



COMUNE DI MALTIGNANO
Provincia di Ascoli Piceno
Cod. Istat 044027

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
(COPIA)

N.49 del Reg. Data 28-11-2019	Oggetto: APPROVAZIONE CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO
--	---

L'anno duemiladiciannove il giorno ventotto del mese di novembre alle ore 19:55, in seduta pubblica, nella sala delle adunanze consiliari del Comune di Maltignano.

Alla Prima convocazione in sessione Straordinaria, che è stata partecipata ai Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale per la trattazione del presente punto:

FALCIONI ARMANDO	P	FILIAGGI FEDERICA	P
SPURIO FAUSTO	P	NAZZARI FABIO	P
FLAMINI CLAUDIO	P	MERLONGHI DANIELA	P
MANCINI CILLA MONICA	P	LEODORI MICHELA	P
BALLATORI ETTORE	P	LISSO FRANCESCO	P
SOLETTI CARLA	P		

Assegnati n. 11
In Carica n. 11

Presenti n. 11
Assenti n. 0

- **Assiste il Segretario Comunale Dott. CAROPRESO LUIGI.**
- **Presiede FALCIONI ARMANDO, nella sua qualità di SINDACO.**

La seduta è Pubblica.

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, si esamina il punto n° 4 dell'ordine del giorno.

VISTA la proposta del Responsabile del Settore Tecnico , qui di seguito integralmente riportata:

Premesso che:

- la Legge n. 164/2014 (*di conversione del Decreto-Legge m. 133/2014 c.d. "Sblocca Italia"*), con l'art. 17 comma 1 lettera g) ha introdotto, in aggiunta all'art. 16 comma 4 (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, contenente un ulteriore parametro per la definizione delle tabelle parametriche di 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, l'art. 16, comma 4 lettera d-ter) 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***"

Visto che la medesima legge inoltre ha ampliato anche il campo di applicazione del "Permesso di Costruire in deroga", introducendo all'art. 14 del D.P.R. 380/2011 (*Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici*) il comma 1-bis, che così recita:

"Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni"

Considerato che tali modifiche normative denotano la volontà del Legislatore di stimolare la trasformazione di aree degradate o, comunque, non attuate dalla pianificazione urbanistica vigente, a condizione che le trasformazioni portino vantaggi, non solo al privato attuatore, bensì anche alla città pubblica, temperando interessi privati e interessi pubblici attraverso l'attuazione di varianti urbanistiche o rilascio di permessi di costruire in deroga, laddove venga ravvisato un concreto interesse pubblico nella proposta di intervento.

Constatato, che il "contributo straordinario" si configura come onere ulteriore rispetto a quello c.d. ordinario dell'art. 16 D.P.R. 380/2001, rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto delle varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazioni d'uso;

Considerato che detto "maggior valore" deve essere suddiviso, in misura *non* inferiore al 50%, tra il Comune e la parte privata e deve essere erogato dalla parte privata in favore del Comune sotto forma di contributo straordinario, monetizzato, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi da realizzarsi nel contesto in cui ricade l'intervento, *oppure mediante la cessione di aree o immobili da destinare a pubblica utilità*;

Visto che, al fine dell'applicazione delle norme di cui sopra si rende necessario, pertanto:

- assumere criteri per la determinazione del "*Contributo Straordinario*", in particolare, per la quantificazione del valore economico che dovrà essere corrisposto dal privato al Comune sotto forma di versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo, per la realizzazione di opere pubbliche e servizi di utilità pubblica, nel contesto in cui ricade l'intervento, ovvero sotto forma di cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
- stabilire criteri e modalità, da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi, che siano omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori;

Visto e considerato che, a mente del comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., il Comune provvede ad adeguare le tariffe per gli oneri di urbanizzazione con il suddetto ulteriore parametro (previsto dalla lettera d-ter del citato articolo-comma), in caso di legislazione regionale vigente, 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 provveda provvisoriamente con deliberazione del consiglio comunale utilizzando i criteri indicati al su citato comma 4;

Posto che:

- la Regione Marche non ha ancora proceduto all'aggiornamento delle tabelle parametriche in questione, sulla base dei criteri di cui alla lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 D.P.R. n. 380/2001;
- la Regione Marche con legge 5 agosto 1992 n. 34, modificata dall'art. 27, l.r. 15 novembre 2010, n. 16, ha stabilito tuttavia che:

"1. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa regionale, su proposta della Giunta regionale, definisce ed aggiorna almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche sulla base dei criteri stabiliti dall'articolo 16 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380.

2. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche ai sensi del comma 1 e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni provvedono in via provvisoria, con propria deliberazione."

