente in materia di stime
- di precisare che è in ogni caso fatta salva la facoltà dell'interessato di proporre la determinazione del maggior valore attraverso perizia giurata di stima, che dovrà essere in tal caso verificata dall'ufficio comunale competente in materia di stime
- di dare atto che il suddetto contributo straordinario, posto a carico del titolare del permesso di costruire quale partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione in proporzione ai vantaggi conseguiti dall'attività edificatoria, sarà vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di Opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento,
- di precisare che il contributo straordinario, sostenuto da ragioni di equità ed a favore della comunità, si configura alla stregua di una forma di prelievo sui maggior valori degli immobili di

Il Segretario Comunale: Dott.ssa Iacometta Danila

privati, generati da scelte urbanistiche poste in essere per conseguire finalità ed esigenze collettive, con lo scopo quindi di ri-distribuire tali benefici alla collettività;

di stabilire quindi che :

-la presente avrà effetti sulle casistiche di cui al precedente punto e nel caso di interventi già avviato con permessi di costruire , rilasciati precedentemente alle presenti linee guida, dovrà essere operata una rettifica della misura del contributo di costruzione, riportandolo a quanto effettivamente dovuto sulla base delle già vigenti disposizioni statali.

-di precisare che la presente assume carattere provvisorio e sarà valida fino alla definizione delle tabelle e parametri da parte della Regione

-di demandare infine al responsabile del servizio competente, gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione;

Favorevoli: 9

Contrari 1(Bettini)

Astenuti nessuno

Immediata esecutività

Favorevoli: 9

Contrari 1(Bettini)

Astenuti nessuno

Assessore Russian:

Scusate, dovrei dire una cosa al consigliere Bettini. Mi fa specie il suo parere contrario, nel momento in cui ha approvato il piano degli interventi che prevedeva l'applicazione di questa norma.

Consigliere Bettini:

Lei mi ha spiegato alcune cose. I collaboratori del mio gruppo me ne hanno dette altre. Non ho creato problemi all'interno del Consiglio Comunale. La persona del nostro gruppo presente in commissione ha sicuramente detto la sua, non creo polemiche però non posso votare a favore.

Assessore Russian:

Sicuramente siamo in campagna elettorale e con ciò si va a spiegare questa sua posizione.

Consigliere Bettini:

Non accetto che mi venga detto questo perché non ho mai creato problemi a questo Consiglio. Non ho mai partecipato a siti o ad altri ...

Assessore Russian:

Quello che abbiamo avuto in Commissione Urbanistica la prima volta, era un vostro referente che praticamente ha fatto le stesse domande che mi ha fatto Lei adesso e ci siamo accorti che è una questione da campagna elettorale bella e buona.

Consigliere Bettini:

In questa sede ho fatto qualcosa? Non mi sembra di avere fatto alcun tipo di polemica. Le ho fatto delle domande ben precise, Lei mi ha risposto e penso di essere in grado di dare il mio voto.

Assessore Russian:

Il Segretario Comunale: Dott.ssa Iacometta Danila

Lei in questo momento rappresenta un gruppo politico..

Consigliere Bettini:

Certo

Sindaco:

Scusate, mi permetto un' osservazione anche per chiudere la discussione. Consigliere Bettini, questa non è la sede della polemica ma della discussione. La discussione che si svolge in Consiglio Comunale non è mai polemica, quantomeno non ne deve avere le caratteristiche. Se posso soltanto fare un appunto, fatta salva la sua assoluta libertà di esprimere un parere negativo su qualsiasi delibera che venga proposta, però il fatto di dire a me hanno detto di votare negativamente ...

Consigliere Bettini:

Non ho detto questo..

Sindaco:

ha riferito che le è stato detto una cosa diversa e quindi vota negativamente. Non è esattamente quella discussione e quel confronto che un rappresentante della cittadinanza dovrebbe fare in Consiglio Comunale nel senso che, il suo voto è legittimo e ci mancherebbe altro, come è legittima anche la sua risposta, ma ci si aspetta da un rappresentante del popolo che venga in Consiglio Comunale contestando e motivando le proposte del Consiglio Comunale con argomentazioni piuttosto che "il referente del nostro gruppo mi ha detto una cosa diversa".

