



COMUNE DI MONASTEROLO DI SAVIGLIANO

Provincia di Cuneo

COPIA

DELIBERAZIONE

N. 04

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Trasformazioni urbanistico edilizie derivanti da varianti allo Strumento Urbanistico generale vigente. Determinazione del contributo di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

L'anno **2016** addì **otto** del mese di **febbraio** alle ore **21,00** nella sala delle adunanze consiliari. Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
1 – CAVAGLIA' Marco	Sì		7 – ALESSO Luciano		Sì
2 – PROCHIETTO Antonio	Sì		8 – RISSO Mario Luigi	Sì	
3 – BOSIO Stefania	Sì		9 – RATTALINO Filippo Mario	Sì	
4 – RASPO Andrea	Sì		10 – GROSSO Giovanni	Sì	
5 – FISSORE Mirko	Sì		11 – ALLASIA Massimo	Sì	
6 – ALLASIA Alessandro	Sì				
				10	1

Partecipa all'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale, *Bacchetta Dott. Carmelo Mario*, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Cavaglia Ing. Marco, *SINDACO*, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

La Legge 11 novembre 2014 n° 164 di conversione con modificazioni del decreto-legge 11/09/2014, n. 133, recante “*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*” ha aggiunto all'art. 16, comma 4, del D.P.R. 380/2001, le lettere “d-bis e d-ter” con le seguenti prescrizioni:

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 dell'art. 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n.1150, e s.m.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'articolo 3, comma 1, lettera 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.

Considerato che :

- In assenza di determinazioni regionali si ritiene comunque che i nuovi criteri devono essere immediatamente utilizzati dai Comuni attraverso apposita deliberazione del Consiglio Comunale, assunta ai sensi del citato comma 5 dell' art. 16 del D.P.R. 380/2001”.
- per quanto riguarda la lettera d-ter) si tratta di una novità in campo urbanistico che introduce un contributo da applicare alle operazioni di **incremento della rendita immobiliare e fondiaria quali possono essere le operazioni di trasformazione o di rigenerazione urbana in variante o in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici generali.** In particolare il secondo periodo di detta disposizione stabilisce infatti che il maggior valore generato da dette operazioni, calcolato dall'Amministrazione che ne attesta l'interesse pubblico, sia dai rispettivi proponenti privati corrisposto al comune in misura

non inferiore al 50%, sotto forma di contributo straordinario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, oppure mediante la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o ancora ad opere pubbliche.

- la norma in argomento demanda ai comuni il compito di determinare il suddetto contributo ma non fornisce al riguardo alcuna specifica indicazione; donde la necessità di provvedere al riguardo con logica e metodo relativamente ai seguenti aspetti:
 - A. da un lato la presenza dei presupposti per l'applicazione della disposizione normativa in parola ovvero la sussistenza o meno di un maggior valore nei termini sopra detti
 - B. dall'altro la definizione dell'entità di questo maggior valore ai fini della successiva determinazione del previsto contributo.

Evidenziato che:

- in relazione al **primo** dei suddetti aspetti, va innanzitutto rilevato che tutta la letteratura specialistica prodottasi a seguito dell'emanazione della suddetta legge, appare coerente ed unanime nel ritenere che con la suddetta disposizione il legislatore abbia voluto istituzionalizzare il concetto di "compartecipazione" a carico dei privati nelle operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia che hanno per risultato l'incremento del valore degli immobili, siano essi aree, o edifici, incidendo sul *plus valore* che dette trasformazioni possono determinare su di essi in termini di complessiva rendita immobiliare
- in tal senso le considerazioni in proposito emerse convergono nel dire **che sussistono i presupposti per l'applicazione della nuova disposizione di legge 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. di cui alla legge 12 luglio 2011 n. 106 o all'art 14, comma 1-bis del D.P.R. 380/01**
- in relazione alla sussistenza dei predetti presupposti, consegue altresì che dal predetto obbligo di contribuzione "straordinaria" sono escluse:
 1. 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 fondiario,
 2. 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 ad esempio la L.R. 21 del 1998 per il recupero a fini abitativi dei sottotetti; la L.R. 9 del 2003 per il recupero funzionale dei rustici; la L.R. 20 del 2009 e la successiva L.R. 1 del 2011 per lo snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica (il c.d. "Piano casa")
 3. quelle relative ad aree omogenee inserite antecedentemente all'esecutività del presente provvedimento
- in relazione al **secondo** dei suddetti aspetti, vale a dire l'individuazione dell'entità del maggior valore conseguente alla trasformazione degli immobili operata mediante ricorso

alla deroga o con variante, occorre precisare che per assicurare il rispetto dei principi di equità, omogeneità, uniformità di trattamento ed imparzialità, il calcolo del suddetto maggior valore dovrebbe fare riferimento ai consueti metodi della stima immobiliare urbana basati sui valori di trasformazione delle aree e/o degli immobili; Inoltre il suddetto calcolo dovrebbe opportunamente strutturarsi in funzione del fatto che l'operazione proposta riguardi un intervento in deroga al vigente PRGC o una Variante al medesimo.

