



COMUNE DI RESANA

PROVINCIA DI TREVISO

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Oggetto: ***DISCIPLINA PROVVISORIA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI COSTRUZIONE Art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.***

L'anno **duemilaventicinque**, addì **venti** del mese di **settembre** alle ore **09:20** nell'aula Consiliare della Residenza Municipale, a seguito di inviti diramati dal Sindaco e recapitati a ciascun Consigliere, si è riunito in seduta **Pubblica** sessione **Ordinaria** di **1ª** convocazione, il **CONSIGLIO COMUNALE** sotto la presidenza del Sig. Bosa Stefano e con la partecipazione del Segretario generale Claudio Fommei.

Eseguito l'appello, risultano:

Tipo esecutività: Immediata
REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art.124 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267) Il funzionario incaricato, su conforme dichiarazione del messo, attesta che copia della presente delibera viene affissa all'Albo Pretorio comunale per 15 gg. consecutivi IL FUNZIONARIO INCARICATO

1. Bosa Stefano	Presidente
2. Bellinato Matteo	Membro
3. Sabbadin Giovanna	Scrutatore
4. Bolzon Massimo	Membro
5. Baesso Claudia	Scrutatore
6. Celeghin Luciano	Membro
7. Marcon Filippo	Membro
8. Ragagnin Alberto	Membro
9. Oliveto Marie Josephine	Membro
10. Mazzorato Loris	Scrutatore
11. Agnoletti Geremia	Membro
12. Costa Riccardo	Membro
13. Barichello Mattia	Membro

Presenza
Presente
Presente
Presente
Presente
Presente
Presente
Presente
Presente
Presente
Presente
Assente Giustificato
Presente

Per un Totale di 12 presenti e 1 assenti

Il Presidente riconosciuta legale l'adunanza invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto iscritto all'ordine del giorno, chiamando all'ufficio di scrutatore i Sigg.ri sopra indicati.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuto nel DPR n° 380/2001 (Testo unico per l'Edilizia) il decreto-legge 12/09/2014, n° 133 denominato "sblocca Italia" convertito con L 164/2014, ha introdotto una specifica disposizione, inserendo la lettera d-ter al comma 4 dell'art. 16, in cui si stabilisce che 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, oltre alle fattispecie già in vigore, *"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 successivo comma 4-bis dell'art. 16 del DPR n° 380/2001 stabilisce che *"Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali."*;
- il successivo comma 5 dello stesso articolo stabilisce che *"Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis"*;
- il DL 16/07/2020 n° 76, denominato "Decreto semplificazioni" convertito con L 11/09/2020 n° 120 ha modificato l'art. 16, comma 4 lett. d-ter) del DPR n° 380/2001 escludendo dal contributo straordinario di costruzione gli interventi *"con cambio di destinazione d'uso"*.

DATO ATTO CHE:

- la Regione Veneto ha impugnato avanti alla Corte costituzionale l'art. 17, comma 1, lettera g), del decreto-legge 12/09/2014, n° 133 che ha introdotto il Contributo straordinario di

costruzione. L'impugnazione è stata dichiarata inammissibile con Sentenza della Corte costituzionale n° 68 del 05/04/2016;

- con l'introduzione del suddetto contributo straordinario trovano copertura legislativa le pratiche di "perequazione urbanistica" affermatesi nel corso degli anni nei Comuni; istituto inteso nella prassi in termini economici con finalità di redistribuzione tra singoli privati e la collettività, dei benefici derivanti dall'attribuzione di maggiori capacità edificatorie per effetto della modifica di atti di pianificazione.

ATTESO CHE

- la Regione Veneto non ha provveduto alla definizione delle tabelle parametriche per il calcolo del contributo straordinario;
- Il comma 5 dell'art. 16 del DPR n° 380/2001 stabilisce che, nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

CONSIDERATO che il Comune di Resana, con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 09/07/2019 avente ad oggetto "Applicazione del contributo di costruzione e contributo straordinario art. 16 del D.P.R. 380/2001", nelle more delle determinazioni di competenza regionale, ha già disciplinato in via provvisoria, il "contributo straordinario" di cui al citato comma 4 lett. d-ter) dell'art.16 del DPR n° 380/2001;

RICHIAMATA integralmente pertanto la citata Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 09/07/2019 incluso il relativo allegato A) contenente "Tabella dei valori di riferimento ai fini dell'imposta municipale propria, delle aree edificabili - anno 2019";

RITENUTO opportuno e necessario procedere ad un aggiornamento e revisione dei contenuti della citata deliberazione n° 16/2019 al fine di dare applicazione al dispositivo normativo di cui all'art. 16, comma 4 lett. d-ter) del DPR n° 380/2001 e smi, fornendo un quadro contributivo certo ai cittadini ed agli operatori del settore, in relazione alle manifestazioni di interesse per gli interventi in variante urbanistica o in deroga e per gli interventi diretti oggetto di variante urbanistica successiva all'entrata in vigore del decreto-legge 12/09/2014, n° 133.