Fatto salvo questo, mi permetto solamente una piccola osservazione a margine della discussione alla quale ho appena assistito. La faccenda l'ho chiusa così. Ogni Consigliere Comunale ha la facoltà e la libertà di esprimere come meglio ritiene il mandato che gli è stato conferito.

Consigliere Bettini:

ribadisco che io non ho detto "mi hanno detto che", ho detto che, come tutti i gruppi, mi confronto con i membri del mio gruppo. Lei mi ha dato delle spiegazioni. Assieme al mio gruppo abbiamo valutato alcune cose e in questo momento non mi sento di votare a favore perché dei dubbi ce li ho ancora. Non ho polemizzato e non mi merito quello che mi è stato detto.

Vice Sindaco Borgato:

Quello che si tenta di capire è questo. Sulle domande poste da Lei questa sera che hanno determinato un voto negativo, non si capisce per quale motivo le risposte dell'Assessore non siano state persuasive, cioè sono state poste delle domande, sono state date delle risposte ma il risultato è no. E' la motivazione di una contrarietà detta nel merito che, a mio avviso, è mancata. Nel senso che sono state poste le basi per un dibattito ma poi, quello che io non capisco è perché no.

Consigliere Bettini:

Nella commissione il nostro parere è stato espresso. E' inutile ribadire tutto quello che è stato detto lunedì sera.

Vice Sindaco Borgato:

C'ero anch'io in commissione però, alla fine della commissione si era giunti ad una certa unanimità rispetto ad alcune criticità che erano state sollevate, quindi se ci sono ancora dei dubbi al massimo ci si astiene. Questa netta contrarietà mi fa pensare che domani si parlerà in piazza di questo contributo strumentalizzandolo nei modi che già conosciamo. Purtroppo in questa sede, che è la più opportuna per parlarne, dopo avere fatto anche la commissione urbanistica, non è chiaro da dove viene questa contrarietà netta.

Consigliere Bettini:

Io in piazza non ho mai strumentalizzato niente quindi..se domani qualcuno strumentalizzerà quello che è stato detto in sede di Consiglio, probabilmente dirò la mia ..ma adesso come adesso non potete dire niente.

Vice Sindaco Borgato:

Quello che rimarrà a fronte di questo Consiglio Comunale un domani sarà che il gruppo “Crescere è Futuro” ha votato no a questa ingiusta opposizione prevista dalla legislatura regionale, questo rimarrà, ma per i presenti che sono qui stasera e per chi era in Commissione Urbanistica lunedì, rimane la perplessità nel dire, se abbiamo affrontato tutte le questioni legate al contributo straordinario, in questo Consiglio Comunale perché allora non vengono nuovamente affrontate in modo tale che alla fine questo no sia effettivamente motivato e siamo messi anche noi che abbiamo votato sì nella condizione di controbattere o contro dedurre alle ragioni di una netta contrarietà. Questo sto dicendo io, non sto dicendo altro.

Sindaco:

Preso atto di questa espressione di voto, passiamo al punto successivo

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di delibera n. 19 del 21-06-2018 (all. A);

Udito il dibattito svolto;

Ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

Visto che sulla stessa si sono acquisiti i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

Visto l'esito delle votazioni che si sono testè tenute;

DELIBERA

- 1) di approvare l'allegata proposta di delibera n. 19 del 21-06-2018 che si allega alla presente per farne parte integrante (all. A).
- 2) di rendere la presente delibera immediatamente eseguibile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001:

- il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione;
- 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 ad alcuni aspetti (ampiezza, andamento demografico, caratteristiche geografiche dei comuni; destinazioni di zona, limiti e rapporti minimi inderogabili previste negli strumenti urbanistici vigenti; tipologia di intervento), nonché con riferimento al contributo straordinario relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;

