



COMUNE DI SIZZANO

PROVINCIA DI NOVARA

C.A.P. 28070 - CODICE FISCALE 80001390030

DELIBERAZIONE N. 18 COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

**L'anno duemilasedici addì 28 del mese Giugno alle ore 19,00
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:

Presente Assente

PONTI CELSINO	Sindaco	x	
CREPALDI GIANLUCA	Consigliere	x	
VERCELLONI STEFANO	Consigliere	x	
FOZZATI SONIA	Consigliere	x	
MAGGIORE MARIA TERESA	Consigliere	x	
ZANCATO SILVIA	Consigliere	x	
RANDETTI MARIA ELENA	Consigliere	x	
MAGGIORE ENRICO	Consigliere	x	
PAGANOTTI LUCIANO	Consigliere	x	
NEGRI NATALE	Consigliere	x	
NALDI AURORA	Consigliere	x	

Totali 11

Assiste l'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale Gilardone dr. Roberto il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. PONTI CELSINO – Sindaco pro tempore, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al N. 2 dell'ordine del giorno.

OGGETTO: Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

PREMESSO CHE:

- la legge 28/01/1977, n. 10 all'art. 5 che disponeva che i Comuni dovevano stabilire l'incidenza degli oneri di urbanizzazione in base alle tabelle parametriche definite dalla regione in relazione ai parametri individuati dalla legge stessa;
- la Regione Piemonte con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/CR-4170 in data 26 maggio 1977 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";
- con D.C.R. n. 560-9266 in data 3/11/1983 è stato rettificato il testo degli allegati 3 e 4 della D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977;
- con D.C.R. n. 615 in data 1/2/2000 sono stati modificati alcuni parametri contenuti nella tabella C allegata alla D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, al comma 4, dell'art. 16, conferma quanto disposto dalla sopra citata legge 28/01/1977, n. 10;
- l'art. 17, comma 1, lettera g) della legge 11/11/2014, n. 164 ha aggiunto al testo del comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 la lettera d-ter) che recita testualmente:
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;
- 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;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 - 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 D.C.R. n.179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i.;

DATO ATTO che con deliberazione di C.C. n. 6 del 29.02.1986 sono state determinate le tariffe degli oneri concessori, aggiornate periodicamente e, in ultimo, con DGC n. 11 del 01.08.2012;

CONSIDERATO CHE:

- in ottemperanza ai disposti del comma 4, del D.P.R. 380/2001 occorre integrare le vigenti tabelle parametriche individuando i criteri per la determinazione e la modalità di versamento del contributo straordinario;
- il comma 5 dell'art. 16 del D.P.R. 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, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis;
- l'integrazione delle vigenti tabelle parametriche da parte della Regione consente di rendere omogenea su tutto il territorio regionale l'applicazione del contributo straordinario previsto alla lettera d-ter), comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- l'obiettivo primario in sede di programmazione e realizzazione di interventi edilizi è di limitare e contenere il consumo di suolo;
- i parametri relativi alla determinazione del contributo straordinario devono costituire elemento disincentivante all'occupazione di aree libere ed incentivante al riuso di aree già compromesse;
- la definizione delle tabelle parametriche è atto di competenza della Giunta regionale ai sensi del comma 1, art. 52, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;

ATTESO che è necessario stabilire che i valori riferiti alle singole voci di costo, nonché i parametri da applicare al contributo straordinario, sono determinati dai Comuni con specifica nuova deliberazione, in relazione ai contenuti del sopra citato allegato A, entro 90 giorni dalla approvazione della presente deliberazione, che sostituisce le precedenti deliberazioni di consiglio comunale assunte in via provvisoria ai sensi del c.5, art. 16, DPR 380/2001;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 e s.m.i.;

Vista la Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.;

Vista la D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977 e s.m.i.;

Vista la D.G.R. n. 23-2974 del 29.02.2016;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto lo Statuto comunale;

Ritenuto di provvedere in merito;

FORMULA la seguente proposta di

DELIBERA

Di integrare, per le motivazioni riportate in premessa, la D.G.C. n. 11 del 01.08.2012, integrando il quadro riepilogativo, includendo l'Allegato A di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 - 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 D.C.R. n.179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i.;

Di precisare che i parametri relativi alla determinazione del contributo straordinario sono previsti per disincentivare l'occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse.

PARERE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA ESPRESSO DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Il Responsabile del Servizio Tecnico esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della presente deliberazione della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 49, co. 1, d.lgs. n. 267/2000.
Il Responsabile del Servizio Geom. Roberto Sogno

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la suestesa proposta di deliberazione, corredata dal riportato parere, dopo breve disamina tra i Consiglieri

Con voti favorevoli n 11, contrari n._0_, astenuti n _0_, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

Di approvare la sopra esposta proposta di deliberazione che qui s'intende integralmente riportata.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue

IL PRESIDENTE

F.to Ponti Celsino

Il Segretario Comunale

F.to Dott. Roberto Gilardone

REFERITO DI PUBBLICAZIONE
(Art. 124, D.Lgs 18.08.2000, n. 267)

N. Reg. pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale venne pubblicata il giorno 01.07.2016 all'Albo pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Lì 01.07.2016

Il Segretario Comunale
f.to Dott. Roberto Gilardone

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(Art. 134, D.Lgs 18.08.2000, n. 267)

- Dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, D. Lgs. 267/2000.
- Esecutiva alla scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (*art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000*).

Lì 01.07.2016

Il Segretario Comunale
f.to Roberto Gilardone

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

Lì 01.07.2016

Il Segretario Comunale

Il Segretario Comunale
F.to Roberto Gilardone

COMUNE DI SIZZANO

VALORE AREE EDIFICABILI

1	AREE AD USO RESIDENZIALE – RS	Euro 40,00 al mq.
2	AREE RESIDENZIALI EDIFICATE ESISTENTI – RE	Euro 20,00 al mq.
3	AREE AMBIENTALI DI GIARDINI A VERDE PRIVATO VINCOLATO: solo per terreni limitrofi ad altri lotti di proprietà con presenza di edifici ricadenti in aree di tipo RS e RE, per la edificazione di fabbricati accessori	Euro 5,00 al mq.
4	AREE AD USO ATTIVITA' PRODUTTIVE	Euro 60,00 al mq.
5	AREE AD USO TURISTICO E TERZIARIO	Euro 60,00 al mq.
6	AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE DI SERVIZIO, CENTRI DI EQUITAZIONE ED ALTRE AREE DI SERVIZIO E MANUTENZIONE	Euro 25,00 al mq.

I valori indicati sono la base imponibile per la determinazione dell'imposta municipale unica IMU per le aree edificabili classificate secondo la destinazione urbanistica.

Allegato alla Deliberazione n. del

ALLEGATO A

4. Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione.

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

MODALITÀ DI CALCOLO

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il Valore di Trasformazione dell'Immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (KT).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variane la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato al fine di calcolare i valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

- il costo di costruzione del fabbricato(CC), fissato dal comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale;
- il costo per rendere idonea l'area (CI) comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc;
- il costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001(OU) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione.
- il costo delle spese tecniche (CP) può variare tra l'8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato; include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.);
- l'onere complessivo (OC) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM); tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc.

Il Valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

- La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:
- $CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU - che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) come sopra determinato dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli 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.

DESTINAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

ESCLUSIONI

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al PRG e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell' interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti";

- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 29 aprile 2003, n. 9. "Norme per il recupero funzionale dei rustici";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n. 267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.



