



Comune di Arzergrande

Provincia di Padova

Proposta di Delibera N. 5 Settore 5° Edilizia Del 19/04/2016

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4 LETT. D-TER DEL D.P.R. 380/2001.

Proposta per Delibera di Consiglio Seduta del _____

Delibera n. _____

COMPONENTI il CONSIGLIO COMUNALE	Presenti.	Assenti Giustificati.	Assenti Ingiustificati
SARTORI Luca			
CAVALLETTO Piercarlo			
FAGGIONI Giovanni			
GIRALDO Bonifacio			
MARTIN Paola			
BURATTIN Mose			
SAMBIN Silvano			
MOROSIN Gabriele			
FAVARATO Umberto			
RANZATO Teresina			
GAMBATO Giovanni			
PEGORARO Emilio			
LAZZARIN Filippo			

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4 LETT. D-TER DEL D.P.R. 380/2001.

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4 LETT. D-TER DEL D.P.R. 380/2001.

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS 18.08.2000 N. 267.

Favorevole per la regolarità Tecnica

Il Responsabile del Servizio
Alessandro Ceconello

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Sindaco Presidente Sartori Luca riferisce quanto segue:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 15.02.2016, pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune in data 19.02.2016, Reg.Pubb.n. 162/16, avente per oggetto "**Adozione Variante Parziale n. 6 al Piano degli Interventi**", formulati dallo Studio Tecnico Pro.Tec.O. scarl di S. Donà di Piave (VE) e assunti agli atti del comune in data 04.02.2016 Prot.n. 817/16 (e nella prima stesura il 19.11.2012 Prot.n. 7347/12);
- è in corso l'approvazione da parte del Consiglio Comunale della Variante parziale n. 6 al vigente Piano degli Interventi, e che pertanto necessita stabilire e quantificare il contributo straordinario ai sensi del DPR 380/2001, art. 16 comma 4 lettera d-ter);

CHE nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico Edilizia DPR 380/2001, e in particolare all'articolo 16 comma 4 lettera d-ter), è stato inserito per effetto delle modifiche/integrazioni operate dal DL cd. Sblocca Italia n. 133/2014, convertito in Legge n. 164 dell'11 novembre 2014, un nuovo e ulteriore parametro 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. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico 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. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo**".

RITENUTO che il contributo straordinario si configuri come un ulteriore onere, rispetto agli oneri di urbanizzazione "ordinari", rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di **varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso**.

RILEVATO che il comma 5 del medesimo art. 16 del DPR 380/2001 introduce la facoltà dei comuni, in via provvisoria, in attesa della definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione, mediante delibera di Consiglio Comunale di provvedere direttamente secondo i parametri di cui al comma 4;

CONSTATATO che ad oggi la Regione Veneto non ha ancora provveduto nel merito;

VISTO che risulta opportuno procedere alla determinazione del Contributo straordinario introdotto ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164;

RITENUTO di ricondurre alla fattispecie in esame i seguenti casi:

- a) Interventi conseguenti a Varianti urbanistiche al P.I. di Individuazione Nuovi Lotti a volumetria predefinita nelle Z.T.O. B, C1, C2 e negli Ambiti a Edificazione Diffusa, definiti come ambiti di perequazione urbanistica normati dall'art. 46 N.T.O. del vigente P.I.;
- b) Interventi conseguenti a Varianti urbanistiche al P.I. di Riutilizzo a fini residenziali delle costruzioni

esistenti - legittimamente realizzate - non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola localizzate in zona agricola (ex art. 43 co. 2 lettera d) L.R. 11/2004), definiti come ambiti di perequazione urbanistica normati dall'art. 46 N.T.O. del vigente P.I.;

- c) Permessi di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e procedura SUAP ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012;
- d) Interventi conseguenti a Varianti urbanistiche con procedura SUAP ai sensi dell'art. 4 L.R. 55/2012 e art. 8 del DPR 160/2010;

