

Regolamento per la determinazione e l'applicazione dei contributi pecuniari di cui all'art. 16 D.P.R. 380/01 ed art. 35 LR 11/04 ;

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Il presente regolamento, nell'ambito del vigente quadro normativo e regolamentare, statale e regionale, disciplina la determinazione, l'applicazione e la corresponsione del contributo straordinario ovvero della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 delle L.R. 11/2004.

Art. 2 – Ambito applicativo del contributo straordinario (perequazione) e modalità procedurali (art.16 c.4 lett. d) ter del D.P.R. 380/01)

Ai sensi dell'art. 16 c.4 lett. d) ter del D.P.R. 380/01 si stabilisce che, il maggior valore generato da interventi su aree ed in immobili in variante urbanistica o con cambio di destinazione d'uso da suddividere tra il privato e l'amministrazione comunale è pari al 100%. In linea generale, la ripartizione tra Comune e privato del maggior valore, che acquisisce l'immobile a seguito della trasformazione introdotta a livello urbanistico, dovrà essere devoluta per il 20% al Comune restando a favore del privato il 80%. Sono in ogni fatti salvi i casi previsti dal successivo art.3.

Il contributo straordinario è dovuto, previo accordo ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale 11/2004, per interventi da effettuarsi nei seguenti ambiti:

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo;
- altri comparti soggetti ad intervento edilizio diretto, individuati dal PI;
- interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga o variante allo strumento urbanistico generale (artt. 3 e 4 L.R. n. 55/2012).

Nel Piano degli Interventi sono riportati gli accordi pubblico/privato ai sensi dell'art.6 della legge regionale 24 aprile 2004, n. 11 e l'indicazione, oltre a quanto previsto nel presente regolamento, delle modalità di corresponsione del contributo straordinario.

Il contributo riveste carattere straordinario e, per tali motivi, deve considerarsi aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione ed alle normali cessioni gratuite comunque dovute in relazione al tipo di trasformazione urbanistica prevista.

Art. 3 - Quantificazione del valore economico del vantaggio generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dal P.I.

La quantificazione del maggior valore generato dagli interventi assoggettati alla "perequazione" avverrà in maniera diversificata, come appresso specificato.

Nuove costruzioni

Il maggior valore viene quantificato come differenza del valore del terreno post trasformazione a seguito dell'approvazione della nuova previsione urbanistica e valore previgente. Per il valore post trasformazione verrà fatto riferimento ai valori minimi delle aree fabbricabili, limitrofe e con analoghe caratteristiche, ai fini IMU vigenti alla data di sottoscrizione dell'accordo. Tali valori verranno determinati periodicamente dall'Amministrazione Comunale a seconda dell'andamento del mercato immobiliare di riferimento. Per il valore previgente si farà riferimento allo specifico Valore Agricolo Medio (VAM), determinato annualmente dalla Provincia. Al Valore Agricolo Medio potrà essere aggiunto il valore di eventuali migliorie che dovranno essere descritte e approvate nell'accordo perequativo.

La determinazione del contributo straordinario è pari al 20% del maggior valore generato dalla nuova previsione urbanistica.

Nei tessuti riconducibili alle zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68, si farà riferimento al valore al metro cubo (m³) post trasformazione a fini IMU. In questo caso non verrà detratto il valore previgente (iniziale) poiché, a soli fini della applicazione del perequazione urbanistica, il valore finale è già al netto di quello iniziale.

Recupero annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo

Il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo è disciplinato dal Piano degli Interventi.

Per il calcolo del contributo straordinario si farà riferimento al valore al metro cubo (m³) post trasformazione a fini IMU. Anche in questa circostanza non verrà detratto il valore previgente (iniziale) poiché, a soli fini della applicazione del perequazione urbanistica, il valore finale è già al netto di quello iniziale.

Esecuzione di interventi in deroga o variante allo strumento urbanistico generale (artt. 3 e 4 L.R. n. 55/2012)

Per il calcolo del contributo straordinario si farà riferimento ai principi generali contenuti nel presente regolamento adattati alle singole fattispecie. Le modalità applicative dovranno essere riportate nella convenzione che regolerà l'attuazione dell'intervento (art. 5 L.R. n. 55/2012).

