



COMUNE DI VILLANOVA D'ASTI

CAP 14019 Provincia di Asti

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.3

OGGETTO: REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DELLA L. 164/2014 E DELLA D.G.R. 29.03.2019 N. 55-8666 DELLA GIUNTA REGIONALE DEL PIEMONTE.

L'anno **duemilaventicinque**, addì **quattordici**, del mese di **marzo** alle ore 18:30 nella sala delle riunioni. Previo esaurimento delle formalità prescritte, vennero per oggi convocati i componenti di questo Consiglio Comunale in seduta PUBBLICA ORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE.

Cognome e Nome	Carica	Presente
1. PERETTI Roberto - Sindaco	SINDACO	SÌ
2. ARESE Pier Giorgio - Vice Sindaco	VICE SINDACO	SÌ
3. GIUDICI Daniela - Consigliere	CONSIGLIERE	SÌ
4. SCARAMOZZINO Francesco - Consigliere	CONSIGLIERE	SÌ
5. SCIACCA Giada - Consigliere	CONSIGLIERE	SÌ
6. MEINARDI Barbara - Consigliere	CONSIGLIERE	SÌ
7. GALLINO Gianfranco - Presidente	PRESIDENTE	SÌ
8. CAGGIANO Antonella - Consigliere	CONSIGLIERE	SÌ
9. BARBIERO Andrea - Consigliere	CONSIGLIERE	SÌ
10. OBERTO Claudio - Consigliere	CONSIGLIERE	SÌ
11. PAVESIO Davide - Consigliere	CONSIGLIERE	NO GIUST.
12. MATTANA RENON Andrea - Consigliere	CONSIGLIERE	SÌ
13. BRUNZIN PONTE MASSIMILIANO - Consigliere	CONSIGLIERE	NO GIUST.
Totale Presenti:		11
Totale Assenti:		2

Assiste alla seduta, il Segretario Comunale **Dr. Vincenzo CARAFA**.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, GALLINO Gianfranco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

VISTO l'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 così come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014, in materia di contributo per il rilascio del permesso di costruire, che testualmente recita:

Art.16 comma 4 del DPR 380/2001

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

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 11504, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;

d ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. 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 ratio della norma è la limitazione del consumo del suolo. La Regione Piemonte è intervenuta con la D.G.R. del 2016 che impone un parametro per determinare il contributo straordinario dovuto per interventi da realizzare su aree libere o non ancora urbanizzate. Si prevede altresì la possibilità di ridurre gli oneri sulle ristrutturazioni per agevolare chi recupera il patrimonio edilizio esistente. Considerato che l'introduzione del contributo straordinario potrebbe generare l'effetto di limitare l'attività edilizia, si propone di applicare il parametro variabile da 1,5 a 2 per chi interviene in aree esterne all'abitato non urbanizzate nella misura minima, ovvero 1,5.

Per la determinazione del contributo straordinario entrano in gioco anche altri parametri quali il costo di costruzione dell'immobile (determinato sulla base dei valori OMI), il costo per rendere idonea l'area (percentuale variabile dal 2 al 5% del COSTO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO 10 % in caso di demolizioni di fabbricati esistenti), il valore degli oneri di urbanizzazione, il costo delle spese tecniche (variabile dal 11 al 12% del COSTO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO), l'onere complessivo che comprende l'utile di impresa, gli oneri finanziari e di commercializzazione (variabile dal 20% al 30% del COSTO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO).

In sintesi, viene applicato il **metodo analitico** del valore della trasformazione che considera l'immobile oggetto di trasformazione come un bene di produzione dal quale, mediante applicazione di un determinato capitale che costituisce il costo di trasformazione, si ottiene un prodotto finale che è il prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione. Il **valore di trasformazione** dell'immobile è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile e il costo di trasformazione. Il valore di mercato del prodotto edilizio finito corrisponde al valore di mercato massimo e si ottiene moltiplicando la superficie commerciale di vendita per le quotazioni rese disponibili da Agenzia delle Entrate – OMI. Nel costo di trasformazione rientrano tutti i costi sostenuti per realizzare la trasformazione.

