

RESOCONTO DATILOGRAFICO CONSIGLIO COMUNALE*Comune di Castel di Lama**Provincia di Ascoli Piceno**Consiglio Comunale del 29 gennaio 2020***PUNTO N. 3 ODG: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (ARTICOLO 16 COMMA QUATTRO LETTERA D-TER DEL DPR 380/2001, COME AGGIUNTO DALLA LEGGE 164/2014)****Sindaco Bochicchio Mauro**

“Criteri per la determinazione del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica o con cambio di destinazione d'uso”. Allora questa delibera era una delibera che avevamo portato la volta scorsa, poi in realtà era presente solo Cinzia e c'era stato un problema nella cartellina che avevamo messo in un regolamento diverso da quello che avevamo poi scelto di portare in adozione. Quindi abbiamo chiesto se volevamo rimandare l'intervento o meno, poi se si è discusso. Questo, giusto per spiegare a chi non era presente l'altra volta, questo punto all'ordine del giorno serve per determinare, quando c'è una variazione di destinazione urbanistica, quello che è il contributo che deve dare il privato al Comune per questa variazione urbanistica. Viene quindi presentato un regolamento che praticamente determina questo valore come la differenza tra il valore, diciamo, vecchio della situazione prima della variazione, e quello dopo la variazione. E questa differenza di valore viene divisa equamente al 50%, 50% al Comune 50% e 50% al privato che quindi ha questo plusvalore dovuto a questa variazione urbanistica. Poi si è discusso in Consiglio comunale tra i vari parametri, dato che comunque per valutare quello che è il valore del nuovo dobbiamo riferirci a valore di mercato e valore di mercato, tra virgolette, ignoto perché ancora l'appartamento non si è costruito, quindi dobbiamo stimare un valore e si è discusso quale fosse il valore più opportuno. Il Consiglio comunale qua, nella proposta originaria, si proponeva di utilizzare l'indice OMI dell'Agenzia delle Entrate, poi Cinzia Peroni propose invece di utilizzare uno strumento diverso da quello che era stato redatto dall'ordine degli ingegneri, che era uno strumento forse più locale, più aggiornato, quello e quell'altro. Noi abbiamo un po' valutato quella che era la situazione e abbiamo deciso comunque di mantenerci, di utilizzare il valore OMI, cioè la precedente formulazione in quanto quella dell'ordine dei Geometri ci è sembrata non corrispondere a quello che era l'obiettivo, cioè di ottenere un valore medio in un'area, in quanto quello dei Geometri sembrerebbe che abbia soltanto valori puntuali, diciamo, degli scambi immobiliari, delle vendite immobiliari, ma non riesce a fornire un valore medio sull'area. Quindi noi proponiamo quindi di approvare il regolamento esattamente come lo avevamo presentato la volta scorsa. Se ci sono interventi...Cinzia Peroni.

Consigliera comunale Peroni Cinzia

Buonasera a tutti. Allora, il mio intervento si divide in due parti: uno, diciamo, su come viene determinata la percentuale della, chiamiamola, plusvalenza, perché qui c'è un valore che matura con

la trasformazione della... grazie alla variante edilizia; e poi anche su questo discorso legato invece ai dati OMI. Allora, la prima parte è riferita alla percentuale, che è del 50%. Cioè questo valore aggiunto viene diviso, almeno deve essere il 50% e viene diviso tra il privato e il pubblico. Ora, noi nel pomeriggio abbiamo fatto delle riflessioni, io e il collega Camela: è possibile, ad esempio, fissare delle percentuali diverse a seconda di chi fa l'intervento? O meglio, è possibile proporre in delibera una percentuale che non sia uguale per tutti? Cioè, se a un privato, un singolo privato ha naturalmente il suo vantaggio, perché se l'area agricola viene trasformata in edificabile, naturalmente ha il suo vantaggio. Però, un conto è se il vantaggio va a destinazione di un singolo privato e un conto è se, invece, il vantaggio lo realizza un'impresa, quindi e soprattutto se, ad esempio, un cittadino che la utilizza come prima casa. Allora, è pensabile modificare, Segretario, ad esempio la percentuale da applicare per questa, diciamo, delibera? Una proposta era questa. Poi, per quanto riguarda i valori OMI, io mi sono confrontata anche con la Dirigente che ieri mi ha telefonato e mi ha detto che è vero, i dati forniti dalla banca dati degli Ordini sono puntuali, perché in pratica i notai trasferiscono puntualmente, per ogni trasferimento, il dato. Quindi, l'abitazione qui davanti, si è eseguito un trasferimento di atti, ha il dato di riferimento. Però, mi diceva la Dirigente, che lei si è appoggiata di nuovo ai dati OMI previa verifica puntuale con la banca dati del Piceno, nel senso che grosso modo i valori certificati dai notai all'interno di questa banca dati, avrà fatto a campione, quasi corrispondono, mantengono una percentuale dei valori OMI che sono stati aggiornati recentemente, perché a dicembre, quando l'abbiamo proposta, non c'erano i dati OMI. Tu mi dici di sì, io ti dico di no, perché non c'era.