RITENUTO che il "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, che si propone di porre a carico del proponente l'intervento per la **quota minima pari al 50%**, sia calcolato come segue:

1- per gli Interventi conseguenti a Varianti urbanistiche al P.I. di Individuazione Nuovi Lotti a volumetria predefinita nelle Z.T.O. B, C1, C2 e negli Ambiti a Edificazione Diffusa, definiti come ambiti di perequazione urbanistica normati dall'art. 46 N.T.O. del vigente P.I., quale differenza tra il valore di mercato del fabbricato (tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare) da realizzare e il costo complessivo dell'opera stabilito da specifico computo metrico estimativo redatto alla data di presentazione della domanda di permesso a costruire;

2- per gli interventi conseguenti a Varianti urbanistiche al P.I. di Riutilizzo a fini residenziali delle costruzioni esistenti - legittimamente realizzate - non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola localizzate in zona agricola (ex art. 43 co. 2 lettera d) L.R. 11/2004), definiti come ambiti di perequazione urbanistica normati dall'art. 46 N.T.O. del vigente P.I.; Interventi relativi a strutture agricolo-produttive non più funzionali alla conduzione del fondo, quale differenza tra il Valore dell'immobile post intervento ($V_{m_{post}}$) e il valore dell'immobile attuale ($V_{m_{ante}}$) prendendo quale riferimento per il valore attuale quello stabilito dal Comune ai fini IMU e determinato dalla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente 160 mentre per quello futuro si propone di fare riferimento ai valori al mc (Zone C2 urbanizzate) moltiplicati per il volume dell'immobile che si intende trasformare;

3- per i Permessi di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e procedura SUAP ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012, quale differenza tra il valore di mercato del fabbricato (tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare) da realizzare e il costo complessivo dell'opera stabilito da specifico computo metrico estimativo redatto alla data di presentazione della domanda di permesso a costruire;

4- per gli interventi conseguenti a Varianti urbanistiche con procedura SUAP ai sensi dell' art. 4 L.R. 55/2012 e art. 8 del DPR 160/2010, quale **differenza tra il valore di mercato** del fabbricato (tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare) da realizzare **e il costo complessivo dell'opera** stabilito da specifico computo metrico estimativo redatto alla data di presentazione della domanda di permesso a costruire;

CONSIDERATO che, in base al dettato normativo, il maggior valore in argomento è erogato al Comune appunto sotto forma di contributo straordinario e 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;

DATO ATTO altresì che:

- ai sensi dell'art. 16 comma 4bis del DPR 380/2001, sono fatte salve le disposizioni del Piano Regolatore Comunale (PAT e PI) in materia di perequazione, credito edilizio e compensazione (accordi pubblico-privato);
- pertanto, il contributo straordinario non è cumulabile a quanto stabilito dalle N.T.O. all'art. 46-Perequazione.

RITENUTA la presente direttamente connessa e collegata alla Variante n. 6 al P.I. e che la sua approvazione possiede i requisiti dell'urgenza previsti dalla legge, tenuto conto della necessità di concludere nei termini stabiliti il complesso procedimento pianificatorio;

VISTO l'art. 16 del DPR 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

ACCERTATA la competenza consiliare in ordine all'adozione del presente provvedimento ai sensi del dell'art. 42 del D.Lgs 267/2000;

VISTO l'art.42 del d.lgs.267/2000 ;

ASSUNTI i pareri favorevolmente resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000;
CON votazione resa in forma palese per il seguente esito :

.....
.....