Ritenuto, pertanto opportuno, stante la cogenza della norma in oggetto, stabilire in prima battuta in attesa della definizione di tabelle parametriche da parte della Regione Piemonte, l'entità del maggior valore conseguente alla trasformazione degli immobili operata soltanto per la casistica relativa a variante allo strumento urbanistico generale, limitatamente alle aree per insediamenti produttivi di cui all'art. 21 e 22 del N.T.A. del P.R.G.C., rinviando a successivo provvedimento consiliare la definizione dell'importo del maggior valore per i casi di intervento in deroga o cambio di destinazione d'uso al P.R.G.C., per tutte le altre aree di piano

Vista la sottostante tabella recante i seguenti scaglioni e importi :

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	IMPORTO EURO/METRO QUADRO	MAGGIOR VALORE	CONTRIBUTO EX ART. 16, COMMA D – TER 380/2001
FINO A 1.000 mq	10,00 €	10,00 X MQ	(10,00 X MQ)X 50%
FINO A 3.000 MQ	16,00 €	16,00 X MQ	(16,00 X MQ)X 50%
OLTRE I 3.000 MQ	22,00 €	22,00 X MQ	(22,00 X MQ)X 50%

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. attestante, al contempo, ai sensi dell'art. 147 bis, 1° comma, del medesimo Decreto Legislativo, la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo proposto, rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione, rilasciato ai sensi dell'art.49, comma 1, e il visto attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dal responsabile del servizio finanziario

Visti:

- l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000
- IL D.P.R. 380/2001

Tutto ciò premesso e considerato

Con la seguente votazione espressa in forma palese per alzata di mano:

presenti 10 (dieci), votanti 10 (dieci), voti favorevoli 10 (dieci), voti contrari 0 (zero), astenuti 0 (zero)

DELIBERA

- 1) **Di stabilire** ai sensi dell'art 16, comma IV, lett. d-ter) del D.P.R. 380/01, che il calcolo del maggior valore generato dagli intervento in deroga ex art 5 commi 9- 14 della legge 106/2011 nonché art. 14, comma 1-bis del D.P.R. 380/01 ed in variante urbanistica al Piano Regolatore vigente, deve avvenire secondo i criteri e gli indirizzi metodologici puntualmente illustrati in narrativa;
- 2) **Di fissare** l'entità del contributo straordinario dovuto al comune, di cui alla predetta disposizione di legge nella misura del 50% del maggior valore come sopra calcolato;
- 3) **Di stabilire** che il contributo straordinario determinato in base ai predetti criteri è corrisposto al Comune, per quanto riguarda gli interventi di trasformazione urbanistica operati con variante nell'ambito degli accordi pubblico privati ex lege 241/90 e s.m.i. propedeutici alla procedura di formazione ed approvazione della variante;
- 4) **Di riconoscere** che in alternativa alla corresponsione del suddetto contributo, così come indicato dalla suddetta norma, ed in ragioni di oggettive necessità pubbliche riconosciute dall'Amministrazione potrà essere richiesta la cessione gratuita al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche e comunque, previa positiva valutazione e sottoscrizione del relativo accordo convenzionale.
- 5) **Successivamente** il Consiglio Comunale con il medesimo risultato DELIBERA DI DICHIARARE il presente provvedimento, IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.L.gs. 267/2000, stante l'urgenza motivata dalla necessità di adozione di consequenziali provvedimenti

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in ordine alla regolarità tecnica si esprime parere: FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Cavallera Enrico

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in ordine alla regolarità contabile si esprime parere: FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Bonetto Laura

IL PRESIDENTE
F.to Cavaglià Marco

Il Segretario Comunale

F.to Bacchetta Dott. Carmelo Mario

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal **18 FEBBRAIO 2016**, ai sensi art. 124 – comma 1 – D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Il Segretario Comunale
F.to Bacchetta Dott. Carmelo Mario

Copia conforme, all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo

Monasterolo di Savigliano, Lì 18 FEBBRAIO 2016

IL SEGRETARIO COMUNALE

DIVENUTA ESECUTIVA

In data **08 FEBBRAIO 2016**, perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 - comma 4 - D.Lgs. 18.08.2000 n. 267);

In data _____, per la decorrenza dei termini di cui all'art. 134 - comma 3 - D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Il Segretario Comunale
F.to Bacchetta Dott. Carmelo Mario