Intervento non identificato fuori campo

Poi ti spiego il perché.

Consigliera comunale Peroni Cinzia

Perché? Sull'Agenzia delle Entrate c'è scritto che, per la provincia di Ascoli, per via del terremoto i dati non erano stati aggiornati, poi... e ci abbiamo... cioè, non è che lo dico io, lo dicono tanti tecnici, quindi non è che me lo invento. Cioè anche altri tecnici l'hanno verificato, perché noi ci lavoriamo e quando dobbiamo accedere a questi dati, il dato di Ascoli Piceno non era riportato, anzi ci dovevamo appoggiare a quelli di Pesaro e di Ancona che noi non ritenevamo attendibili, perché Ascoli ha dei valori e Pesaro e Ancona altri. Quindi, queste erano, diciamo, le due osservazioni che si facevano in merito a questa delibera.

Sindaco Bochicchio Mauro

Ci sono altri interventi? Vincenzo Camela.

Consigliere comunale Camela Vincenzo

Ribadisco quando avevamo già discusso oggi pomeriggio, pensando, non vorrei adesso andare a fare discorsi pindarici o trascendentali, però nella nostra filosofia c'è sempre stato un principio, cioè chi costruisce la prima casa, chi costruisce la casa per il figlio, per il parente, per il nipote e quant'altro, non può essere messo sullo stesso piano di chi fa "speculazione", fra virgolette, fa business to business, adesso speculazione mettetelo fra virgolette perché si parla solo di commercio e quindi fa business. Chiaramente io penso che ci deve essere un'agevolazione, può andar bene il 50%, una parte al Comune, di plusvalenza, una parte rimane a chi costruisce, però non si possono

fare cose uguali fra soggetti diseguali. Quello che voglio dire, cioè, dare la possibilità e dare un incentivo, visto che l'edilizia è ferma, non ci sono gli sviluppi che c'erano vent'anni fa, quindi chi vuole, in questa cittadina, venire ad abitare, costruirsi in un posto agricolo, a destinazione agricola e quant'altro, c'è la possibilità di fare una variante al piano regolatore, e costruisce un'abitazione per sé, per il proprio figlio e che è la prima casa, non può essere trattato come chi, invece, nello stesso tempo fa appartamenti per vendere, non perché io ce l'abbia con i costruttori, Dio ce ne liberi, però fra chi fa business e chi invece costruisce per sé stesso ci devono essere delle tariffe differenti. Io penso che trovare un giusto equilibrio, questo penso che possa essere anche un suggerimento per chi, effettivamente, si vuole costruire la casina per i propri figli, la casina per i propri nipoti, per la propria abitazione principale perché non vuole pagare l'affitto. Un'edilizia agevolata, secondo me, io penso che ci possa essere una differenza percentuale perché sono diversi i soggetti a cui si applica la stessa tariffa. Penso che sia una cosa buona e giusta e soprattutto equa, però dipende dall'amministrazione, da come vuole comportarsi. Noi lanciamo questa pietra nello stagno, per dire: facciamo cose diverse perché sono diversi gli utilizzatori.

Sindaco Bochicchio Mauro

Ci sono altri interventi? Nessuno. Guardate, Vincenzo e Cinzia, io vi rispondo su due questioni. Allora, la vostra proposta di cambiare le tariffe, se io leggo qua il DPR, quello che abbiamo messo in delibera, dice: "in misura non inferiore al 50%". Quindi, se la misura è inferiore 50%, sinceramente, mi sorge il dubbio che non si possono andare sotto il 50%. Quindi io vi chiedo, visto che è un mese che avete avuto questa delibera, avete verificato sulla veridicità della proposta o è una proposta messa così, per aria? Perché già abbiamo liberato una delibera, l'abbiamo rimandata perché c'è stato detto che l'indice Omi non era aggiornato. Questo poi, in realtà, ripensandoci, era una grandissima bugia: uno, perché se uno guarda sul sito delle Entrate ci sono tutti i valori Omi e c'è scritto chiaramente, ti do la pagina Cinzia, che il valore Omi è bloccato soltanto per Montefortino, Arquata, cioè tutti i paesi terremotati, ti do lo screenshot, del 2016. Poi noi, come delibera di Giunta, verso, mi pare, novembre, mi pare, abbiamo discusso per dare i contributi di quei €25000 a quelle persone, i contributi prima casa...

Consigliera comunale Peroni Cinzia (fuori campo)

No, solo giovani.