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** la determinazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001 che introduce il parametro 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, stabilito nella quota minima del 50% da porre a carico del proponente l'intervento, e calcolato come segue:
 - a) per gli Interventi conseguenti a Varianti urbanistiche al P.I. di Individuazione Nuovi Lotti a volumetria predefinita nelle Z.T.O. B, C1, C2 e negli Ambiti a Edificazione Diffusa, definiti come ambiti di perequazione urbanistica normati dall'art. 46 N.T.O. del vigente P.I., quale differenza tra il valore di mercato del fabbricato (tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare) da realizzare e il costo complessivo dell'opera stabilito da specifico computo metrico estimativo redatto alla data di presentazione della domanda di permesso a costruire;
 - b) per gli interventi conseguenti a Varianti urbanistiche al P.I. di Riutilizzo a fini residenziali delle costruzioni esistenti - legittimamente realizzate - non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola localizzate in zona agricola (ex art. 43 co. 2 lettera d) L.R. 11/2004), definiti come ambiti di perequazione urbanistica normati dall'art. 46 N.T.O. del vigente P.I.; Interventi relativi a strutture agricolo-produttive non più funzionali alla conduzione del fondo, quale differenza tra il Valore dell'immobile post intervento ($V_{m_{post}}$) e il valore dell'immobile attuale ($V_{m_{ante}}$) prendendo quale riferimento per il valore attuale quello stabilito dal Comune ai fini IMU e determinato dalla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente 160 mentre per quello futuro si propone di fare riferimento ai valori al mc (Zone C2 urbanizzate) moltiplicati per il volume dell'immobile che si intende trasformare;
 - c) per i Permessi di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e procedura SUAP ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012, quale differenza tra il valore di mercato del fabbricato (tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare) da realizzare e il costo complessivo dell'opera stabilito da specifico computo metrico estimativo redatto alla data di presentazione della domanda di permesso a costruire;
 - d) per gli interventi conseguenti a Varianti urbanistiche con procedura SUAP ai sensi dell' art. 4 L.R. 55/2012 e art. 8 del DPR 160/2010, quale **differenza tra il valore di mercato** del fabbricato (tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare) da realizzare **e il costo complessivo dell'opera** stabilito da specifico computo metrico estimativo redatto alla data di presentazione della domanda di permesso a costruire;
2. **DI APPLICARE** il contributo straordinario per i seguenti casi:
 - a) Interventi conseguenti a Varianti urbanistiche al P.I. di Individuazione nuovi Lotti a volumetria predefinita nelle Z.T.O. B, C1, C2 e negli Ambiti a Edificazione Diffusa, definiti come ambiti di perequazione urbanistica normati dall'art. 46 N.T.O. del vigente P.I.;
 - b) Interventi conseguenti a Varianti urbanistiche al P.I. di Riutilizzo a fini residenziali delle costruzioni esistenti - legittimamente realizzate - non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola localizzate in zona agricola (ex art. 43 co. 2 lettera d) L.R. 11/2004), definiti come ambiti di perequazione urbanistica normati dall'art. 46 N.T.O. del vigente P.I.;
 - c) Permessi di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e procedura SUAP ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012;
 - d) Interventi conseguenti a Varianti urbanistiche con procedura SUAP ai sensi dell' art. 4 L.R. 55/2012 e art. 8 del DPR 160/2010;
3. **DI STABILIRE** che il contributo straordinario definito ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, non si applica agli interventi di cui al punto 2, lett. a) e b) del deliberato, per gli interventi di prima abitazione del proprietario o prima casa di abitazione come definita all'art. 1 BIS

della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 e successive Leggi Regionali 8 luglio 2011 n. 13 e 29 novembre 2013 n. 32, riferiti ai soli ed esclusivi soggetti proprietari richiedenti la Variante Urbanistica specifica approvata;

4. **DI DARE ATTO** che il suddetto contributo straordinario sarà 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;
5. **DI DISPORRE** che la determinazione del contributo di costruzione venga fissata dal Responsabile del Settore V° Edilizia Privata prima del rilascio del titolo edilizio, in esecuzione di quanto adottato con la presente deliberazione e tenendo conto della documentazione presente al momento della determinazione;
6. **DI DARE ATTO** che si è provveduto preliminarmente a pubblicare nel sito istituzionale del Comune di Arzergrande (PD), tutti gli atti relativi della presente deliberazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33;