Art. 4 - Individuazione degli interventi soggetti all'applicazione del contributo straordinario in forma agevolata

Gli interventi di cui al precedente art.2, qualora finalizzati alla costruzione o trasformazione di un edificio destinato alla prima abitazione dell'avente titolo o dei suoi parenti fino al secondo grado (figli, fratelli, nipoti diretti, nonni) sono soggette all'applicazione di un contributo straordinario agevolato pari al 8% dell'incremento del valore della nuova previsione urbanistica come definiti nei precedenti articoli 2 e 3, ed alle seguenti condizioni:

- 1) venga realizzata o trasformata una volumetria urbanistica massima di mc. 500; qualora l'intervento riguardi una volumetria maggiore non si avrà diritto alla riduzione, ovvero la perequazione verrà calcolata applicando totalmente il parametro del 20%;
- 2) il/i beneficiario/i si impegni/no a non cedere l'immobile, a non affittarlo anche parzialmente né a costituire sullo stesso diritti reali di godimento per un periodo di 10 anni dalla data del certificato di agibilità del fabbricato a favore di persone diverse da quelle sopra indicate;
- 3) il/i beneficiario/i si impegni/no a trasferire la residenza nell'immobile oggetto dell'agevolazione entro 12 mesi dalla data dell'agibilità e mantenervi la residenza continuativamente per almeno 10 anni da tale data.

Per usufruire delle agevolazioni previste dal presente articolo devono sussistere tutte le precedenti condizioni.

Qualora per esigenze sopravvenute, con la sola esclusione della causa di morte del beneficiario, il sottoscrittore dell'accordo o i suoi aventi causa, intendessero vendere o affittare o costituire altri diritti reali di godimento sull'immobile entro dieci anni dalla intervenuta agibilità del medesimo, dovranno preventivamente comunicarlo al Comune. In questo caso si applicherà un indennizzo-penale secondo il seguente schema di calcolo:

$$\boxed{(\text{perequazione al } 20\% - \text{perequazione al } 8\%) \times 1,5 = \text{importo base}}$$

All'importo così calcolato sarà riconosciuta una detrazione del 10% per ogni anno intercorso tra la data dell'agibilità dell'immobile e la data di stipula degli atti di cui al precedente punto 2).

L'accordo perequativo dovrà comunque riportare la seguente clausola *"la cessione dell'immobile a favore di persone diverse dai parenti oltre il II° grado (figli, fratelli, nipoti diretti, nonni) è subordinata alla preventiva comunicazione al Comune e all'assolvimento dell'obbligo del pagamento dell'indennizzo penale. Lo svincolo degli obblighi contenuti nel presente accordo avverrà con delibera di Giunta Comunale di presa d'atto del pagamento dell'indennizzo- penale"*.

Lo stesso indennizzo-penale sarà dovuto anche nel caso in cui chi ha usufruito dell'agevolazione non trasferisca la residenza nell'immobile oggetto dell'agevolazione entro 12 mesi dalla data dell'agibilità e non la mantenga ininterrottamente per almeno 10 anni da tale data.

Art. 5 - Modalità di conferimento del contributo straordinario

Le possibili modalità di corresponsione del contributo straordinario, che dovranno essere contenute nell'accordo stipulato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 sono le seguenti:

1. la realizzazione di opere pubbliche eccedenti a quelle previste per legge e comunque non comprese nell'abito del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o del permesso di costruire convenzionato;
2. la cessione di aree edificabili superiori a metri quadri (m²) 500 o di altre aree o immobili di rilevante interesse pubblico;
3. in numerario.

Le modalità di cui ai precedenti punti potranno coesistere all'interno di uno stesso accordo.

In ogni caso al momento della protocollazione dell'accordo sottoscritto, dovrà essere versata a titolo di caparra confirmatoria un importo pari al 25% del contributo straordinario previsto. Tale caparra sarà eventualmente scomputata dall'ammontare del valore di cessione dell'immobile e/o dall'ammontare del contributo straordinario. Il saldo dovrà essere versato prima del rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione dell'intervento o secondo quanto stabilito nei singoli accordi.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati. Gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura del 1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al Comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga.

Inoltre ed in ogni caso di mancato avvio degli interventi (effettivo inizio dei lavori) contenuti nell'accordo entro il termine quinquennale di validità del Piano degli Interventi, ed in assenza di possibilità di rinnovo dello stesso, la caparra sarà incamerata dall'Amministrazione a titolo di penale.

Art. 6 - Casi particolari

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di derogare a quanto stabilito nei precedenti articoli per casi particolari non individuati nel presente regolamento, in presenza di motivate, specifiche situazioni che, per impatto urbanistico, estensione territoriale e/o valenza di riqualificazione urbanistica o ambientale, necessitano di una diversa strutturazione dell'accordo urbanistico. In tali casi potranno essere stabiliti valori del contributo straordinario diversi rispetto a quanto stabilito ai precedenti punti. Nel caso contemplato dal presente articolo, l'accordo dovrà essere oggetto di specifica approvazione da parte del Consiglio Comunale.