



CITTÀ DI ALBA

(PROVINCIA DI CUNEO)

VERBALE DI DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

N. 187
del 14/05/2019

OGGETTO: *Recepimento modifica dell'Allegato A alla DGR n. 22-2974 del 29.02.2016 in riferimento alle disposizioni applicative per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.*

L'anno **duemiladiciannove addì quattordici del mese di maggio** alle ore 12:00 nella solita sala delle riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dall'art. 54 dello Statuto Comunale vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale nelle persone dei Signori

N.	Cognome e nome		Presente	Assente
1.	MARELLO Maurizio	Sindaco		X
2.	DI LIDDO Elena	Vice Sindaco	X	
3.	GATTO Alberto	Assessore	X	
4.	GARASSINO Luigi	Assessore	X	
5.	MARTINI Rosanna	Assessore	X	
6.	TRIPALDI Fabio	Assessore		X
7.	SCAVINO Massimo	Assessore		X
8.	CAVALLOTTO Anna Chiara	Assessore		X

Con l'intervento e l'opera del Signor D'AGOSTINO Francesco Segretario Generale.
Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor DI LIDDO Elena nella sua qualità

di Vice Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO : **Recepimento modifica dell'Allegato A alla DGR n. 22-2974 del 29.02.2016 in riferimento alle disposizioni applicative per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**

Il Presidente riferisce:

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 14 febbraio 2017 venne approvato il documento "Criteri per la determinazione del contributo straordinario", con riferimento all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 così come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g) Legge n. 164 del 2014, e in base a quanto definito dalla Regione Piemonte con DGR n. 22-23974 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.*"

La Giunta Regionale, con deliberazione 29 marzo 2019, n. 55-8666, ha modificato l'allegato A della deliberazione n. 22-2974 del 29.02.2016, come segue:

- vengono eliminati alla voce "ESCLUSIONI" i seguenti punti:
 - 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 il recupero funzionale dei rustici".
- viene inserito, al termine della voce "ESCLUSIONI" il seguente punto:
 - gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"
- viene riformulato, alla voce "MODALITÀ DI CALCOLO", il settimo paragrafo:

"Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati significativi relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare i Valori della trasformazione VT1 eVT0 devono essere determinati con procedimenti che consentano un maggior grado di approfondimento".

Le modificazioni di cui sopra devono essere riportate nell'ordinamento interno del comune che, come suindicato, ha già deliberato sull'incidenza del "*contributo straordinario*" sulla scorta dei contenuti dell'allegato A alla D.G.R. n. 22-2974.

Le modifiche sopra specificate hanno carattere marginale e costituiscono atti dovuti. Le stesse non modificano nella sostanza il precedente deliberato consiliare, di cui rappresentano precisazioni, senza interferire con i criteri sostanziali di calcolo del contributo. Per questi motivi si ritiene opportuno attribuire la competenza in merito alla Giunta comunale.

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

Vista la Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

In relazione a quanto precede, la competente Ripartizione Urbanistica e Territorio – Settore Urbanistica, Edilizia Residenziale Pubblica, Attività Produttive - propone l'adozione del relativo provvedimento da parte della Giunta comunale.

Al riguardo è stato acquisito il prescritto parere in ordine alla regolarità tecnica, rilasciato dal Segretario Generale per il Dirigente della Ripartizione Urbanistica e Territorio, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000.

Quanto sopra premesso,

LA GIUNTA

Udito il relatore e convenendo con le argomentazioni addotte in ordine al provvedimento proposto, la cui assunzione è riservata alla competenza della Giunta comunale.

Vista ed esaminata la proposta di deliberazione in oggetto.

Visto il parere espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 e dato atto che dallo stesso non emerge alcun rilievo.

Visto l'art. 42 dello Statuto comunale.

Con voti favorevoli ed unanimi, resi a norma di legge.

D E L I B E R A

1. di prendere atto delle modifiche introdotte dalla DGR 29 marzo 2019, n. 55-8666, che perfezionano il documento "*Criteri per la determinazione del contributo straordinario*" già approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 14 febbraio 2017;
2. di apportare al documento medesimo le modificazioni meglio descritte in narrativa. Pertanto i "*Criteri per la determinazione del contributo straordinario*" sono rideterminati come da allegato al presente deliberato.

Con separata ed unanime votazione, resa nei modi di legge, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. n.267/2000.