Si propone anche di ridurre il contributo sulle ristrutturazioni al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia in misura pari al 20% rispetto a quanto previsto per le nuove costruzioni nei

casi non interessati da varianti urbanistiche, permessi di costruire in deroga o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria;

Fermo restando il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quota costo di costruzione, il contributo straordinario che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione dove il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore di mercato e il costo di trasformazione.

PRESO ATTO che il "contributo straordinario" si configura quale onere aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari, determinato dall'Amministrazione Comunale in relazione all'incremento di valore di aree e immobili in conseguenza a varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

DATO ATTO che l'introduzione della lett. d-ter) sopra richiamata costituisce disposizione legislativa di rango statale alla quale Regioni 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.

CONSIDERATO che conseguentemente 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 approvato l'integrazione, con l'Allegato "0", delle tabelle parametriche definite con D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977 e s.m.i. ove viene fornita esauriente descrizione delle modalità di calcolo di detto contributo salvo definizione di alcuni specifici parametri.

DATO ATTO CHE, in ossequio al principio di trasparenza, efficacia ed efficienza del procedimento amministrativo, si rende opportuno stabilire un criterio univoco di determinazione del "Contributo straordinario" quanto più possibile scevro da valutazioni discrezionali nonché di facile e incontrovertibile applicazione, ciò al fine anche di perseguire la certezza del diritto e ridurre i margini di potenziali contenziosi.

RICORDATO che il Comune si è dotato nel tempo della seguente strumentazione urbanistica:

- Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 65-41038 in data 12/02/1985;
- Variante 1/88 al P.R.G.C., approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 64-6416 in data 27/05/1991;
- Variante 1/94 al P.R.G.C., approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 21-24165 in data 16/03/1998;
- Variante strutturale n. 1/2010 al P.R.G.C., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 13/03/2012;
- Variante strutturale n. 2/2010 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 in data 05/05/2015;
- Variante strutturale n. 1/2020 al P.R.G.C. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 in data 17/03/2022;
- Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 30/11/2018;

CONSIDERATO che la Legge n.164/2014, di conversione del DL 133/2014, con l'art. 17 comma 1 lettera g) ha introdotto nell'art. 16, comma 4, del DPR 06.06.2001 n.380 (Testo Unico dell'Edilizia), la lettera d-ter che prevede l'istituzione di un ulteriore parametro ai fini della definizione delle tabelle parametriche per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, relativo alla quantificazione del maggior valore generato da interventi su aree o

immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;

DATO ATTO che le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. non prevedono disposizioni relativamente a contributi straordinari posti a carico del soggetto attuatore, commisurati all'incremento del valore degli immobili conseguenti a procedure di variante urbanistica del Piano Regolatore o in caso di Permessi di costruire in deroga per cui si variano superfici e indici di edificazione per cui emergono aumenti del valore dell'immobile che si genera al termine dell'intervento;

CONSIDERATO che la Regione Piemonte con deliberazione di Giunta Regionale 29 marzo 2019 n.55-8666 avente ad oggetto "modifica dell'allegato A alla 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.G.R. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'Art. 52 della LR 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i." nell'allegato A/1 ha dettato i criteri e le modalità di calcolo per la determinazione del maggior valore di cui sopra, l'eventuale compensazione dello stesso mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche, nonché i casi di esclusione dall'applicazione

RITENUTO di dover dotare il Comune di un regolamento specifico per la quantificazione dei parametri del Contributo Straordinario di urbanizzazione in applicazione della tabella regionale, stabilendo i seguenti parametri:

VT1 (valore di mercato immobile a fine lavori): stabilito applicando alla superficie commerciale del bene il valore OMI (€/mq.);

CC - Costo di costruzione: 65% del valore di mercato

CI - Costo per idoneità dell'area: dal 2% al 5% del costo di costruzione – 10% in caso di demolizione edifici;

OU - Oneri di urbanizzazione: quelli approvati dalla G.C. variabili in funzione delle destinazioni d'uso;

CP - Costo spese tecniche: 11% del costo di costruzione, 12% in caso di intervento assoggettato a strumento urbanistico esecutivo

