



CITTA' DI LECCE

OGGETTO: Modifica ed integrazione della delibera C.C. n. 111 del 14.12.2012 avente ad oggetto la definizione dei criteri di computo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001.

Relazione dell'Ufficio:
**COORDINATORE U.T.C.
SETTORE URBANISTICO**
(Arch. M. Antonietta GRECO)

**ASSessore ALLA PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO, URBANISTICA**
(Dot. Severo MARTINI)

Visto della Ragioneria

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO
Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Li 23 SET 2015

IL DIRIGENTE
Arch. Luigi MANIOLIO

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO
Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

Esprime parere _____

Li _____

IL DIRIGENTE

OGGETTO : Modifica ed integrazione della delibera C.C. n. 111 del 14.12.2012 avente ad oggetto la definizione dei criteri di computo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001.

Relazione l' Assessore all'Urbanistica Dott. Severo Martini:

PREMESSO

- Che con delibera di C.C. n.111 del 14.12.2012 sono stati definiti i criteri di computo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art.16 del DPR 380/01;

- Che l'art. 17, comma 1, lett. g., n. 3 del DL 12.09.2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla legge 11.11.2014, n. 164 ha inserito al comma 4 dell'art. 16 del DPR 06.06.2001, n. 380 la previsione per la quale "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: ... 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*";

CONSIDERATO

- Che l'art. 16, comma 5, del DPR 06.06.2001 prevede 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*";

- Che in assenza di tabelle parametriche regionali che applichino il criterio di cui all'art. 16, comma 4, lett. d.ter del DPR 06.06.2001, n. 380 occorre determinare il contributo dovuto ai sensi dello stesso art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 06.06.2001 per "*interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*", per l'effetto modificando ed integrando la delibera di C.C. n. 111 del 14.12.2012 avente ad oggetto la definizione dei criteri di computo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

- Che, in particolare, il "*maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*" potrà essere calcolato sottraendo dal valore di mercato dopo la trasformazione dedotto dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio ed inerenti beni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso previste (Vpost), da un lato, il valore di mercato prima della trasformazione dedotto dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio ed inerenti beni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso previste (Vante), dall'altro, i costi comprovati di trasformazione determinati in riferimento al costo di costruzione inteso come costo di realizzazione dell'opera, al costo spese tecniche di progettazione, al costo di cantierizzazione, all'eventuale bonifica ambientale, al costo di urbanizzazioni primarie e secondarie, agli oneri di concessione, agli allacciamenti, agli accatastamenti, alle spese notarili ed ai costi finanziari (CtrASF);

- Che tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione Comunale, è suddiviso in misura pari al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato dal soggetto attuatore 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, acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Tanto premesso e considerato:

Si sottopone al Consiglio Comunale la proposta di modifica ed integrazione della delibera di C.C. n. 111 del 14.12.2012 avente ad oggetto la definizione dei criteri di computo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art.16 del DPR 380/01, con l'inserimento nella medesima del seguente punto:

<< Contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del DPR 06-06.2001, n. 380.

Ai fini dell'applicabilità dell'art.16 comma 4, lett. d-ter, del DPR 06-06.2001, n. 380, si definisce *interesse pubblico* l'utilità che deriva alla parte pubblica da iniziative e proposte promosse dal privato che perseguano e rispondano ai seguenti criteri:

- recupero e valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico, ambientale, con particolare attenzione ai servizi e/o alle attrezzature di interesse collettivo
- riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o in dismissione
- gli interventi e proposte coerenti con le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio di terzi.

In attuazione dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter e comma 4-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. ed in attesa della definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione, nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo già previsto, un contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento, conseguito per effetto della trasformazione urbanistica operata.

L'importo relativo al maggior valore (*plusvalore*) è stimato dal Comune ed andrà calcolato analiticamente secondo i criteri sottoriportati.

$V_{plus} = V_{post} - V_{ante} - C_{trasf}$

dove:

V_{post} : rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione dedotto dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio ed inerenti beni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso previste;

V_{ante} : rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione dedotto dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio ed inerenti beni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso previste;

C_{trasf} : rappresenta i costi comprovati di trasformazione determinati in riferimento al costo di costruzione inteso come costo di realizzazione dell'opera, al costo spese tecniche di progettazione, al costo di cantierizzazione, all'eventuale bonifica ambientale, al costo di urbanizzazioni primarie e secondarie, agli oneri di concessione, agli allacciamenti, agli accatastamenti, alle spese notarili ed ai costi finanziari.