Visto e considerato che la Regione Marche, con Regolamento (DGR n. 1156/2012) dell'8.8.2012, recante linee guida dei Programmi operativi di riqualificazione urbana, all'art. 14. ha indicato le seguenti modalità di calcolo del plusvalore generato dalle trasformazioni precipue, disciplinate nel testo normativo, attraverso il richiamo alle seguenti modalità alternative di calcolo:

"a) modalità analitico estimativa plusvalore = $Vm\ post - Vm\ ante - costo\ di\ trasformazione\ omissis...$

b) modalità sintetica plusvalore = $Vm\ post - Vm\ ante\ omissis...$

demandando all'amministrazione comunale di "*provvedere in via regolamentare.*"

Constatato che la modalità di stima del valore immobiliare attraverso il metodo analitico del Valore della Trasformazione è ordinariamente applicata nei giudizi di convenienza economica e consente di valutare, ai fini del calcolo del "*contributo straordinario*", anche interventi complessi, tenendo in considerazione, in particolare, anche i costi certificati ed

DELIBERA DI CONSIGLIO n.49 del 28-11-2019 COMUNE DI MALTIGNANO

asseverati dell'intervento medesimo, in dettaglio, rendendo la valutazione ed il calcolo, pertanto, più equi e di maggior livello di approfondimento;

Dato atto che, con il regolamento di seguito allegato, recante *criteri per la determinazione del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso* di cui all'art. 16 comma 4 d-ter) DPR 380/2001, , si intende adempiere a quanto previsto nelle sopra richiamate norme;

Precisato che, in ragione della necessità di determinare ed introitare il "maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso", ai sensi dell'art. 16, comma 4 lett. d-ter) D.P.R. 380/2001 "in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata", si è reso opportuno e necessario stabilire, in via equitativa, in particolare, le seguenti percentuali del "Maggior Valore" da applicare per il calcolo del Contributo Straordinario (CS) *calibrate* rispetto alla tipologia dell'area di intervento:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	PERCENTUALE CONTRIBUTO STRAORDINARIO
Interventi su aree totalmente o parzialmente edificate	CS= 50% del maggior valore
Interventi su aree libere o non ancora urbanizzate	CS= 60% del maggior valore

Richiamato l'art. 16 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 (*"la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire"* e *"la quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio.."*), a mente del quale, i contributi concessori vanno stabiliti al momento del rilascio del permesso edilizio, pertanto:

- a tale momento occorre dunque avere riguardo per la determinazione della entità dell'onere, facendo applicazione della normativa vigente al momento del rilascio del titolo edilizio posto che le delibere comunali di adeguamento degli oneri di urbanizzazione possono trovare applicazione esclusivamente "per i permessi rilasciati a far tempo dall'epoca di adozione dell'atto deliberativo e non anche per quelli rilasciati in epoca anteriore" (T.A.R. Puglia – Lecce sent. n. 48/2013);

Precisato che vengono inclusi nell'applicazione del contributo straordinario le varianti e le deroghe, che alla data di entrata in vigore del presente atto, sia state già approvate da parte dell'organo collegiale competente del Comune;

Visto e considerato altresì che la predetta "quota di plusvalore" deve essere erogata dalla parte privata sotto forma di *contributo straordinario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi di pubblica utilità da realizzarsi nel contesto in cui ricade l'intervento* e che, pertanto, si rende necessaria, nel Bilancio comunale di previsione annuale e triennale, l'istituzione di una risorsa di entrata *ad hoc* a titolo "oneri straordinari ex art. 16 comma 4-d-ter) d.p.r. 380/2001", collegata a capitolo di spesa, di pari importo, entrata, destinata e vincolata alle finalità di cui al citato art. 16 comma 4 lett. d-ter) D.P.R. 380/2001;

Ravvisata l'opportunità e necessità di rendere i criteri allegati immediatamente eseguibili, unitamente all'atto deliberativo che li approva, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n.267/2000, vista l'urgenza di provvedere, al fine del tempestivo introito di somme destinate alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi di pubblica utilità;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.49 del 28-11-2019 COMUNE DI MALTIGNANO

Visto l'articolo 42, comma 2 lettera a) ed f) del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. e richiamato l'articolo 16 comma 5 D.P.R. n. 380/2001 e ravvisata la competenza del Consiglio comunale all'adozione del presente atto;