OC - Onere complessivo: dal 20 al 30% del costo di costruzione

VT0 (valore dell'area allo stato attuale): stabilito applicando alla superficie commerciale del bene il valore OMI in caso di immobili oppure i VAM in caso di terreni agricoli

Parametro da applicare al contributo straordinario per interventi su aree libere o non ancora urbanizzate: **1,5**

VISTA la tabella per la determinazione dei parametri di calcolo del Contributo di cui sopra proposta dall'ufficio tecnico ed allegata alla presente deliberazione;

VISTI:

la L.R. 56/'77 e sm.i.;

il DPR 380/2001 e s.m.i.;

la D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977 e s.m.i.;

la D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016;

la D.G.R. n. 55-8666 del 29.03.2019;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. D.Lgs. 267/2000;

Si propone affinché il Consiglio Comunale

DELIBERI

1. che le premesse sono parte sostanziale ed integrante della presente;
2. di recepire i contenuti della D.G.R. 29.02.2016 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 L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
3. di fissare i seguenti criteri di calcolo:

VT1 (valore di mercato immobile a fine lavori): stabilito applicando alla superficie commerciale del bene il valore OMI (€/mq.);

CC - Costo di costruzione: 65% del valore di mercato

CI - Costo per idoneità dell’area: dal 2% al 5% del costo di costruzione – 10% in caso di demolizione edifici;

OU - Oneri di urbanizzazione: quelli approvati dalla G.C. variabili in funzione delle destinazioni d’uso;

CP - Costo spese tecniche: 11% del costo di costruzione, 12% in caso di intervento assoggettato a strumento urbanistico esecutivo

OC - Onere complessivo: dal 20 al 30% del costo di costruzione

VT0 (valore dell’area allo stato attuale): stabilito applicando alla superficie commerciale del bene il valore OMI in caso di immobili oppure i VAM in caso di terreni agricoli

Parametro da applicare al contributo straordinario per interventi su aree libere o non ancora urbanizzate: **1,5**

4. di approvare il Regolamento per la Determinazione del Contributo straordinario di Urbanizzazione di cui al documento allegato;
5. di stabilire che sino a diverso provvedimento in materia, il parametro da applicare al contributo straordinario per interventi su aree libere o non ancora urbanizzate è pari al limite minimo di 1,5 definito dalla Regione;
6. di stabilire che sarà competenza della Giunta Comunale fornire, caso per caso, specifici indirizzi al competente settore tecnico in merito alla necessità di optare per il versamento dell’onere straordinario o per la compensazione mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
7. di definire ai sensi dell’art. 17 del D.P.R. 380/2001 – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione – che al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura pari al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, in deroga o cambi di destinazione d’uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria,
8. di applicare il predetto contributo straordinario ex art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 nelle modalità di cui all’allegato A al presente provvedimento, e le riduzioni di cui al precedente punto 6 ex D.P.R. 380/2001 art. 17 comma 4-bis a tutti gli interventi interessati che alla data di entrata in vigore della presente deliberazione non abbiano ancora ottenuto il relativo titolo abilitativo;

9. di considerare la stessa visto l'urgenza immediatamente eseguibile;

IL CONSIGLIO COMUNALE

SENTITA l'illustrazione del punto all'O.d.G. da parte del Sindaco: Il nuovo regolamento serve a determinare in modo chiaro gli extraoneri dovuti per varianti parziali o permessi in deroga nell'interesse di privati. Si sono stabiliti parametri volti a contenere il valore degli extraoneri vista la crisi in cui versa l'edilizia. In caso di modifiche su aree già urbanizzate è previsto uno sconto;

SENTITO il Consigliere Claudio Oberto: Prendo atto che è un obbligo ed apprezzo l'impostazione;

Con voti favorevoli n. 11, contrari n. 0, astenuti n. 0, resi nelle forme di legge

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione così come sopra trascritta.

Successivamente,

Con voti favorevoli n. 11, contrari n. 0, astenuti n. 0, resi nelle forme di legge

DELIBERA

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4- D.lgs n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Firmato digitalmente
GALLINO Gianfranco

IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato digitalmente
Dr. Vincenzo CARAFA