Sindaco Bochicchio Mauro

Per i giovani prima casa. E la maniera con cui si applicava la cosa era proprio l'indice Omi. E io mi ricordo perfettamente, perché ce l'ho stampato, che il valore già a novembre era sempre 1350, mentre se tu guardi su quei fogli, tu vedi che il valore prima del sisma è €1500 a metro quadro. Allora, io mi chiedo, se voi avete avuto questa idea che può anche essere socialmente corretta, ma è *contra lege*, allora è inutile che la presentiamo. Seconda questione è che qua si è rimandata la delibera su una balla e quindi questo non è tanto carino. Allora, per noi è difficile accettare una proposta che è incerta, perché non sappiamo se è *contra lege*; dopo un rimando di una cosa che, di fatto, non era vera. Capisci bene, Cinzia, che per noi ogni cosa che dici noi dobbiamo essere strasicuri, perché poi se non è vera tutti veniamo qua e approviamo una cosa che non va bene. Quindi ti chiedo se, visto che c'è stato un mese di tempo, visto che ci hai proposto quello strumento

che era, di fatto, inutilizzabile, se dopo un mese tu non sai dirci se la tua proposta non so se è vera o non è vera, capisci, per me è difficile accettarla.

Consigliera comunale Peroni Cinzia

Allora, Sindaco, io ribadisco che i dati Omi non erano aggiornati e lo ribadisco e lo confermo. Poi, che tu dici che sono delle bugie, io non dico bugie perché il dato per Ascoli Piceno non era aggiornato. Poi, può darsi pure che... noi facciamo perizie, noi facciamo perizie e non abbiamo potuto utilizzare la banca dati Omi, quindi tu puoi dire quello che vuoi. Per il tribunale, quindi non credo che ci siamo... per il Tribunale, dove noi giuriamo, quindi non è possibile che noi diciamo bugie, perché noi... il dato Omi per la provincia di Ascoli era fermo. Uno è questo. Due: io non lo so se si può fare o non si può fare, c'è il Segretario qui. Il Segretario è la parte legale. Io infatti ho fatto una proposta e ho detto: "Si può fare? Si può differenziare le percentuali?". Punto. C'è il Segretario e il Segretario darà una risposta legale. Però si può, Segretario, quella è una percentuale fissata, però una scelta, politica, può essere, che ne so, cosa comporta? Comporta qualcosa? Sotto quella soglia non si può andare? Certo che questi regolamenti vanno benissimo, noi li condividiamo questi regolamenti.

Segretario comunale

Allora, la soglia non può essere inferiore al 50%, lo stabilisce il DPR. Quindi sotto il 50% il Comune non può andare. La differenziazione è già prevista nella delibera, in base alle tipologie di aree, leggo: aree edificate è il 50%, non può scendere sotto; parzialmente edificate è il 55; e le aree libere, il 60. L'unica modifica che si può fare, sulla base della normativa, è o in aumento, oppure portarle tutte e tre al 50%, sotto quella percentuale non si può scendere perché il DPR prevede quella percentuale minima.

Consigliera comunale Peroni Cinzia

La nostra riflessione nasceva dal fatto, Segretario, che noi viviamo un momento di crisi. Questo regolamento naturalmente è importante per una pianificazione urbanistica e per controllare anche, no? diciamo, lo sviluppo di un paese. Anzi, prima di applicare una variante tiene conto, appunto, di varie verifiche da fare. Quindi è un buon regolamento, noi non siamo assolutamente contro. Il discorso è che ci siamo posti questo quesito, perché anche per incentivare, visto che si è fermato, no? da ormai diversi anni lo sviluppo edilizio, vuoi la crisi economica che ormai attanaglia il Piceno da decenni, si pensava semplicemente, anche per incentivare quei pochi che hanno voglia di costruire, di fare, ecco, una diversificazione. Se, ad esempio, costruiscono per prima casa, se, ad esempio, c'è un'impresa che vuole fare un'edilizia economica popolare che qui magari manca, quindi magari per incentivare questa cosa. Però, se non è possibile...

Segretario comunale

Non sotto il 50%, cioè in aumento è possibile, in diminuzione...

Consigliera comunale Peroni Cinzia

Perché alla fine, se viene l'impresa, l'impresa rispetto a un singolo privato, l'impresa fa business e deve lasciare quanto un singolo privato, non so se ho reso l'idea. Cioè il vantaggio, il vantaggio che...

Intervento non identificato fuori campo

(Incomprensibile)

Consigliera comunale Peroni Cinzia

Ho capito, ma non è che deve essere aumentato, però il singolo cittadino è penalizzato rispetto a chi fa impresa, tutto qua.

Sindaco Bochicchio Mauro

Va bene, partiamo con la votazione? Chi approva il regolamento alzi la mano. Chi si astiene? Ok. Questa è immediatamente eseguibile. Chi volta l'immediata esecutività alzi la mano. Chi si astiene? Ok.