



CITTÀ DI MONCALIERI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 53 / 2016

Fascicolo 2016 10.15.01.B/000001

Uff. EDPRIV

OGGETTO: D.G.R. N. 22-2974 DEL 29.02.2016 - APPROVAZIONE DELLE MODALITA' DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 16 COMMA 4 LETTERA D-TER) D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I.

L'anno 2016 il giorno 13 del mese di Maggio alle ore 18:30 nella sala delle adunanze consiliari, convocato per determinazione del Presidente con avvisi scritti consegnati al domicilio di ciascun Consigliere, come attestato dal messo comunale, si è radunato il CONSIGLIO COMUNALE, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica in prima convocazione.

Per il presente punto all'ordine dell'ordine giorno risultano presenti/assenti i seguenti consiglieri:

Diego ARTUSO	PRESENTE	Carlo PALENZONA	PRESENTE
Giuseppe AVIGNONE	PRESENTE	Roberto PATRITI	PRESENTE
Arturo CALLIGARO	PRESENTE	Biagio RICCO GALLUZZO	PRESENTE
Gianfranco DEMONTIS	PRESENTE	Sergio RUSSO	PRESENTE
Cosimo ETTORRE	PRESENTE	Luca SALVATORE	PRESENTE
Jennifer FURCI	PRESENTE	Abelio VISCOMI	PRESENTE
Alessandro GIACHINO	PRESENTE	Stefano ZACA'	PRESENTE
Pasquale IORFINO	PRESENTE	Luciana ZAMPOLLI	PRESENTE
Silvana LICATA	PRESENTE	Erika ZENATTI	PRESENTE
Rita LONGHIN	PRESENTE		
Antonio MAMMONE	PRESENTE		
Ugolino MICHELETTI	PRESENTE		
Paolo MONTAGNA	PRESENTE		
Michele MORABITO	PRESENTE		
Mario NESCI	PRESENTE		
Giuseppe OSELLA	PRESENTE		

Pertanto, sono presenti, oltre al Sindaco, n. 24 Consiglieri, nonché gli Assessori:

Giuseppe MESSINA, Silvia DI CRESCENZO, Davide GUIDA, Laura POMPEO, Angelo FERRERO, Silvano COSTANTINO

Assiste alla seduta il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Donatella MAZZONE

Il Signor Diego ARTUSO nella sua qualità di Presidente assume la Presidenza e, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente perché si possa validamente deliberare, dichiara aperta la discussione sull'argomento che forma oggetto del presente verbale.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica:

Premesso che:

- La Legge n. 164/2014 (di conversione del Decreto-Legge n. 133/2014 c.d. "*Sblocca Italia*"), con l'art. 17 comma 1 lettera g) ha introdotto, in aggiunta all'art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la lettera d-ter) al comma 4, che prevede l'introduzione di un ulteriore parametro ai fini della definizione delle tabelle parametriche per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, denominato "*contributo straordinario*" e 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;
- In particolare, la lettera d-ter) aggiunta al comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. recita testualmente: "*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*";
- Con l'integrazione del comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 è stato formalmente introdotto un ulteriore parametro da considerare ai fini della definizione delle tabelle parametriche;
- In ottemperanza ai disposti del comma 4, del D.P.R. 380/2001 occorre, quindi integrare le vigenti tabelle parametriche individuando i criteri per la determinazione e la modalità di versamento del contributo straordinario;

Rilevato che il suddetto contributo straordinario si configura, quindi, più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione "*ordinari*", come ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto delle varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazioni d'uso;

Preso atto infatti che il "*maggior valore*" da calcolarsi dal Comune:

- Deve essere suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata;
- Deve essere erogato dalla parte privata sotto forma di *contributo straordinario*, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi da realizzarsi nel contesto in cui ricade l'intervento; e che pertanto, la norma non configura un ulteriore parametro che incida ed influenzi la determinazione dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione, ma costituisce e realizza una forma di "*perequazione dei valori*", in quanto ha l'obiettivo di conseguire un'equità tra le scelte urbanistiche operate, soprattutto nei casi in cui le stesse si palesino con carattere di variante e/o deroga alle esistenti e comportino l'attribuzione di un maggior valore (*plusvalore*) fondiario tra la situazione *ex ante* e *ex post*;