VALUTATO che, con riferimento al contributo straordinario:

- il maggior valore, di cui al comma 4 lettera d-ter dell'art. 16 citato, 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;
- sono fatte salve, ai sensi del comma 4-bis del citato articolo, le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali;

DATO ATTO che:

- l'articolo 6 delle norme tecniche del PAT vigente disciplina l'applicazione della perequazione urbanistica per gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia assoggettando a perequazione, ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004, gli ambiti oggetto di piano urbanistico attuativo e i comparti urbanistici, nonché gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 27/10/2016, efficace dal 23/12/2016, è stata approvata la Variante n. 3 al Piano degli Interventi (primo effettivo P.I.), che all'art. 50 delle norme tecniche operative disciplina la perequazione urbanistica per determinati ambiti di trasformazione, in coerenza con il PAT e fa in ogni caso salva l'applicazione del contributo straordinario in oggetto, ai sensi del citato articolo 16 del DPR 380/2001;
- il contributo straordinario si configura quale aggiunta agli oneri di urbanizzazione “ordinari”, rapportato al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
- la Regione Veneto non ha provveduto, a tutt'oggi, ad emanare provvedimenti di aggiornamento delle tabelle parametriche, in particolare con riferimento al contributo straordinario in argomento;
- 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 dell'art. 16 citato;
- il contributo straordinario, sostenuto da ragioni di equità e a favore della comunità, si configura alla stregua di una forma di prelievo sui maggior valori acquisiti dagli immobili di privati, generati da scelte urbanistiche poste in essere per conseguire finalità ed esigenze collettive, con lo scopo quindi di ri-distribuire tali benefici alla collettività;
- il contributo consiste in un corrispettivo di natura non tributaria, posto a carico del titolare del permesso di costruire, quale partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione in proporzione ai vantaggi conseguiti dall'attività edificatoria;

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-

ter), norma modificata dal decreto legge n. 133/2014, convertito nella legge n. 164/2014, definitivamente approvata ed entrata in vigore in data 12/11/2014;

RITENUTO che, al fine dell'applicazione della norma sul contributo straordinario di urbanizzazione, non rileva la precedente destinazione dell'area ma l'esito che si determina, in termini di plus-valore generato dagli interventi, per effetto di una nuova disciplina urbanistica intervenuta ovvero deroga, che abbiano reso possibile gli interventi stessi, che prima invece non erano ammessi e realizzabili;

RITENUTO pertanto di ricondurre alla fattispecie in esame, in via astratta e generale, i seguenti casi, qualora introdotti e/o originati da varianti al piano degli interventi approvate successivamente all'entrata in vigore della ricordata disposizione statale di principio (12/11/2014), quali la variante n. 3 e successive, nonché alle casistiche di deroghe o cambi d'uso:

- A) attribuzione di potenzialità edificatorie ad immobili o porzioni di essi, in precedenza non edificabili, quali ad esempio individuazione di nuovi lotti o aree, a volumetria predefinita ovvero con indice di edificabilità/copertura ovvero aumento delle capacità edificatorie preesistenti;
- B) modifica di parametri stereometrici puntuali;
- C) cambio di destinazione d'uso, a fini residenziali o compatibili, delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate, non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e localizzate in zona agricola (ex art. 43 c. 2 lettera d L.R. 11/2004);
- D) altra casistica che determini incremento di valore dell'immobile o porzione di esso, interessato dalla variante urbanistica;
- E) permessi di costruire in deroga allo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001;
- F) titolo autorizzatorio in deroga allo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012;
- G) interventi, conseguenti a varianti urbanistiche, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012.