* * * * *

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

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati significativi relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare i Valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti che consentano un maggior grado di approfondimento. (rif. DGR n. 55-8666 del 29.03.2019)

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 - e i valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'OMI (espressi in €/mq) riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

In considerazione del fatto che il Piano Regolatore esprime la potenzialità edificatoria in funzione della Superficie Utile Lorda, mentre l'OMI utilizza il parametro "Superficie commerciale", viene

ulteriormente 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 i valori residenziali ed i valori della destinazione ricercata, con riferimento ad una microzona adiacente che fornisca tali dati con completezza.

Ove necessario per la conversione planovolumetrica delle destinazioni si applica un'altezza convenzionale di m 3.

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° 11 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 L.R. 56/77), alle altre attrezzature di interesse generale e ai servizi privati, si fa riferimento ai valori venali delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), delle rispettive aree omogenee in cui ricadono stabilite dalla Delibera di Giunta Comunale n. 206 del 31/05/2013 ed eventuali sue successive modifiche ed integrazioni.

Costo di costruzione del fabbricato (CC)

Detto parametro è determinato sulla scorta di computo metrico estimativo asseverato, predisposto utilizzando valori desunti dal Prezzario Regionale, da effettuarsi con riferimento:

- all'oggetto del titolo abilitativo in caso di permesso in deroga;
- alla complessiva area oggetto di "intervento" in caso di Variante al P.R.G.C. in base a principi di ordinarietà e simulando l'utilizzo più remunerativo consentito dalla potenzialità edificatoria prevista dal P.R.G.C.

Tale elaborato è redatto a cura di tecnico abilitato con specifica competenza in materia e controfirmato dal proponente il titolo abilitativo. Esso è accompagnato da atto di impegno che dichiara:

- la piena conoscenza degli obiettivi di natura contributiva insiti nel computo metrico estimativo;
- di informare tempestivamente l'Amministrazione comunale (entro comunque giorni 60 dall'evento) in merito a variazioni del progetto che determinino la riduzione del Costo di Costruzione e conseguentemente l'innalzamento del Contributo di Costruzione;
- la disponibilità a produrre tutta la documentazione utile a verificare anche a consuntivo la piena corrispondenza del computo metrico con l'effettiva realizzazione.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale provvedere, sia *in itinere* che ad intervento concluso ed entro i termini di prescrizione del credito, ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo Metrico Estimativo ai fini, salvo differenti responsabilità di natura penale, della revisione del Contributo di Costruzione.

Costo per rendere idonea l'area (CI)

"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." (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016).

Dato atto che la bibliografia individua statisticamente tale parametro in una percentuale tra l'1% ed il 3% del costo di costruzione sia per gli interventi sull'edificato che su area libera, esso viene riconosciuto in via generale in misura pari al 2 % del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)".

Costo delle spese tecniche (CP)

"Può variare tra l'8 e il 10% del costo di costruzione del fabbricato" (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016).

Viene riconosciuto in via generale in misura pari al 9%.

Onere complessivo (OC)

"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)" (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016).

Viene riconosciuto in via generale in misura pari al 25 %.

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

"Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU - che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione)...dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 1,50 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate all'interno delle aree di tipo AS, Br, Bp, Bs, C, D, S, G, Fi, Fos;
- 2,00 per gli interventi in aree agricole (Em1, Em2, Ep, Ea, Eb, Fp).

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 degli oneri di urbanizzazione, al rilascio del titolo abilitativo;
- 2) **Versato** al Comune **in forma rateizzata** – previo produzione di apposita polizza fidejussoria a copertura dell'importo con l'applicazione degli interessi di legge vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo correlato - secondo le modalità previste per il versamento degli Oneri di Urbanizzazione;
- 3) **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" secondo le modalità stabilite dall'articolo 16 comma 2 del D.P.R. 380 /2001 s.m.i. e definite in apposita convenzione.

In caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 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 fidejussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge.

ESCLUSIONI (rif. DGR n. 55-8666 del 29.03.2019)

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";
 - **gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 “Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana”;**
 - 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.
-

Verbale fatto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio dal 22 maggio 2019 al 05 giugno 2019 per giorni 15 consecutivi ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Alba,

IL SEGRETARIO GENERALE

Si certifica che la presente deliberazione diverrà esecutiva per decorrenza del termine di cui all'art. 134, 3° comma, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Alba,

IL SEGRETARIO GENERALE