Detto plusvalore è suddiviso in misura pari al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato dal soggetto attuatore 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, acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.>>

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica e fatta propria;
- Vista la delibera C.C. n. 111 del 14.12.2012;
- Considerato che la recente introduzione da parte del legislatore del disposto normativo di cui all'art. 16, comma 4, lett.d-ter, del DPR 06.06.2001 n. 380 prevede che, nel caso di “ *interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso* “, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo già previsto, un *contributo straordinario*, che attesta l'interesse pubblico, nella misura del 50 per cento del maggior valore (*plusvalore*) delle aree o immobili oggetto di intervento , conseguito per effetto della trasformazione urbanistica operata.
- Atteso che, in assenza di tabelle parametriche regionali che ne applichino il criterio, il successivo comma 5 dell'art.16, DPR 380/01, impone che i Comuni provvedano, in via provvisoria, con deliberazione di Consiglio Comunale, alla determinazione del contributo straordinario dovuto ai sensi dello stesso art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 06.06.2001.
- Ritenuto di provvedere in merito, per l'effetto modificando ed integrando la delibera di C.C. n.111 del 14.12.2012, avente ad oggetto la definizione dei criteri di computo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - Ritenuto altresì di prendere atto e fare proprio il parere prot. 113639 del 22.09.2015, espresso dal settore Avvocatura in ordine all'applicazione del contributo straordinario ex art.16, DPR 380/01, anche ai progetti relativi ad insediamento di attività produttive attivati con Conferenze di Servizi in variante al PRG , ai sensi dell'art.5, DPR 447/1998 (ora art.8, DPR 160/2010)
 - Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente di Settore ai sensi dell'art. 49, D.Lgs. 267/2000
 - Dare atto che non si richiede parere contabile, atteso che il presente provvedimento non comporta impegni finanziari a carico del Comune
 - Preso atto del parere della Commissione Urbanistica Consiliare espresso in data.....
 - Visto il DPR 380/01
 - Vista la legge 11.11.2014 n. 164
 - Visto il D.Lgs. n. 267/2000

A voti

DELIBERA

Per le motivazioni ed i considerata espressi in narrativa che qui si intendono integralmente riportate.

1. Di modificare ed integrare, in attuazione dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter e comma 4-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. ed in attesa della definizione delle tabelle parametriche da parte della

Regione, la delibera di C.C. n. 111 del 14.12.2012 avente ad oggetto la definizione dei criteri di computo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'inserimento nella medesima del seguente punto:

<< Contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del DPR 06-06.2001, n. 380.

Ai fini dell'applicabilità dell'art.16 comma 4, lett. d-ter, del DPR 06-06.2001, n. 380, si definisce *interesse pubblico* l'utilità che deriva alla parte pubblica da iniziative e proposte promosse dal privato che perseguano e rispondano ai seguenti criteri:

- recupero e valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico, ambientale, con particolare attenzione ai servizi e/o alle attrezzature di interesse collettivo
- riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o in dismissione
- gli interventi e proposte coerenti con le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio di terzi.

In attuazione dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter e comma 4-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. ed in attesa della definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione, nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo già previsto, un contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento, conseguito per effetto della trasformazione urbanistica operata.

L'importo relativo al maggior valore (*plusvalore*) è stimato dal Comune ed andrà calcolato analiticamente secondo i criteri sottoriportati.

$V_{plus} = V_{post} - V_{ante} - C_{trasf}$

dove:

V_{post} : rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione dedotto dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio ed inerenti beni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso previste;

V_{ante} : rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione dedotto dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio ed inerenti beni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso previste;

C_{trasf} : rappresenta i costi comprovati di trasformazione determinati in riferimento al costo di costruzione inteso come costo di realizzazione dell'opera, al costo spese tecniche di progettazione, al costo di cantierizzazione, all'eventuale bonifica ambientale, al costo di urbanizzazioni primarie e secondarie, agli oneri di concessione, agli allacciamenti, agli accatastamenti, alle spese notarili ed ai costi finanziari.

Detto plusvalore è suddiviso in misura pari al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato dal soggetto attuatore 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, acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.>>

2. Di stabilire che la stima del *plusvalore* sia effettuata, per conto del Comune, dal Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, nel rispetto dei parametri stabiliti con il presente atto deliberativo;

3. Di disporre che, in attuazione delle determinazioni assunte in riferimento al versamento del *contributo straordinario* ai sensi dell'art.16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/01, il Settore Economico-Finanziario istituisca specifico centro di costo del bilancio comunale, ove versare le somme derivanti dagli interventi in variante, deroga o cambio di destinazione d'uso, che restano vincolate per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da attuare nel contesto in cui ricade l'intervento, acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
4. Di provvedere alla divulgazione e pubblicazione del presente provvedimento, dandone opportuna comunicazione anche agli Ordini Professionali.
5. Di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento degli ulteriori adempimenti necessari a dare esecutività al presente provvedimento.
6. Di dichiarare, stante l'urgenza, con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività della presente deliberazione, ai sensi dell'art.134, comma4, D.Lgs. 267/2000.