Atteso che, ai sensi del comma 4 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., il Comune provvede ad adeguare le tariffe per gli oneri di urbanizzazione a seguito dell'integrazione delle vigenti tabelle parametriche da parte della Regione con il suddetto ulteriore parametro previsto dalla lettera d-ter) aggiunta al comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ovvero con l'individuazione dei criteri per la determinazione e la modalità di versamento del contributo straordinario. In caso di mancato intervento regionale, il comma 5 del suddetto articolo prevede che il Comune può provvedere provvisoriamente con deliberazione del consiglio comunale utilizzando i criteri indicati al su citato comma 4;

Vista e richiamata la Deliberazione della Giunta n. 22-2974 del 29 febbraio 2016, pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 17/03/2016, con la quale la Regione Piemonte ha approvato la *“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 DCR n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell’art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.”*;

Preso atto che con tale provvedimento la Regione Piemonte ha inteso ottemperare a quanto disposto dal comma 4 dell’art. 16 del D.P.R. 380/2001, integrando le vigenti tabelle parametriche in relazione ai criteri per la determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso, e alle modalità di versamento di tale maggior valore da erogarsi al Comune sotto forma di contributo straordinario;

Atteso che nell’Allegato A alla delibera della giunta regionale sono definite le modalità di calcolo e l’ambito di applicazione del contributo straordinario. Tale Allegato A costituisce integrazione alle tabelle parametriche regionali di cui alla DCR n. 179/4170 del 1977 e s.m.i., rendendo così omogenea su tutto il territorio piemontese l’applicazione della norma. Precisamente, quanto riportato nell’Allegato A viene integrato nell’allegato “0” delle tabelle parametriche, quale punto 4;

Preso atto che la metodologia stabilita dall’Allegato A alla D.G.R. N. 22-2974 del 29.02.2016 per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione.

Il metodo analitico del valore di trasformazione considera l’immobile (edificio, area) oggetto di trasformazione come un bene di produzione dal quale – mediante l’applicazione di un determinato capitale che costituisce il costo di trasformazione – si ottiene un prodotto finale, che è il prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione.

Il termine di confronto rispetto al quale rapportare il maggior valore immobiliare conseguibile con la realizzazione della proposta d’intervento in deroga e/o in variante urbanistica è costituito dal valore immobiliare dell’intervento realizzabile in base alle condizioni di edificabilità stabilita dalle norme del PRG vigente.

Il Valore di trasformazione (VT) dell’immobile è, quindi, dato dalla disuguaglianza tra il Valore di mercato (VM) del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione in base all’edificabilità prevista dalla proposta di intervento, a meno del costo di trasformazione (KT) costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione medesima, ed il Valore di mercato del prodotto edilizio nelle condizioni originarie ovvero in base alle condizioni di edificabilità previste dal PRGC vigente.

Preso atto che, in applicazione dell’Allegato A alla suddetta D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016, il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% della differenza tra il valore di trasformazione ottenibile secondo l’edificabilità prevista dall’intervento proposto in variante urbanistica o in deroga (VT1) ed il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato secondo l’edificabilità generata in applicazione della strumentazione urbanistica vigente al momento dell’avvio del procedimento (VT0).

Il Valore della Trasformazione (VT) è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato (VM) e il Costo di Trasformazione (KT) mentre il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione, che vanno considerati e computati in base:

- al costo di costruzione fissato dal Comune e valutato in modo parametrico utilizzando i valori del Prezziario regionale;

- i costi di bonifica, demolizione, cantierizzazione, allacciamenti, indagini archeologiche e geologiche etc.;
- la totalità dei contributi per il rilascio del permesso di costruire (art. 16 D.P.R. 380/2001);
- il costo delle spese tecniche, che può variare dall'8% al 10% del costo di costruzione;
- l'onere complessivo che comprende l'utile d'impresa, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, che può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio.

