

Modifiche ai criteri di perequazione approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n.45/2012
- Variazioni introdotte ai sensi del DPR 380/2001 art.16 comma 4 lettera d-ter

Il Consiglio Comunale

Illustra l'Assessore all'Urbanistica Arch. Salvatore Codispoti

Premesso che

E' interesse dell'Amministrazione comunale perseguire gli obiettivi di riqualificazione del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della dotazione dei servizi utilizzando al meglio le risorse pubbliche e private nel rispetto delle norme in vigore.

Sotto questo profilo la legislazione nazionale e regionale permette agli enti locali di utilizzare le diverse forme di tali sinergie gestendo le risorse finanziarie provenienti dal settore privato secondo l'uso di regole trasparenti e con la definizione di parametri definiti con appositi provvedimenti approvati dal Consiglio Comunale.

La necessità di costruire percorsi efficaci per migliorare la vita della città presuppone il coinvolgimento di imprese ed operatori e di loro proposte di trasformazione da collocare all'interno di un quadro generale di pianificazione progettato dall'Amministrazione ed approvato dal Consiglio Comunale come la Variante dei nuclei abusivi e la Variante di adeguamento e salvaguardia .

In tal senso e' opportuno richiamare

la legge 11 novembre 2014, n. 164: "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, recante misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive" con particolare riferimento all' art.1 Allegato, art. 16 modifiche aggiunte;

Per la stessa ragione assume rilevanza :

- il DPR 6 giugno 2001 n. 380 art. 16 comma 4 lettera d-ter) laddove recita 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: . . . omissis d-ter) " e successivamente "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."
- la legge regionale 26 giugno 1997 n. 22 "Norme in materia di Programmi Integrati di Intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione." Art. 3, Documentazione annessa ai Programmi Integrati, comma 1, lettera c) "Schema di impegnativa di Programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e

che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma ed il Comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario.”

- la legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 : “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio” art. 2 Programmi di Rigenerazione urbana, comma 6 “I programmi di Rigenerazione Urbana si attuano attraverso i Programmi Integrati di Intervento o di recupero di cui alla L. R. n. 22/97”
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 24.06.2010: “ Programmi Integrati di riordino urbano e delle periferie ai sensi della L. R. n. 21/2009 e LR n. 22/97: - individuazione ambiti di intervento; - Definizione dei criteri e degli indirizzi per l’attuazione; - Determinazione degli obiettivi strategici pubblici per riqualificare e recuperare gli ambiti individuati.”
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 02 agosto 2012: “Approvazione Compendio delle regole per Programmi Integrati di Riqualificazione urbana ed assimilati.” Allegato Compendio delle regole per i Programmi Integrati di riqualificazione urbana ed assimilati. Cap. 5 Criteri per la determinazione dei contributi di perequazione per valorizzazioni immobiliari, conseguenti a varianti urbanistiche. Dove viene stabilito che il tornaconto ottenibile da un investimento immobiliare si calcola, in linea generale, mediante una espressione.

Rilevato che

- l’introduzione della lettera d-ter al comma 4 dell’art. 16 del DPR 380/2001 costituisce disposizione legislativa di rango statale alla quale Regione e Comuni si adeguano con norme di carattere regolamentare orientate esclusivamente alla definizione delle modalità di determinazione dell’importo e di quelle relative alla riscossione.

- L’introduzione del “Contributo Straordinario” si configura quindi quale onere aggiuntivo, rispetto agli oneri ordinari, determinato dall’Amministrazione Comunale, in relazione all’incremento di valore delle aree e immobili in conseguenza a varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazioni d’uso.

- La norma richiamata precisa che le somme versate a titolo di “Contributo Straordinario” sono vincolate alla realizzazione di opere pubbliche e servizi nel contesto in cui ricade l’intervento.