STABILITO che il maggior valore debba essere determinato mediante differenza tra il valore dell'immobile post variante urbanistica, deroga o cambio di destinazione d'uso e quello iniziale (ante variante urbanistica, deroga o cambio di destinazione d'uso), detratti i costi di trasformazione, il tutto secondo le modalità contenute nell'allegato B) alla presente;

RITENUTO di determinare il contributo straordinario di cui all'oggetto, da porre a carico del richiedente l'intervento e da versare nelle casse comunali, nella misura del 50% del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, corrispondente quindi alla misura minima stabilita dalla disposizione statale;

VISTO:

- il documento che viene allegato alla presente con il sub. B), che riporta le modalità di determinazione e quantificazione del contributo straordinario in oggetto e ritenuto di approvare il medesimo, in quanto coerente con la volontà di questo Ente, finalizzato a perseguire l'interesse pubblico derivante;
- la valutazione del Responsabile del Servizio competente in materia di stime, in atti al prot. 22222 del 16/11/2017, relativa alla determinazione del maggior valore nel caso di varianti urbanistiche che prevedano l'individuazione di nuovi lotti o aree, a volumetria predefinita ovvero con indice di edificabilità (quali, ad esempio, gli interventi classificati "Ip_" dal Piano degli Interventi);

CONSIDERATO che, in base al dettato normativo, la quota del maggior valore in argomento è erogata al Comune sotto forma di contributo straordinario e 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;

DATO ATTO altresì che, ai sensi dell'art. 16 comma 4bis del DPR 380/2001 e dell'art. 50 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, il contributo straordinario non è cumulabile con quello dovuto in materia di perequazione urbanistica;

CONSIDERATO che:

- nel caso di interventi già avviati con permessi di costruire, rilasciati precedentemente alle presenti linee guida e comunque dopo il 12/11/2014, dovrà essere operata una rettifica della misura del contributo di costruzione, riportandolo a quanto effettivamente dovuto sulla base delle già vigenti disposizioni statali (art. 16, c. 4, lettera d-ter del DPR 380/2001), alle quali le linee guida si conformano, peraltro attestandosi nei valori minimi stabiliti dalle stesse (vedasi ad es. Cons. Stato n. 4515/2017);
- tale attività non consiste nell'applicazione retroattiva di disciplina normativa o di disposizioni tariffarie sopravvenute rispetto al rilascio del titolo edilizio, bensì nell'effettuazione di conguagli, ai fini del calcolo del contributo dovuto in base alla disciplina vigente al momento del rilascio del titolo edilizio;

VISTO il parere espresso dalla commissione consigliare urbanistica nella seduta del 25 -06-2018, che è depositato agli atti presso il Settore V Urbanistica;

VISTO: il Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267; il DPR 380/2001 come integrato dalla L. 164/14; lo Statuto Comunale approvato con DCC n. 35/1991, n. 27/1992, n. 3/1995, n. 36/1997; il Decreto del Sindaco n. 1 del 2/1/2018;

DELIBERA

- 1) di confermare ed approvare le premesse, che sono da intendersi integralmente richiamate nel dispositivo della presente;
- 2) di provvedere alla determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, precisando che al fine dell'applicazione della norma sul contributo straordinario di urbanizzazione, non rileva la precedente destinazione dell'area ma l'esito che si determina, in termini di plus-valore generato dagli interventi, per effetto di una nuova disciplina urbanistica ovvero deroga, che abbiano reso possibile gli interventi stessi, che prima invece non erano ammessi e realizzabili;
- 3) di individuare, ai fini dell'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, i seguenti casi, qualora introdotti e/o originati da varianti al piano degli interventi approvate successivamente all'entrata in vigore della disposizione statale di principio (12/11/2014), quali la variante n. 3 e successive, nonché alle casistiche di deroghe o cambi d'uso:
 - a) attribuzione di potenzialità edificatorie ad immobili o porzioni di essi, in precedenza non edificabili, quali ad esempio individuazione di nuovi lotti o aree, a volumetria predefinita ovvero con indice di edificabilità/copertura ovvero aumento delle capacità edificatorie preesistenti;
 - b) modifica di parametri stereometrici puntuali;
 - c) cambio di destinazione d'uso, a fini residenziali o compatibili, delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate, non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e localizzate in zona agricola (ex art. 43 c. 2 lettera d L.R. 11/2004);
 - d) altra casistica che determini incremento di valore dell'immobile o porzione di esso, interessato dalla variante urbanistica;
 - e) permessi di costruire in deroga allo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001;
 - f) titolo autorizzatorio in deroga allo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012;

