



# COMUNE DI VESCOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

AREA:

Soggetta a controllo

UFFICIO:

Immediatamente eseguibile

**PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO DEL 11-03-15 N.3**

## O G G E T T O

**DEFINIZIONE CRITERI APPLICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 1 LETTERA G) DELLA LEGGE 11 NOVEMBRE 2014 N. 164 (SBLOCCA ITALIA).**

## ASSENTI ALLA SEDUTA

MURARO AVV. ELENA

RANCI NICOL

PATTARO MARZIO

CESTARI RENATO

MURARO LUCIANO

FORMAGGIO DIEGO

BAZZAN MATTEO

Seduta del \_\_\_\_\_ Ore \_\_\_\_\_

## PREMESSO:

Che il “**territorio**”, in tutte le sue componenti, culturali, ambientali, naturali, paesaggistiche, urbane, infrastrutturali, costituisce “**bene comune**”, di carattere unitario e indivisibile, che contribuisce allo sviluppo economico e sociale dell’intera realtà nazionale;

Che il “**governo del territorio**” costituisce promozione ed attuazione concreta di tale “ben comune”, e si esprime ed esercita mediante la definizione e messa in atto di programmi infrastrutturali e di attrezzature di diversa dimensione, al servizio della popolazione ed alle attività produttive, nonché attraverso la difesa, il risanamento e la conservazione del suolo;

Che le politiche del “**governo del territorio**” sono rivolte a garantire la graduazione degli interessi in ordine ai quali possono essere regolati gli assetti ottimali del territorio e gli usi ammissibili di immobili, suoli e fabbricati, da porre in relazione con gli obiettivi di sviluppo e di conservazione e/o ad assicurarne la più ampia fruibilità da parte dei cittadini;

Che il “**potere di pianificazione urbanistica del territorio**” non è limitato alla individuazione delle destinazioni delle zone del territorio comunale, ed in particolare alla possibilità e limiti edificatori delle stesse. Al contrario, tale potere di pianificazione deve essere rettamente inteso in relazione ad un concetto di urbanistica che non è limitato solo alla disciplina coordinata della edificazione dei suoli, ma che – per mezzo della disciplina dell’utilizzo delle aree – realizzi anche finalità economico-sociali della comunità locale, nel quadro di rispetto e positiva attuazione di valori costituzionalmente tutelati (uguaglianza – art. 3 Cost., proprietà – art. 42 Cost., salute – art. 32 Cost., ecc.). (Cons. Stato, sez. IV, n. 2710/2012)

**CONSIDERATO** che la recente L. n. 164/2014 (di conversione del decreto-legge n. 133/2014 c.d. “**Sblocca Italia**”), con l’art. 17, c. 1, lett. g) ha introdotto in aggiunta all’art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) **la lettera d-ter) al comma 4**, che prevede l’introduzione nell’ordinamento giuridico del cosiddetto “**Contributo straordinario**” ovvero che:

*“art. 17 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**”;*

**RILEVATO** in particolare che tale “**valutazione del maggior valore**” non pare incidere tanto, secondo autorevole dottrina, sulle tabelle parametriche fissate al fine di stabilire l’incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui -si coglie peraltro l’ambiguità dell’inserimento-, ma si ponga su di un piano diverso da quello in senso stretto del rilascio del titolo concessorio;

**PRESO ATTO** infatti che il “**maggior valore**” da calcolarsi dal Comune:

- deve essere suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata;
- deve essere erogato dalla parte privata sotto forma di **contributo straordinario**, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e di **servizi** da realizzarsi nell’ambito in cui ricade l’intervento;

e che pertanto, come detto sopra, la norma non configura un ulteriore parametro che incida ed influenzi la determinazione dell’ammontare degli oneri di urbanizzazione, ma costituisce e realizza una forma di “**perequazione dei valori**”, in quanto ha l’obiettivo di conseguire un’equità tra le scelte urbanistiche operate, soprattutto nei casi in cui le stesse si palesino con carattere di variante e/o deroga alle esistenti e comportino l’attribuzione di un maggior valore (*plusvalore*) fondiario tra la situazione *ex ante* ed *ex post*;