Preso atto che

- in precedenza già sono stati adottati ed approvati dalla Regione Lazio alcuni primi progetti di Programmi Integrati di Intervento;

- che sono adottati ed ancora in corso di definizione altri Programmi di Integrati di Intervento;

- che hanno presentato istanza di proposte di ulteriori Programmi di Integrati di Intervento, in attesa di esame da parte dell’Amministrazione; e fatte salve in quanto precedenti all’approvazione del presente atto;

- che non vi è stato in passato omogeneità nella percentuale erogata o da erogare al Comune, benché non inferiore del 50%;

- in ossequio al principio di trasparenza, efficacia ed efficienza del procedimento amministrativo, si rende opportuno dopo i Criteri per la determinazione dei contributi di perequazione per

valorizzazioni immobiliari, conseguenti a varianti urbanistiche(DCC. N. 45/2012) stabilire anche un criterio univoco di determinazione della misura del Contributo Straordinario quanto più possibile scevro da valutazioni discrezionali nonché di facile ed incontrovertibile applicazione, ciò al fine anche di perseguire la certezza del diritto e ridurre i margini di potenziali contenziosi.

Ritenuto che

- si rende pertanto necessario intervenire sul tema con misure più adeguate, proporzionali e precise per la corresponsione del “Contributo Straordinario” in versamento finanziario, in funzione dei diversi futuri casi che si possano presentare, secondo la tabella riepilogativa di massima, in cui vengono riportati la destinazione d’uso prevalente oggetto della richiesta e la destinazione urbanistica in cui ricade l’intervento:

Dest. Uso					
Commerciale	> 55,50 % (%)	(58,275	> 60,00 %	(63,000 %)	
Residenziale	> 53,25 % (%)	(55,912	> 57,75 %	(60,637 %)	
Servizi.Produttivo	> 51,00 % (%)	(53,550	> 55,50 %	(58,275 %)	
	In aree libere, già edificate B C D		In aree libere o edificate F G		Dest. Urbanistica
	E (paesaggio agrario di continuità)		E (paesaggio agrario di valore e rilevante valore)		

In alternativa al versamento finanziario diretto, in caso di proposta di realizzazione di opere pubbliche costruite direttamente dal promotore/attuatore tali aliquote vengono maggiorate del 5 % come riportate in parentesi tonda.

- Dato atto che le misure dell’aliquote determinate del Contributo Straordinario dare atto che le misure stabilite delle aliquote del Contributo Straordinario sono previste per disincentivare l’occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse con il recupero del patrimonio immobiliare esistente (L. R. n. 7/2017 Rigenerazione Urbana)

- Il Contributo Straordinario può essere:

- Versato al Comune al pagamento degli oneri di urbanizzazione contestualmente al rilascio del primo titolo abilitativo, anche rateizzato.
- Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinarsi a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita Convenzione Urbanistica.
- Non sono previste specificatamente le possibilità di compensazione mediante scomputo di opere di urbanizzazione (oneri concessori restano da versare)

- Considerata la specifica finalità del Contributo Straordinario, i cui proventi sono obbligatoriamente utilizzati per la pianificazione urbana nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a contributo, sarà opportuno prevedere specifico capitolo in entrata e di spesa secondo quanto previsto dall'art. 16, comma lettera d-ter del DPR 380/2001.

Ritenuto

opportuno, in assenza della definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione Lazio e fino alla definizione delle tabelle stesse, procedere alla definizione delle modalità di determinazione del Contributo Straordinario attraverso questo atto deliberato dal Consiglio Comunale anche al fine di agevolare l'attività di recupero e riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente e di una più generale attività di riqualificazione urbanistica.

Si è provveduto a illustrare detta proposta di delibera di consiglio comunale alla 1° Commissione Urbanistica riunitasi in data

Dato atto che sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del T.U.L.L.O.EE.LL. D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, è stato espresso il parere favorevole da parte del Dirigente del Settore IV Urbanistica, per quanto concerne la regolarità tecnica.

Successivamente il Presidente del Consiglio Comunale Pasquale De Maio pone a votazione il punto all'ordine del giorno. La votazione, avvenuta nei modi di legge, dà il seguente risultato:

Consiglieri presenti votanti favorevoli contrari astenuti

Visto l'esito della votazione si approva all'unanimità.

DELIBERA

1- Di considerare le premesse sopra esposte parte integrante della presente deliberazione.

2- di applicare quanto disposto nel presente atto ed in quello precedente Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 02 agosto 2012: Cap. 5 Criteri per la determinazione dei contributi di perequazione per valorizzazioni immobiliari, conseguenti a varianti urbanistiche a tutti casi di deroga o variante urbanistica previsti dalle normative vigenti, compresi quelli relativi a procedure di Sportello Unico Attività Produttive; e compresi altresì i Permessi di Costruire Convenzionati in deroga agli strumenti urbanistici generali in conformità all'art. 14 e art. 28 bis del DPR 380/2001.