PROPONE

di approvare la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

1. di approvare ed adottare il documento allegato sub. A) al presente atto, recante "*Criteri per la determinazione del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*", da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
2. di stabilire, in particolare, le seguenti percentuali del "Maggior Valore" indicate nel predetto allegato, *calibrate* rispetto alla tipologia dell'area oggetto di intervento, per il calcolo del Contributo Straordinario (CS) di cui all'art.16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001, come segue:
 - 50% - interventi su aree totalmente o parzialmente edificate
 - 60% - aree libere
3. Di precisare inoltre, con riferimento alle procedure in corso alla data di entrata in vigore del presente atto e dei criteri quivi approvati, che saranno incluse nell'applicazione del contributo straordinario, le varianti e le deroghe ex art. 14 DPR 380/2001, che alla data di entrata in vigore del presente atto siano già approvate da parte dell'organo collegiale competente del Comune ma per le quali non risulti ancora rilasciato l'atto autorizzativo;
4. Di demandare a successiva deliberazione dell'organo esecutivo competente l'aggiornamento delle tariffe comunali e degli oneri connessi e contributi di cui all'art. 16 dpr 380/2001, in ragione dell'entrata in vigore del presente atto deliberativo;
5. Di demandare alla Responsabile del Servizio Finanziario, l'istituzione, in variante al Bilancio di previsione triennale e annuale di competenza, di una risorsa di entrata per l'accertamento e successivo incasso e la spesa degli "*oneri straordinari-contributi straordinari ex art. 16 comma 4 lettera d-ter) dpr 380/2001*" **vincolata** alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi di pubblica utilità in forza delle previsioni dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) d.p.r. 380/2001;
6. Di precisare che, per quanto non previsto nel presente atto, trovano applicazione le disposizioni normative anche regionali vigenti in materia.

Il Responsabile del Settore Tecnico Comunale

F.to Arch. Antonella Stuzzica

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la suesposta proposta del Responsabile del Settore Tecnico e ritenuto di condividerla in toto;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Tecnico, riportato in calce alla presente deliberazione;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.49 del 28-11-2019 COMUNE DI MALTIGNANO

Proceduto a votazione in forma palese, per alzata di mano, con il seguente risultato:
Consiglieri presenti: 11; astenuti n. 0; votanti n. 11; voti favorevoli n. 11,

Constatato l'esito della votazione,

DELIBERA

Di dichiarare la premessa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo e pertanto:

- di approvare ed adottare il documento allegato sub. A) al presente atto, recante *“Criteri per la determinazione del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso”*, da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
- di stabilire, in particolare, le seguenti percentuali del "Maggior Valore" indicate nel predetto allegato, *calibrate* rispetto alla tipologia dell'area oggetto di intervento, per il calcolo del Contributo Straordinario (CS) di cui all'art.16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001, come segue:
 - 50% - interventi su aree totalmente o parzialmente edificate
 - 60% - aree libere
- Di precisare inoltre, con riferimento alle procedure in corso alla data di entrata in vigore del presente atto e dei criteri quivi approvati, che saranno incluse nell'applicazione del contributo straordinario, le varianti e le deroghe ex art. 14 DPR 380/2001, che alla data di entrata in vigore del presente atto siano già approvate da parte dell'organo collegiale competente del Comune ma per le quali non risulti ancora rilasciato l'atto autorizzativo;
- Di demandare a successiva deliberazione dell'organo esecutivo competente l'aggiornamento delle tariffe comunali e degli oneri connessi e contributi di cui all'art. 16 dpr 380/2001, in ragione dell'entrata in vigore del presente atto deliberativo;
- Di demandare al Responsabile del Servizio Finanziario , l'istituzione, in variante al Bilancio di previsione triennale e annuale di competenza, di una risorsa di entrata per l'accertamento e successivo incasso e la spesa degli *“oneri straordinari-contributi straordinari ex art. 16 comma 4 lettera d-ter) dpr 380/2001” vincolata* alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi di pubblica utilità in forza delle previsioni del- l'art. 16 comma 4 lettera d-ter) d.p.r. 380/2001;
- Di precisare che, per quanto non previsto nel presente atto, trovano applicazione le disposizioni normative anche regionali vigenti in materia.

Successivamente, su proposta del Sindaco,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere,

Visto l'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con votazione unanime resa per alzata di mano da n. 11 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

APPROVATO E SOTTOSCRITTO AI SENSI DELL'ART. 25, C. 4, DELLO STATUTO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to CAROPRESO LUIGI

IL SINDACO

F.to FALCIONI ARMANDO

Della sujestesa deliberazione viene iniziata oggi 02-12-2019 la pubblicazione all'Albo Pretorio *on line* per quindici giorni consecutivi [n° 895 Reg. Pubblicazioni].

II SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. CAROPRESO LUIGI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 28-11-2019 in quanto:

- sono trascorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio *on line* (art.134, 3° c., TUEL)
 è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° c., TUEL).

IL SEGRETARIO COMUNALE

CERTIFICATO DI ESEGUITA PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata in copia all'Albo Pretorio *on line* di questo Comune dal 02-12-2019 al 17-12-2019 e che contro di essa non sono pervenute opposizioni o ricorsi..

Maltignano, li 18-12-2019

IL SEGRETARIO COMUNALE

	<p>La presente copia è conforme all'originale da servire ad uso amministrativo.</p> <p>MALTIGNANO, li 02-12-2019</p> <p>IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. CAROPRESO LUIGI</p>
--	---