Il valore di mercato (VM) del prodotto edilizio corrisponde al valore massimo immobiliare per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Preso altresì atto che, al fine di disincentivare l'occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse, la suddetta deliberazione D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 prescrive l'applicazione dei seguenti parametri al contributo straordinario di urbanizzazione come sopra determinato:

- 1,00 per interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- da 1,50 a 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate;

Rilevato che, i valori riferiti alle singole voci di costo nonché i parametri da applicare al contributo straordinario, così come indicati all'Allegato A, sono determinati dai Comuni con specifica nuova deliberazione entro 90 giorni dalla data di approvazione (e non di pubblicazione) della D.G.R. n. 22-2974 e cioè entro 90 giorni dal 29 febbraio 2016;

Rilevato altresì che la suddetta D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 esclude dall'applicazione del contributo straordinario i procedimenti attivati in applicazione della seguente normativa:

- interventi edilizi previsti dalla L.R. 21/1998 (recupero sottotetti) e quelli previsti dalla L.R. 9/2003 (recupero rustici);
- interventi edilizi previsti dalla L.R. 20/2009 ("*Piano Casa*");
- interventi di mutamento di destinazione d'uso già previsti dalla strumentazione urbanistica vigente;
- varianti di iniziativa pubblica ai PRG e ai SUE;
- varianti in attuazione dei procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare D.L. 112/2008 e varianti attivate all'interno di Accordi di Programma;

Atteso che sono stati richiesti chiarimenti alla Regione Piemonte in merito all'ambito di applicazione della disposizione transitoria prevista al capoverso 3) del dispositivo del suddetto provvedimento regionale ed in particolare è stato chiesto se le modalità di calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione approvate con specifica deliberazione del consiglio comunale in recepimento di quanto disposto dalla D.G.R. N. 22-2974 del 29.02.2016 siano perentoriamente applicabili ai procedimenti di Permesso di Costruire in deroga che non hanno ancora concluso il loro iter amministrativo con l'espressione del Consiglio Comunale sulle deroghe richieste e/o con l'adozione del provvedimento definitivo sull'istanza di deroga;

Vista e richiamata la Relazione metodologica ad oggetto : "*Contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. definizione delle modalità di calcolo ed ambito di applicazione in attuazione dell'allegato "A" della D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016*", allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, nella quale, in conformità a quanto disposto dall'Allegato A alla D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio

2016, viene stabilito che il metodo analitico del valore di trasformazione è il metodo per la stima dell'incremento di valore immobiliare conseguibile da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, necessario ai fini del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione di cui dall'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. ;

Rilevato che, come stabilito dalla suddetta D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016, nell'allegata regolamentazione sono stabiliti i valori riferiti alle singole voci di costo nonché i parametri da applicare al contributo straordinario modulati per disincentivare l'occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse;

Atteso che la suddetta Relazione metodologica integra le tabelle parametriche per il calcolo degli oneri di urbanizzazione approvate con la D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e ss.mm.ii.;

Sentita la competente Commissione Consiliare nella seduta del 9.05.2016;

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Viste e richiamate:

- la D.C.R. n. 179/CR-4170 in data 26 maggio 1977 che ha definito le "*Tabelle parametriche regionali ex art. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 da assumere nelle deliberazioni consiliari per la determinazione dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione*";
- la D.C.R. n. 560-9266 in data 3.11.1983 con la quale è stato rettificato il testo degli allegati 3 e 4 della D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977;
- la D.C.R. n. 615-1660 in data 1.02.2000 con la quale sono stati modificati alcuni parametri contenuti nella tabella C allegata alla D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977;
- la D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 con la quale è stata determinata l'incidenza degli oneri di urbanizzazione in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione Piemonte con propria D.C.R. n. 179/CR-4170/77, successivamente adeguate con D.G.C. n. 290 del 5.08.1998;
- la D.G.C. n. 163 del 2.05.2000 con la quale è stata adeguata l'incidenza degli oneri di urbanizzazione con riferimento alle destinazioni d'uso commerciali e direzionali in applicazione della D.C.R. n. 615-1660 del 1.02.2000;
- la D.C.C. n. 86 del 20.09.2002 con la quale sono stati approvati gli oneri di urbanizzazione indotta da applicarsi sugli interventi edilizi di ristrutturazione e/o nuovo impianto che ricadono negli ambiti "A" e "B";
- la successiva D.C.C. n. 23 del 2.03.2007 con la quale sono stati approvati gli oneri di urbanizzazione indotta da applicarsi sugli interventi edilizi di ristrutturazione e/o nuovo impianto che ricadono nell'ambito "D";
- il D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i. "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
- la L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. "*Tutela ed uso del suolo*";
- la D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 ad oggetto : "*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 DCR n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.*";