- Il Contributo Straordinario da corrispondere al Comune si intende aggiuntivo rispetto al versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e ai sensi della lettera d-ter comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001, ha natura di oneri di urbanizzazione.

3- Di approvare le seguenti misure per la corresponsione del "Contributo Straordinario" in versamento finanziario, in funzione dei diversi futuri casi che si possano presentare, secondo la tabella riepilogativa, in cui vengono riportati la destinazione d'uso prevalente oggetto della richiesta e la destinazione urbanistica in cui ricade l'intervento.

- Dare atto che le misure stabilite delle aliquote del Contributo Straordinario sono previste per disincentivare l'occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse con il recupero del patrimonio immobiliare esistente (L. R. n. 7/2017 Rigenerazione Urbana)

Dest. Uso				
Commerciale	> 55,50 % (%)	(58,275	> 60,00 %	(63,000 %)
Residenziale	> 53,25 % (%)	(55,912	> 57,75 %	(60,637 %)
Servizi.Produttivo	> 51,00 % (%)	(53,550	> 55,50 %	(58,275 %)
	Aree già edificate o libere B C D		In aree libere o edificate F G	Dest. Urbanistica
	E (paesaggio agrario di continuità)		E (paesaggio agrario di valore e rilevante valore)	

In alternativa al versamento finanziario diretto, in caso di proposta di realizzazione di opere pubbliche costruite direttamente dal promotore/attuatore tali aliquote vengono maggiorate del 5 % come riportate in parentesi tonda.

4- di stabilire che il Contributo Straordinario, quantificato nei modi indicati nei precedenti articoli, è erogato in versamento finanziario e/o cessione di aree o immobili.

a) Nel caso di versamento finanziario esso è corrisposto al Comune con le seguenti modalità:

- per l'intero importo in unica soluzione da versarsi contestualmente al pagamento degli oneri concessori, al rilascio del primo Permesso di Costruire;

- ovvero in forma rateizzata: 50 % dell'importo complessivo, da versarsi contestualmente al rilascio del primo Permesso di Costruire; e l'importo a saldo da garantire mediante polizza fideiussoria (maggiorata art. 42) a copertura dell'importo con l'applicazione degli interesse di legge vigenti al momento del rilascio dello stesso Permesso di Costruire, da corrispondere in tre rate semestrali e comunque prima della comunicazione di fine lavori.

In caso di ritardato nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del T. U. in materia edilizia DPR 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fideiussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecunarie previste dalla legge.

b) Nel caso si intenda procedere all'erogazione tramite compensazione con la cessione al Comune di aree o immobili da destinarsi a servizi di pubblica utilità, ovvero mediante realizzazione diretta delle Opere Pubbliche, sarà necessario provvedere alla stipula di apposita convenzione.

5- di stabilire che nel periodo transitorio, il Contributo Straordinario non si applica:

- alle varianti al PRG di iniziativa pubblica volte al perseguimento dell'interesse collettivo;

- a tutti i procedimenti di variante al PRG già avviati (comprese domande già presentate) alla data di approvazione del presente atto;

- alle varianti agli strumenti urbanistici attuativi conformi al PRG;

6- di dare mandato al settore Finanze di istituire un apposito capitolo di bilancio ed una specifica azione, vincolati alla realizzazione di opere pubbliche secondo quanto previsto dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter, destinati ad introitare le somme versate a titolo di contributo straordinario.

7- di dare mandato agli uffici competenti di dare corso agli adempimenti in materia di trasparenza e pubblicità previsti dal D Lgs n. 33/2013.

8- di precisare che il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del IV Settore Urbanistica ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90

9- di dare atto che, in considerazione del carattere innovativo della modifica introdotta dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001, gli indirizzi applicativi individuati con il presente provvedimento potranno essere oggetto di aggiornamento o perfezionamento.

10- di dare atto che non si procederà a conguaglio o rimborso alcuno nei casi in cui il Contributo Straordinario determinato sia negativo.