DATO ATTO:

- che l'art. 16 del DPR 380/2001 al comma 4-bis, in tema di disciplina del contributo straordinario fa salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali;
- che tale disposizione, per il Comune di Resana, debba intendersi riferita alle previsioni urbanistiche perequative presenti nel Piano Regolatore Generale vigente in data antecedente all'entrata in vigore delle disposizioni sul contributo straordinario introdotto con il decreto-

legge 12/09/2014, n° 133, per come confermate ed aggiornate con il nuovo Piano degli Interventi.

PRECISATO inoltre che il contributo straordinario non è applicabile alle seguenti fattispecie, considerate le finalità sottese alle disposizioni normative di seguito elencate:

- nei casi di esonero del versamento del contributo di costruzione previsto dall'art. 17 del DPR n° 380/2001;
- negli interventi di demolizione di opere incongrue con rinaturalizzazione del suolo e conseguente attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione ai sensi dell'art. 4 "Crediti edilizi da rinaturalizzazione" della LR n° 14/2019 "Veneto 2050";
- negli interventi realizzati in deroga in applicazione degli artt. 6 e 7 della LR n° 14/2019 "Veneto 2050", per il carattere generale della norma che investe una pluralità di soggetti potenzialmente interessati dall'istituto di deroga;
- negli interventi realizzati ai sensi dell'art. 2 della LR n° 55/2012 ("interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale" mediante procedura SUAP), per il carattere generale della norma che investe una pluralità di soggetti potenzialmente interessati.

CONSIDERATO opportuno e funzionale ai criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza dell'azione amministrativa, che:

- la misura del contributo straordinario viene fissata nella quota del 50% dell'incremento del valore dell'area oggetto di intervento;
- ai fini dell'applicazione del contributo straordinario si debba fare riferimento ad una metodologia sintetico-comparativa e che il calcolo del plus valore derivi:
 - per gli interventi in variante urbanistica, dalla differenza del valore fondiario conseguente alla modifica urbanistica, ovvero dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove previsioni urbanistiche attribuite dal PI (Valore post) ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la previsione urbanistica precedente (Valore ante);
 - per gli interventi in deroga, dalla differenza del valore fondiario conseguente all'applicazione di una deroga, ovvero dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente all'applicazione di una deroga (Valore post) ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la previsione urbanistica ordinaria (Valore ante).

VALUTATO congruo, in questa prima fase dell'applicazione del contributo straordinario, in via provvisoria nelle more delle determinazioni regionali, che:

- i valori (Valore post e Valore ante) delle aree sia pari al valore delle aree edificabili determinato ai fini IMU riferito alla scansione temporale dell'intervenuta approvazione della variante, fatti salvi eventuali congruagli a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni regionali (qualora dalle stesse previsti) e in caso di aree già edificate da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe aventi analoghe caratteristiche e destinazioni d'uso prevalenti;
- in luogo dell'applicazione dei valori utilizzati per l'Imposta IMU, sia sempre fatta salva la possibilità per il Comune o per la parte privata di richiedere l'esecuzione di perizia di stima puntuali all'Agenzia delle entrate oppure, per il Comune, di incaricare professionisti di sua fiducia oppure di avvalersi di personale interno per l'espletamento delle perizie di stima.

VISTO l'art. 16 del DPR 06/06/2001 n° 380 e smi;

VISTO il DLgs 18/08/2000 n° 267 e smi;

VISTI il Piano di assetto del territorio (PAT) e il Piano degli interventi (PI);

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica reso dal Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia e il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile dal Responsabile del Servizio Finanziario, resi, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del DLgs n° 267/2000 e ssmmii;

DATO ATTO del rispetto del disposto di cui all'art. 39 del D.Lgs. n° 33/2013;

VISTO lo Statuto comunale;

UDITA la discussione intervenuta sull'argomento, integralmente riportata a verbale;

Con voti favorevoli 11, contrari 1 (il consigliere Agnoletti Geremia), astenuti 0, espressi nelle forme di legge dai 12 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