- g) interventi, conseguenti a varianti urbanistiche, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012;
- 4) di determinare il contributo straordinario di cui all'oggetto, da porre a carico del richiedente l'intervento e da versare nelle casse comunali, nella misura del 50% del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, corrispondente quindi alla misura minima stabilita dalla disposizione statale;
 - 5) approvare il documento che viene allegato alla presente con il sub. B), che disciplina le modalità di determinazione e quantificazione del maggior valore e del contributo straordinario in oggetto;
 - 6) di stabilire che, nel caso di varianti urbanistiche che prevedano l'individuazione di nuovi lotti o aree, a volumetria predefinita ovvero con indice di edificabilità (ad esempio, interventi classificati "Ip_" dal Piano degli Interventi), il maggior valore sarà quantificato come da valutazione del Responsabile del Servizio competente in materia di stime, in atti al prot. 22222 del 16/11/2017;
 - 7) di precisare che è in ogni caso fatta salva la facoltà dell'interessato di proporre la determinazione del maggior valore attraverso perizia giurata di stima, che dovrà essere in tal caso verificata dall'ufficio comunale competente in materia di stime;
 - 8) di dare atto che il suddetto contributo straordinario, posto a carico del titolare del permesso di costruire quale partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione in proporzione ai vantaggi conseguiti dall'attività edificatoria, sarà vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, ovvero alla cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
 - 9) di precisare che il contributo straordinario, sostenuto da ragioni di equità ed a favore della comunità, si configura alla stregua di una forma di prelievo sui maggior valori degli immobili di privati, generati da scelte urbanistiche poste in essere per conseguire finalità ed esigenze collettive, con lo scopo quindi di ri-distribuire tali benefici alla collettività;
 - 10) di stabilire pertanto che:
 - la presente avrà effetti sulle casistiche di cui al precedente punto 3), relativi a interventi soggetti a permessi di costruire;
 - nel caso di interventi già avviati con permessi di costruire, rilasciati precedentemente alle presenti linee guida, dovrà essere operata una rettifica della misura del contributo di costruzione, riportandolo a quanto effettivamente dovuto sulla base delle già vigenti disposizioni statali (art. 16, c. 4, lettera d-ter del DPR 380/2001), alle quali le linee guida si conformano nei valori minimi stabiliti dalle stesse (vedasi ad es. Cons. Stato n. 4515/2017);
 - 11) di precisare che la presente assume carattere provvisorio e sarà valida fino alla definizione delle tabelle e parametri da parte della Regione, ai sensi dell'art. 16, c. 4, lettera d-ter del DPR 380/2001;
 - 12) di demandare al responsabile del servizio competente, gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione;

inoltre, con separata votazione che ha dato il seguente esito: presenti 10, favorevoli 9, contrari 1, astenuti nessuno;

DELIBERA

Il Segretario Comunale: Dott.ssa Iacometta Danila

di dichiarare, con separata unanime favorevole votazione, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. Lgs. 267/2000, riconoscendone l'urgenza di provvedere in merito.

Il Segretario Comunale: Dott.ssa Iacometta Danila

ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' TECNICA E CONTABILE

sulla proposta di deliberazione ai sensi dell' Art. 49 e Art. 151, comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 19 DEL 21-06-2018

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI C.C. N. 16 DEL 27-06-2018

Oggetto: CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 16, C. 4, LETTERA D-TER DEL D.P.R. N. 380/2001 - APPROVAZIONE LINEE GUIDA.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime, parere **Favorevole**

Il Responsabile del servizio
Mazzucato Arch. Paolo Antonio

Il Segretario Comunale: Dott.ssa Iacometta Danila