**RILEVATO** quindi, alle luce della novella legislativa, che tale “maggior valore” (*planning gain*) andrebbe pertanto riconosciuto e ridistribuito a vantaggio dell’intera collettività, così da “riequilibrare il costo sociale/urbanistico degli interventi operanti in variante urbanistica, o in deroga o con cambio di destinazione d’uso;

**CHE** appaiono riconducibili alla suddetta fattispecie anche tutti i casi di deroga, variante urbanistica o cambio di destinazione d’uso previsti dalle normative vigenti - compresi quelli relativi a procedure di Sportello Imprese – SUAP - , ed in particolare per le procedure ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R. n. 55/2012;

**RILEVATO** altresì che ogni intervento di trasformazione che incide sulla potenzialità edificatoria di un’area deve essere inquadrato nella più ampia prospettiva del **pubblico interesse** e dell’impatto che lo stesso avrà sull’intero territorio;

**PRESO ATTO** che sulla base della più recente normativa in materia e giurisprudenza intervenuta possa considerarsi sussistente la presenza di “**interesse pubblico**” nelle seguenti ipotesi che, seppur non costituendo una casistica esaustiva, possono comunque configurare una astratta tipizzazione del medesimo, ovvero:

- riqualificazione patrimonio edilizio esistente;
- riqualificazione di aree degradate;
- recupero di aree esistenti mediante rigenerazione;
- razionalizzazione dell'attività produttiva;
- recuperi finalizzati al contenimento del suolo;
- aumento degli standard qualitativi ambientali ottimali;

**ipotesi** tutte che consentono di contemperare e conseguire il necessario bilanciamento tra le esigenze rappresentate dalla libertà di iniziativa economica e la tutela e garanzia di un equilibrato governo del territorio;

**RITENUTO** che per quanto riguarda la determinazione del valore parametrico del "Contributo straordinario" ex art. 16, comma 4 lett. d-ter D.P.R. 380/2001, il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, da porsi a carico del proponente l'intervento per una quota pari al 50% possa essere calcolato come da **tabella allegata**;

**CONSIDERATO** pertanto che, al fine di individuare la sussistenza e l'entità della valorizzazione prodotta e determinare conseguentemente l'importo del contributo straordinario dovuto, il termine di confronto è dato dal valore immobiliare dell'intervento conseguente alla trasformazione urbanistica operata ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area;

**CHE** i criteri e modalità da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi debbono essere omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori;

**RILEVATO** inoltre che il comma 5 del medesimo art. 16 introduce, in via provvisoria, con deliberazione da adottarsi da parte del Consiglio Comunale, in attesa della definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione, la facoltà per i Comuni di provvedere direttamente alla definizione di tali tabelle ed all'individuazione dei relativi criteri applicativi;

Tutto ciò premesso;

**PROPONE**

- 1) di dare atto e fare proprio quanto in premessa esposto;
- 2) di approvare i "Criteri applicativi per la determinazione del contributo straordinario" di cui all'art. 17, comma 1, lettera g) della Legge 11 novembre 2014 n. 164 (Sblocca Italia);

- 3) di precisare che il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, da porsi a carico del proponente l'intervento per una **quota pari al 50%** possa essere calcolato **come da tabella allegata (sub A)**;
- 4) di stabilire che la "convenienza pubblica" viene determinata, come percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area e cioè, della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, comprese quelle di eventuale bonifica dell'area;
- 5) di dare atto che è stato dato corso agli adempimenti di trasparenza e pubblicità previsti dall'art. 39 del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33;
- 6) di dare atto che è stato acquisito il prescritto parere tecnico, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000.