



N. 62 registro deliberazione

## COMUNE DI CUNEO

### Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale SEDUTA DEL 25 Ottobre 2016

OGGETTO: DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MERITO AL “CONTRIBUTO STRAORDINARIO” DI CUI ALL’ART.16 COMMA 4 LETTERA D-TER) DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I. - APPROVAZIONE -

L’anno Duemilasedici addì Venticinque del mese di Ottobre alle ore 18:00 nella sala delle adunanze consiliari, in prosecuzione del 24 Ottobre 2016 si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale composto dai Signori:

BORGNA FEDERICO	GANDOLFO SERGIO
CERUTTI GIOVANNI	GARAVAGNO CARLO (ass. giustificato)
ARNAUDO ENRICO (assente)	GARELLI PIERLUIGI MARIA
ARNEODO GIANCARLO	GARELLI SERENA
BASSO LUCIANA	GENOVESE VITO DONATO ANTONIO
BONETTO MARIA MARGHERITA	GOLLE’ GIOVANNI
BONGIOVANNI VALTER	ISOARDI MANUELE
BRIGNONE CARLO	LAURIA GIUSEPPE
CASALINO FEDERICO (assente)	LERDA GUIDO
CERATTO ROBERTO (assente)	NOTO CARMELO
CLERICO CRISTINA	PASCHIERO LUCA
CRAVERO RICCARDO	PELLEGRINO LUCA
DEMICHELIS GIANFRANCO (assente)	PELLEGRINO VINCENZO
DI VICO MARIO	PITTARI ANTONINO ROCCO
ENRICI SILVANO	TASSONE GIUSEPPE
FIERRO ANIELLO	VERNETTI MARCO
FORNASERI CARLO	

Sono presenti gli Assessori Signori:

SERALE LUCA, ARAGNO MARIA GABRIELLA, DALMASSO DAVIDE, FANTINO VALTER, GIORDANO FRANCA, OLIVERO PAOLA, SPEDALE ALESSANDRO.

Assiste il Segretario Generale PAROLA CORRADO.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente del Consiglio Dr. CERUTTI GIOVANNI dispone per la trattazione dell’argomento in oggetto indicato iscritto all’ordine del giorno.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il comma 4 dell'art. 16 “Contributo per il rilascio del permesso di costruire” del D.P.R. 380/2001 -Testo unico in materia edilizia – è stato modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g) della Legge n. 164/2014 “Sblocca Italia” che testualmente recita:  
*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:*  
*- omissis -*  
*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.*
- il "*contributo straordinario di urbanizzazione - CSU*" viene a configurarsi quale onere aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari ed è determinato dall'Amministrazione comunale nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, dell'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o di deroghe ai sensi della vigente normativa edilizia, ed 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;
- l'introduzione della lett. d-ter) sopra richiamata costituisce disposizione legislativa di rango statale alla quale Regioni e Comuni si devono adeguare con norme orientate esclusivamente alla definizione delle modalità di determinazione dell'importo e di quelle relative alla riscossione;

Considerato che:

- la Regione Piemonte, con D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 "*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.*", ha integrato l'allegato “0” delle tabelle parametriche regionali introducendo il punto 4 – “*Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione*”, nel quale viene esaurientemente descritta la modalità di calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione, al fine di renderne omogenea l'applicazione su tutto il territorio regionale, fatta salva la determinazione di alcuni specifici parametri;
- nell'ambito di quanto stabilito dalla citata D.G.R. spetta al Comune stabilire i valori riferiti a singole voci di costo e definire alcuni parametri da applicare al contributo straordinario quali:

- Costo di costruzione del fabbricato (CC) "*fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie d'intervento e valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale*";
- Costo per rendere idonea l'area (CI) che "*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.*";
- Costo delle spese tecniche (CP) che "*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.)*";
- 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)*";
- Parametri da applicare al contributo straordinario "*da 1,50 a 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate*"  
risultando le ulteriori voci e parametri già definite dalla D.G.R. stessa;

Considerato inoltre che parte dei valori utili alla determinazione del CSU sono soggetti a costante variazione e precisamente il "*Valore di mercato del prodotto edilizio*" (VM) che è determinato sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e il "*Costo di costruzione del fabbricato*" (CC) che è calcolato in base ai valori riportati nel "*prezzario regionale*" - per i quali si demanda alle banche dati ufficiali correlate.

