



COMUNE DI BOARA PISANI

PROVINCIA DI PADOVA

ORIGINALE

N°7 Reg. delib.	Ufficio competente URBANISTICA
--------------------	-----------------------------------

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	APPROVAZIONE METODOLOGIA PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ARTICOLO 16, COMMA 4, LETT. D-TER DEL DPR 380/2001
---------	--

Oggi **15-01-2021** del mese di **gennaio** dell'anno **duemilaventuno** alle ore **19:36**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolari inviti si è riunito in seduta Pubblica di Prima^ convocazione il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
PAIOLA MARIA PATRIZIA	Presente	BORELLA MASSIMO	Presente
BOATO EGLE	Presente	ARDIZZON DANIELE	Presente
CEZZA MARCELLO	Presente	CALABRIA MARCO	Presente
VERONESE TIZIANO	Presente	SIVIERO PAOLO	Presente

Presenti 8 Assenti 0

Assessori esterni:

Pescarin Luca	Assente
GASTALDELLO ANDREA	Presente
DAL TOSO GIOVANNI	Presente

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il IL SEGRETARIO COMUNALE CALLEGARI dr. ENNIO.

Sono designati a fungere da scrutatori i Consiglieri signori:

CEZZA MARCELLO

CALABRIA MARCO

SIVIERO PAOLO

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. PAIOLA MARIA PATRIZIA nella sua qualità di Presidente, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO	APPROVAZIONE METODOLOGIA PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ARTICOLO 16, COMMA 4, LETT. D-TER DEL DPR 380/2001
---------	--

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che

- Con l'avvio del percorso della redazione del nuovo Piano degli Interventi, avvenuta con l'illustrazione del Documento del Sindaco, si rende necessario definire alcuni aspetti relativi ai criteri per l'applicazione dello strumento perequativo di cui all'art. 35 della L.R. 14/2004, e all'art 7 delle NT del PAT approvato, e anche del "contributo straordinario" di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 come integrato dalla legge 164/2014
- 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, istituto 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;

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 e di fornire un quadro contributivo certo ai cittadini ed agli operatori del settore;

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, in particolare - l'art. 7 delle NT del PAT;

DATO ATTO che:

- 1) l'art. 7 delle NT del PAT stabilisce che la perequazione urbanistica si concretizza on termini di "convenienza pubblica" e rinvia ad atti amministrativi successivi (Piano degli Interventi, attribuzioni delle Giunta Comunale) la definizione specifica dei parametri relativi;
- 2) che l'art. 16 del DPR 380/2001 al comma 4 d) ter, come modificato con legge 164/2014, prevede che il "contributo straordinario (o perequativo) vada calcolato "... 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
- 3) che l'art. 16 del DPR 380/2001 al comma 5 prevede che "... in 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

RITENUTO pertanto alla luce delle considerazioni suesposte, di determinare in questa sede le modalità di definizioni del contributo straordinario anche per i cosiddetti "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, il contributo straordinario non si applica nei casi di 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, per gli interventi realizzabili ai sensi della LR 14/2009 e s.m.i. ("piano casa");

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) e i valori di monetizzazione per eventuali standard mancanti in caso di stralcio di previsioni pubbliche o assimilabili.

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;

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, corretto a seconda della classe di dimensione del lotto, dell'indice di edificazione e riferito alla data di intervenuta approvazione della variante, fatti salvi eventuali conguagli a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni regionali, qualora dalle stesse previsti;

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

VISTO il D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i;

PROPONE

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

2. 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 4 d) ter dell'art. 16 del DPR 380/2001, la determinazione del contributo è riconducibile alla definizione letterale del comma 4-ter dell'art. 16 del DPR 380 mediante applicazione tabellare dei valori determinati a fini IMU, secondo le precisazioni applicative allegate alla presente deliberazione (all. a);
3. di determinare, ai sensi dell'art. 7 delle NT di PAT nella misura del 50% del plus valore economico conseguito con l'intervento la misura del contributo straordinario per gli interventi puntuali;
4. di determinare che nel caso di riclassificazione di aree già destinate a servizi, il contributo straordinario qualora dovuto, sia integrato mediante monetizzazione dello standard mancante, secondo i valori vigenti
5. Di dare atto che il contributo straordinario dovrà essere monetizzato con versamento da effettuarsi alla tesoreria comunale come segue:
 - Per interventi in ZTO di tipo A – B – C1 – E4 o zona D di completamento, da attuare mediante intervento diretto – previsione puntuale, il contributo straordinario andrà corrisposto con le medesime modalità degli altri oneri di urbanizzazione, ovvero al Permesso di Costruire;
 - per interventi di trasformazione urbanistica di carattere espansivo (ZTO di tipo C2 o ZTO di tipo D per la cui attuazione è necessaria la redazione di un Piano urbanistico Attuativo) il contributo straordinario andrà corrisposto per il 50% alla adozione della variante, il rimanente 50% prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero alla firma della convenzione dello strumento urbanistico attuativo afferente previo polizza fideiussoria a garanzia dell'importo dovuto da svincolarsi a corresponsione avvenuta.
6. Di precisare che qualora il contributo straordinario preveda forme diverse dal versamento finanziario, che comporti adempimenti non realizzabili nei termini indicati al precedente punto (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);
7. Di dare atto che il presente provvedimento è di carattere provvisorio nelle more delle determinazioni regionali, fatti salvi eventuali congruagli a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni regionali, qualora dalle stesse previsti;

Allegato A): NOTE E PRECISAZIONI APPLICATIVE:

- 1) Contributo straordinario = $((V_{Post} - V_{Pre}) \times Sup) \times 50\%$
- V_{Post} = Valore unitario dell'area post intervento determinato con le nuove previsioni urbanistiche secondo le tabelle IMU, modificate utilizzando i moltiplicatori di cui al seguente punto 2), oppure nel caso non siano presenti tali tabelle secondo stima sulla base dei valori di mercato di aree contermini;
 - V_{Pre} = Valore unitario dell'area pre intervento determinato utilizzando i valori di mercato dei terreni agricoli della zona con riferimento alla classificazione catastale dell'area precedente all'edificazione, o i valori IMU qualora classificata diversamente negli strumenti urbanistici vigenti;
 - Sup : superficie del lotto oggetto di intervento; per gli interventi su edifici e non su aree libere, si assume l'area di pertinenza catastale dell'edificio alla data del presente provvedimento; qualora tale area non sia individuata o sia inferiore ad una area determinata assumendo un indice di trasformazione dei valori da mc a mq pari a 1,0, si assume come area di pertinenza l'area data da tale rapporto.
- 2) Ai fini di meglio contestualizzare e armonizzare i valori delle tabelle IMU da utilizzare nella formula sopra indicata, si propongono i seguenti moltiplicatori determinati sulla base alle caratteristiche dell'intervento e della occupazione di suolo:
- Moltiplicatore da utilizzare in base al consumo di suolo in rapporto al volume (indice terr):
1. indice superiore a 1,00 mc/mq il moltiplicatore è pari a 0,80;
 2. indice fra 0,80 e 1,00 mc/mq il moltiplicatore è pari a 1,00;
 3. indice fra 0,79 e 0,65 mc/mq il moltiplicatore è pari a 1,20;
 4. indice inferiore a 0,65 mc/mq il moltiplicatore è pari a 1,40
- Prima casa. Al fine di agevolare la realizzazione di interventi minori relativi al fabbisogno residenziale di scala familiare, per il mantenimento della popolazione (con esclusione di quelli ricadenti nelle nuove zone di espansione soggette a PUA), l'importo del contributo integrativo è ridotto del 50%, per una sola volta, sui primi 800 mc da destinare alla prima casa di abitazione (in riferimento alla definizione di cui all'interpretazione autentica recata all'art. 8 della L.r. n. 26/2009 s.m.i.) e subordinatamente alle seguenti ulteriori condizioni:
- a) il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di impegno decennale decorrente dal rilascio dell'agibilità per la non variazione della destinazione d'uso assentita e per la non alienazione e la non locazione dell'edificio a società o enti di qualsiasi genere o a persone che non siano il coniuge, parenti o affini fino al IV° grado del titolare del permesso di costruire;
 - b) è consentito il trasferimento di proprietà dell'edificio in deroga ai vincoli di cui al punto a) previa autorizzazione del Comune al quale compete, l'applicazione del contributo integrativo sulla volumetria inizialmente esentata, nel rispetto delle modalità in vigore al momento della cessione.
- 3) In caso di trasformazione di volume esistente (recupero annessi mediante cambio d'uso, trasformazione esistente ...) il calcolo avviene come ai punti precedenti e ridotto al 50% dell'importo complessivo
- 4) Nelle situazioni in cui il vantaggio derivante dalla trasformazione non sia riscontrabile come modifica del valore tabellare IMU per assenza di riferimenti codificati, si opererà mediante perizia relativa a valori di mercato, al reale vantaggio derivato e all'interesse pubblico connesso all'intervento riconosciuto dall'Amministrazione Comunale, secondo la procedura dell'accordo negoziato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di delibera indicata in premessa;

Dal Toso relaziona sul punto. Fa presente le correlazioni con quanto detto sul bilancio. Rileva come si voglia agevolare il singolo intervento più che quello di grande respiro.

Veronese chiede possibili sgravi per il recupero degli edifici fatiscenti.

Costantin urbanista spiega il contenuto dell'atto. Fa presente come si ha riguardo alla trasformazione di tipo speculativa e non per singolo intervento, dove si prevede uno sconto; per il recupero esistente spiega la situazione ricordando come in ambito urbanistico gli incentivi si declinano in cubatura.

Veronese ricorda la situazione correlata all'Imu ritenendo che la medesima dovrà essere ripresa in mano.

Dal Toso ricorda come nel primo piano degli interventi è stato detto che si doveva pagare l'Imu. Fa presente come non si venda più

Veronese ricorda le indicazioni dell'agenzia delle entrate ma ritiene che sia opportuno fare una revisione.

Dal Toso ritiene che sia un aspetto da rivedere.

RITENUTALA meritevole di approvazione;

Con la votazione di seguito riportata:

CONSIGLIERI	PRESENTI	N. 8
	VOTANTI	N. 8
	FAVOREVOLI	N. 8
	ASTENUTI	N. 0
	CONTRARI	N. 0

D E L I B E R A

- 1) di approvare la proposta di delibera meglio specificata in premessa;
- 2) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile con la votazione di seguito riportata:

CONSIGLIERI	PRESENTI	N. 8
	VOTANTI	N. 8
	FAVOREVOLI	N. 8
	ASTENUTI	N. 0
	CONTRARI	N. 0

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	APPROVAZIONE METODOLOGIA PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ARTICOLO 16, COMMA 4, LETT. D-TER DEL DPR 380/2001
---------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL Presidente
PAIOLA MARIA PATRIZIA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL IL SEGRETARIO COMUNALE
CALLEGARI dr. ENNIO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.