Visto il vigente Statuto comunale;

Visti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato di cui all'art. 49 e 147-bis del D.L.vo 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;

DELIBERA DI PROPORRE AL CONSIGLIO COMUNALE

di approvare il seguente schema di deliberazione le cui premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

1. Di approvare la Relazione metodologica ad oggetto : “*Contributo straordinario di urbanizzazione di cui all’art. 16 comma 4 lett. d-ter) D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. definizione delle modalità di calcolo ed ambito di applicazione in attuazione dell’allegato “A” della D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016*” allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, nella quale, in conformità a quanto disposto dall’Allegato A alla D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016, viene stabilito che il metodo analitico del valore di trasformazione è il metodo per la stima dell’incremento di valore immobiliare conseguibile da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso, necessario ai fini del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione di cui dall’art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;
2. Di dare atto che, in relazione a quanto disposto al punto 2) del dispositivo della predetta D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016, le modalità di calcolo, i criteri ed i coefficienti da utilizzare per la determinazione delle singole voci di costo e dei valori di mercato per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso sono specificatamente descritti nella Relazione metodologica di cui al precedente punto 1) della presente deliberazione;
3. Di dare atto che, come disposto dalla D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016, sono esclusi dall’applicazione del contributo straordinario gli interventi edilizi previsti dalla L.R. 21/1998 (recupero sottotetti), dalla L.R. 9/2003 (recupero rustici) e dalla L.R. 20/2009 (“*Piano Casa*”), gli interventi di mutamento di destinazione d’uso già previsti dalla strumentazione urbanistica vigente, le varianti di iniziativa pubblica ai PRG ed ai SUE nonché le varianti in attuazione dei procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare D.L. 112/2008 ed attivate all’interno di Accordi di Programma;
4. Di dare atto che la Relazione metodologica allegata alla presente deliberazione applicata ai procedimenti di variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione previsto dall’art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., integra le tabelle parametriche per il calcolo degli oneri di urbanizzazione approvate con la D.C.C. n. 193 del 22.07.1977 e ss.mm.ii.;
5. Di stabilire che l’applicazione della presente deliberazione avrà luogo secondo le modalità stabilite al terzo capoverso del dispositivo della suddetta D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016 nonché secondo i chiarimenti che saranno forniti dalla Regione Piemonte in risposta al quesito descritto in premessa;
6. Di dare atto che il Dirigente del Settore è incaricato per lo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti;
7. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell’Ente.

Inoltre, con successiva votazione, resa in forma palese, delibera di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 comma 4 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Prendono la parola i Consiglieri Calligaro, Patriti, i cui interventi, qui integralmente richiamati, risultano come da registrazione su supporto magnetico posto agli atti e conservato nell'archivio comunale, ai sensi dell'art. 54 del Regolamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari.

Il Presidente, chiusa la discussione, pone in votazione la proposta di deliberazione sopra riportata.

Si dà atto che al momento della votazione sono assenti o non si sono abilitati al voto, ai sensi dell'art. 44 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale i seguenti n. 4 Consiglieri:

Calligaro, Giachino, Longhin, Micheletti

La votazione, espressa in forma palese, dà il seguente risultato:

Presenti n. 21 Consiglieri

Votanti n. 19 Consiglieri

Voti favorevoli n. 19

Astenuti n. 2 (Cons. Osella, Zacà)

Voti contrari zero

Non partecipanti al voto zero

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

di APPROVARE la deliberazione sopra riportata.

Il Presidente pone quindi in votazione la richiesta di immediata eseguibilità.

Si dà atto che al momento della votazione sono assenti o non si sono abilitati al voto, ai sensi dell'art. 44 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale i seguenti n. 6 Consiglieri:

Calligaro, Giachino, Longhin, Micheletti, Osella, Salvatore

La votazione, espressa in forma palese, dà il seguente risultato:

Presenti n. 19 Consiglieri

Votanti n. 18 Consiglieri

Voti favorevoli n. 18

Astenuti n. 1 (Cons. Zacà)

Voti contrari zero

Non partecipanti al voto zero

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

di APPROVARE l'immediata eseguibilità della deliberazione sopra riportata.

IL PRESIDENTE



Diego ARTUSO

(firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE

Donatella MAZZONE

(firmato digitalmente)