- 1) di considerare le premesse in narrativa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) in attuazione dell'art. 16 del DPR n° 380/2001, come modificato dall'art. 17 del DL n° 133/2014, convertito dalla L n° 164/2014 e dal DL n° 76/2020, convertito dalla L n° 120/2020, nelle more delle determinazioni di competenza regionale, di disciplinare in via provvisoria il “contributo straordinario” di cui al comma d-ter dell'art. 16 del DPR n° 380/2001, come segue:
 - a) PROGRAMMI COMPLESSI (artt. 6 e 7 della LR 11/2004): si applicano le disposizioni del Piano degli Interventi, in particolare degli atti propedeutici alla sua formazione (Documento preliminare e Linee guida per la presentazione di proposte di accordo di pianificazione) approvate con deliberazione della Giunta o del Consiglio comunale con applicazione, per la valutazione del plusvalore (Valore ante e Valore post), dei valori determinati a fini IMU, riferiti alla scansione temporale dell'intervenuta approvazione della variante, integrati dalle precisazioni applicative allegate alla presente deliberazione (allegato A). Per gli interventi di

maggior complessità o che comportano valori elevati è sempre fatta salva la possibilità per il Comune o per la parte privata di richiedere l'esecuzione di perizia di stima puntuale all'Agenzia delle entrate oppure, per il Comune, di incaricare professionisti di sua fiducia o di avvalersi di personale interno per l'espletamento delle perizie di stima;

- b) INTERVENTI PUNTUALI per i quali la determinazione del contributo è riconducibile alla definizione letterale del comma 4-ter dell'art. 16 del DPR n° 380/2001, mediante applicazione, per la valutazione del plusvalore (Valore ante e Valore post), dei valori determinati a fini IMU, riferiti al momento della formazione del titolo abilitativo edilizio, integrati dalle precisazioni applicative allegate alla presente deliberazione (Allegato A);

3) Di indicare le seguenti MODALITÀ E TEMPISTICHE DI CORRESPONSIONE del contributo: la corresponsione del contributo, nelle forme previste dall'art. 16 del DPR 380/2001, sarà effettuato come segue:

- a) Interventi inseriti nel PI mediante la procedura degli accordi di pianificazione di cui agli artt. 6 e 7 della LR n°11/2004: fatte salve diverse indicazioni stabilite nei singoli accordi, la corresponsione deve avvenire nella quota del 20% entro 60 giorni dalla comunicazione dell'esito della valutazione favorevole delle proposte da parte della Giunta Comunale e prima del recepimento delle stesse e dell'adozione della variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale; la restante quota dell'80% dovrà essere corrisposta al momento della stipula dell'accordo di pianificazione o entro un termine temporale concordato non superiore a 30 giorni, previa presentazione di idonea garanzia fidejussoria;
- b) Interventi soggetti a pianificazione urbanistica attuativa, non rientranti nella fattispecie di cui alla precedente lett a): prima della sottoscrizione della convenzione;
- c) Interventi diretti convenzionati: prima della sottoscrizione della convenzione;
- d) Interventi diretti: prima del rilascio del Permesso di Costruire o nei termini stabiliti per la formazione di eventuali altri titoli abilitativi laddove previsti;

4) Di precisare che qualora il contributo straordinario preveda forme diverse dal versamento finanziario, che comporti adempimenti non realizzabili nei termini indicati al precedente punto 3 (cessione aree, realizzazione opere, etc) il privato dovrà presentare polizza fideiussoria a garanzia dell'importo dovuto da svincolarsi a corresponsione avvenuta, con le modalità e nei termini che saranno indicati nel titolo edilizio da rilasciare (nel caso di interventi diretti) e nell'accordo di pianificazione/convenzione/atto d'obbligo da sottoscrivere (nel caso di accordo di pianificazione, interventi diretti convenzionati o soggetti a PUA);

5) Di stabilire che le disposizioni contenute nella presente deliberazione sostituiscono integralmente le disposizioni della deliberazione di Consiglio Comunale n° 16 del 09/07/2019 per le parti relative alla disciplina del contributo straordinario;

- 6) Di dare atto che il presente provvedimento è di carattere provvisorio nelle more delle determinazioni regionali, fatti salvi eventuali conguagli a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni regionali (qualora dalle stesse previsti);
- 7) Di demandare al Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata la pubblicazione di tutti i sopraelencati documenti sul sito internet e sull'Albo Pretorio del Comune;
- 8) Di demandare al Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata gli atti e gli adempimenti conseguenti all'adozione del presente provvedimento.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli 11, contrari 1 (il consigliere Agnoletti Geremia), astenuti 0, espressi nelle forme di legge dai 12 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Segreteria, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

E' stata pubblicata all'albo pretorio del Comune a norma delle vigenti disposizioni di Legge;

- ☐ Che la presente delibera è divenuta esecutiva a norma delle vigenti disposizioni di legge

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SEGRETERIA