Considerato infine che con riferimento al parametro "*Costo di Costruzione del fabbricato*", si precisa che esistono prezzari che descrivono in maniera sintetica i tipi di intervento con relativi costi, che tuttavia non possono in questa sede essere applicati dovendo soggiacere al riferimento al "*prezzario regionale*", e auspicando un'iniziativa da parte del competente organo regionale volta a definire riferimenti parametrici sintetici al fine di una maggiore economia procedimentale e omogeneità territoriale;

Ritenuto, quindi, che il "*costo di costruzione del fabbricato*" possa essere determinato - per ciò che concerne il calcolo del contributo straordinario - mediante l'acquisizione di computo metrico estimativo dell'intervento oggetto del titolo abilitativo da parte del proponente con riferimento alla "*nuova destinazione urbanistica*";

Valutato che la citata D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 stabilisce che "*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

non prevedendo quindi specificatamente la possibilità di compensazione mediante scomputo di opere di urbanizzazione;

Valutato, tuttavia, che:

- l'istituto dello scomputo del "*contributo straordinario*" è intimamente correlato a dette realizzazioni essendo compreso nella descrizione di cui al citato D.P.R. 380/2001 s.m.i: "*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 ed opere pubbliche.*";
- la stessa deliberazione regionale comprende una delle circostanze descritte - ossia la cessione di aree o immobili - e lo scomputo in argomento non risulta incompatibile con il dettato del D.P.R.380/2001 s.m.i., per cui si ritiene opportuno accogliere tale specifica facoltà, in quanto in sintonia e non in contrasto con il dettato normativo nazionale ed efficace quale elemento di semplificazione del procedimento amministrativo;

Rilevato che gli uffici del Settore Ambiente e Territorio – Servizio “Pianificazione urbanistica e strategica” hanno, pertanto, predisposto una bozza di documento "Criteri per la determinazione del contributo straordinario" allegato al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale;

Rilevato infine che si è provveduto a illustrare detta bozza di documento "Criteri per la determinazione del contributo straordinario" in data 12 ottobre 2016 alla II Commissione Consiliare;

Ritenuto pertanto opportuno procedere, alla luce di quanto sopra all’approvazione del documento "Criteri per la determinazione del contributo straordinario" allegato al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale;

Vista la Legge n. 164/2014 cosiddetta “Sblocca Italia”;

Visto il D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.;

Vista la D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016;

Visto l’art. 42 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio Dott. Ing. Gautero Luca e alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Ragioneria e Tributi Dr. Carlo Tirelli, espressi ai sensi dell’art. 49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Preso atto dell'ampia discussione svoltasi sull'argomento quale riportata in calce al presente provvedimento;

Preso atto inoltre che durante detta discussione entra in aula il Consigliere Arnaudo Enrico ed escono dall’aula i Consiglieri Gollè Giovanni ed Arnaudo Enrico, sono pertanto presenti n. 27 componenti;

Preso atto infine che durante detta discussione il Consigliere Isoardi Manuele propone il ritiro dell'oggetto per un ulteriore passaggio nell'apposita Commissione Consiliare Permanente, proposta che non viene accolta dal Vicesindaco Serale Luca;

Presenti in aula	n. 27
Non partecipano alla votazione	n. 0
Presenti all'apertura della votazione (espressa con voto elettronico)	n. 27
Astenuto	n. 1 Isoardi Manuele (MOVIMENTO 5 STELLE)
Votanti	n. 26
Voti favorevoli	n. 18
Voti contrari	n. 8 Fierro Aniello (COSTITUENTE DEI BENI COMUNI); Garelli Pierluigi (GRUPPO CONSILIARE AUTONOMO); Lauria Giuseppe (CON LAURIA PER CUNEO); Bongiovanni Valter (LEGA NORD-GRANDE CUNEO); Genovese Vito Donato (GRUPPO MISTO DI MINORANZA); Noto Carmelo e Pittari Antonino Rocco (PARTITO DEMOCRATICO); di Vico Mario (MODERATI)

### **DELIBERA**

- 1) di approvare il documento "*Criteri per la determinazione del contributo straordinario*" allegato al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto che il suddetto documento integra la normativa sovraordinata in merito alle modalità di calcolo e l'ambito di applicazione del citato "*contributo straordinario di urbanizzazione - CSU*" ai fini della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
- 3) di prevedere che il presente documento sia applicato agli interventi su aree o immobili ammessi in forza delle varianti urbanistiche già approvate (variante parziale n.18 e variante parziale n.19 al P.R.G.) successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 164/2014 cosiddetta "Sblocca Italia";
- 4) di dare atto che il "*contributo straordinario*" è obbligatoriamente vincolato a specifico centro di costo per l'attuazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento e di disporre, pertanto, la previsione di apposito capitolo di bilancio in entrata per la specificità del tributo e le sue finalità;
- 5) di dare atto 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;

- 6) di dare atto che, in considerazione del carattere innovativo della modifica introdotta dall'articolo 16 comma 4 lettera d) ter del D.P.R 380/2001, gli indirizzi applicativi individuati con il presente documento potranno essere oggetto di aggiornamento o perfezionamento;
- 7) di dare atto che il responsabile del procedimento del presente provvedimento è il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio Dott. Ing. Luca Gautero.

\*\*\*\*\*

“..... O M I S S I S .....”

Verbale fatto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to Dr. Giovanni Cerutti

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dr. Corrado Parola