



COMUNE DI CUNEO

CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto n. 5

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

La Giunta Comunale propone al Consiglio Comunale l’adozione dell’allegato provvedimento deliberativo.

La votazione richiesta è a scrutinio palese

Su relazione del Vicesindaco SERALE LUCA



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;

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.

ALLEGATO A

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i.)

Per la determinazione del contributo straordinario introdotto all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/01 la norma in argomento introduce il parametro relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

E' pertanto necessario predisporre il presente documento, in relazione ai contenuti della 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"* e relativo ALLEGATO A.

Premesso, pertanto, che:

- è necessario applicare 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 Valore di Trasformazione (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) ed il costo di trasformazione (KT)
($VT=VM-KT$)
- la formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente: $CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1- KT1) - (VM0- KT0)]$

Tenuto conto che il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione quali: il costo di costruzione (CC), il costo per rendere idonea l'area (CI), il costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione (OU), il costo delle spese tecniche (CP) e l'onere complessivo (OC).

DETERMINAZIONE DEI VALORI E DELLE VOCI DI COSTO NECESSARI AL CALCOLO

Valore di mercato (VM):

Il "Valore di mercato del prodotto edilizio" (VM) viene calcolato in conformità alla deliberazione regionale ed è determinato sulla scorta del prodotto della realizzanda Superficie Utile Lorda (espressa in mq) - in riferimento al titolo abilitativo correlato - ai valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI (espressi in €/mq) riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

Considerato che il Piano Regolatore esprime la potenzialità edificatoria in funzione della Superficie Utile Lorda, mentre l'OMI utilizza il parametro "Superficie commerciale", viene applicato un parametro di conversione pari a: 1,15 (Superficie Commerciale = Superficie Utile Lorda X 1,15). Esso è giustificato dalle prassi operative più diffuse.

Preso atto che il valore della destinazione residenziale è reperibile in tutte le microzone censuarie relative al territorio comunale presso l'OMI, mentre altre destinazioni non risultano talvolta reperibili, per determinare il valore di dette ultime destinazioni si procede effettuando una proporzione tra la zona residenziale ed i valori della destinazione ricercata, con riferimento ad una microzona adiacente che fornisca tali dati con completezza.

Mentre non risultando presso l'OMI i valori di alcune specifiche destinazioni rilevanti ai fini del presente documento si precisa che:

- per la residenza rurale si fa riferimento alla destinazione d'uso residenziale della microzona di riferimento;
- per fabbricati accessori rurali (stalle, fienili, depositi, ecc..) si prendono a riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della microzona di riferimento;
- per le aree libere rurali/inedificabili si prendono come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Cuneo per la Regione agraria n°17 con riferimento al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta o, in assenza di dimostrabilità di tale caratteristica, al tipo di coltura "Seminativo";
- per le aree destinate ai servizi (artt.21 e 22 della LUR 56/77), alle altre attrezzature di interesse generale e ai servizi privati, si fa riferimento ai valori di monetizzazione (tariffa unitaria di monetizzazione) delle rispettive aree omogenee in cui ricadono stabilite dalla Delibera di Giunta Comunale n. 304 del 02.11.2011 ed eventuali sue successive modifiche ed integrazioni

Costo di costruzione del fabbricato (CC).

Viene determinato sulla base del computo metrico estimativo, redatto e asseverato in Tribunale da tecnico abilitato, controfirmato dal proponente il titolo abilitativo e predisposto utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale in relazione alle varie tipologie di intervento necessarie per ottenere il risultato edilizio oggetto del titolo abilitativo.

Tale elaborato dovrà essere accompagnato da una certificazione di impegno relativo:

- alla piena conoscenza degli obiettivi di natura contributiva del computo stesso;
- alla rielaborazione dello stesso in merito a variazioni del progetto che determinino la riduzione del costo di costruzione e conseguentemente l'innalzamento del Contributo Straordinario;
- a produrre a consuntivo dichiarazione di piena corrispondenza del computo metrico con l'effettiva realizzazione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere, entro i termini di prescrizione del credito, ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo Metrico Estimativo, salvo differenti responsabilità di natura penale, con conseguente revisione del Contributo Straordinario.

Costo per rendere idonea l'area (CI)

Comprendente tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche, ecc. e che viene riconosciuto pari al 2% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)".

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 da versarsi per ottenere il titolo abilitativo dell'intervento.

Costo delle spese tecniche (CP)

Include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.), e tenuto conto che possono variare tra l'8% e il 10% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)", viene riconosciuto nella percentuale del 9%.

Onere complessivo (OC)

Comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc., e tenuto conto che può variare tra il 20% e il 30% del "Valore di mercato del prodotto edilizio (VM)", viene riconosciuto in base alle destinazioni d'uso come segue:

- nella percentuale del 25% per il settore residenziale
- nella percentuale del 30% per il settore commerciale e produttivo

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

Considerato che al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU - che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) devono essere applicati parametri correttivi in base a che si tratti di interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate o di interventi su aree libere o non ancora urbanizzate, vengono riconosciuti i seguenti parametri:

- 1,00 per interventi in aree di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 1,50 per interventi in aree libere della "Città storica", della "Città consolidata" e del "Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti";
- 2,00 per interventi in aree della "Città della trasformazione" e del "Sistema ambientale e agricolo".

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Oltre a quanto già previsto dalla deliberazione regionale si precisa quanto segue.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- 1) **Versato** al Comune in **unica soluzione**, contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art.16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s. m. i. o rateizzato, con la medesima forma rateale vigente del contributo per il costo di costruzione, previa produzione di apposita fidejussione a copertura dell'importo, secondo le modalità previste e definite con D.G.C. n.195 del 27/06/2012;
- 2) **Compensato** mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento", con le modalità stabilite in sede negoziale ai sensi dell'art.16 comma 2 del D.P.R.380/2001 s.m.i. e regolamentate in apposita convenzione.

Nel caso di ambiti di trasformazione dovrà essere definita già in sede di convenzione urbanistico - edilizia la modalità di versamento del contributo relativa all'ambito o a singoli lotti.

ESCLUSIONI

Si dà atto delle esclusioni dall'applicazione del contributo straordinario previste dalla deliberazione regionale quali:

- le varianti al PRG di iniziativa pubblica 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 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.