



CITTA' DI LECCE

**OGGETTO:** Delibera C.C. n. 65 del 19.10.2015 riguardante "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" – Rettifica ed integrazione

Relazione dell'Ufficio:

Geom. Stefano CBETI'

SEGRETERIA PROVINCIALE  
FRONTEGGIAMENTO URBANISTICO  
CITTA' DI LECCE  
(DUP)

ASSESSORE ALLA MANIPOLAZIONE  
DEL TERRITORIO URBANISTICA  
(Dott. Severo MARTINI)

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

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

Esprime parere POSITIVO

Li 28 GIU 2016

IL DIRIGENTE  
Arch. Maria Antonietta Greco

Visto della Ragioneria

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

Esprime parere \_\_\_\_\_

Li \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE

**OGGETTO : Delibera C.C. n. 65 del 19.10.2015 riguardante “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” - Rettifica ed integrazione**

**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”;*
- che con delibera di C.C. n. 65 del 19/10/2015 sono stati ridefiniti i criteri del computo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con particolare riferimento alla lettera d-ter) comma 4 dell’art. 16 del DPR n. 380/01 per la definizione del cosiddetto “Contributo Straordinario”;
- che con delibera di C.C. n. 65 del 19/10/2015 venivano definiti i criteri di calcolo del cosiddetto “Contributo Straordinario” ai sensi dell’ art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 06.06.2001 con la seguente formula: “...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.*

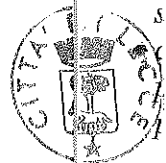
*$V_{plus} = V_{post} - V_{ante} - C_{trasf}$*

*dove:*

*V<sub>post</sub> : 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<sub>ante</sub> : 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<sub>trasf</sub> : 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, agli oneri di concessione, agli allacciamenti, agli accatastamenti, alle spese notarili ed ai costi finanziari. Detto plusvalore è suddiviso in misura 60% per il comune e 40% per la parte privata per la zona*



*Al (Centro Storico); 55% per il Comune e 45% parte privata per l'ambito urbano compreso tra centro storico e la circonvallazione (fascia interna); 50% per il Comune e 50% parte privata per le restanti aree 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. Resta inteso che il Vplus non potrà assumere, in alcun caso valori pari o negativo”;*

## CONSIDERATO

- che ai fini dell'applicabilità dell'art.16 comma 4, lett. d-ter, del DPR 06-06.2001, n. 380, si è riscontrato, con l'applicazione della formula di calcolo del predetto contributo una impossibilità di attribuire il Vante e Vpost per le “aree e fabbricati” proposte in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Di fatti l'applicazione del valore ante e post attraverso le quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio non trova applicazione nel calcolo del valore delle “aree”, in quanto le stesse non sono riportate in tale tabella, e altresì non trova una corretta applicazione neanche per alcuni fabbricati ricadenti in contesti urbani per i quali sussiste, sia per l'area in esame sia per le zone di riferimento o limitrofe, una carenza della tipologia di destinazione nella tabella di riferimento. Pertanto è necessario riformulare le modalità di applicazione della predetta valutazione specificando che nei casi non inseriti nei formulari delle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la stessa valutazione (Vante e Vpost) dovrà essere effettuata attraverso una valutazione puntuale da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (ex Agenzia del Territorio) addebitando i costi di tale consulenza al soggetto attuatore, dando atto che detti costi potranno essere computati tra le spese tecniche di progettazione sostenute.

## RITENUTO

- che nel cosiddetto “Costo di trasformazione (Ctrasf)” che, ai sensi della Deliberazione di questo Consiglio n. 65 del 19/10/2015, 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, agli oneri di concessione, agli allacciamenti, agli accatastamenti, alle spese notarili ed ai costi finanziari, erroneamente nella formulazione di tali costi è stato inserito testualmente “agli oneri di concessione” anziché “al costo di realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie”, che integralmente si intende come “le eventuali opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal soggetto attuatore”. Pertanto il cosiddetto “Costo di trasformazione (Ctrasf)” nella nuova stesura rappresenta: “ i costi comprovati di trasformazione determinati in riferimento: al costo di costruzione inteso come al costo di realizzazione dell'opera, al costo spese tecniche di progettazione, al costo di cantierizzazione, all'eventuale bonifica ambientale, al costo di realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie, agli allacciamenti, agli accatastamenti, alle spese notarili ed ai costi finanziari”.
- che, per meglio consentire agli Uffici l'applicazione dei parametri di suddivisione del contributo straordinario, è necessario rimodulare la stesura della delibera di C.C. n. 65 del 19/10/2015, che prevedeva che “Detto plusvalore è suddiviso in misura 60% per il comune e 40% per la parte privata per la zona A1 (Centro Storico); 55% per il Comune e 45% parte privata per l'ambito urbano compreso tra centro storico e la circonvallazione (fascia

interna); 50% per il Comune e 50% parte privata per le restanti aree 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. Resta inteso che il Vplus non potrà assumere, in alcun caso valori pari o negativo", in una stesura più chiara di facile applicazione come segue: *"Le percentuali del predetto plusvalore da versare dal soggetto attuatore, come contributo straordinario, sono le seguenti:*

- *negli interventi ricadenti nelle Zone A1 (centro storico) pari al 60%;*
- *negli interventi ricadenti nell'ambito urbano compreso tra il centro storico e la circonvallazione (fascia interna) pari al 55%;*
- *negli interventi ricadenti nelle restanti aree pari al 50%.*

*Detto contributo straordinario 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 immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".*

Pertanto, tanto premesso, considerato e ritenuto

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica e fattala propria;
- Vista la delibera C.C. n. 111 del 14.12.2012;
- Vista la delibera di C.C. n. 65 del 19.10.2015;
- Ritenuto di provvedere in merito, per l'effetto modificando ed integrando la delibera di C.C. n.65 del 19.10.2015, avente ad oggetto la definizione dei criteri di calcolo del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del DPR 06-06.2001, n. 380;
- Ritenuto altresì di prendere atto a fare proprio il parere prot. 113639 del 22.09.2015, espresso dal settore Avvocatura in ordine all'applicazione del contributo straordinario ex art. 16 del DPR n. 380/01, anche ai progetti relativi ad insediamento di attività produttive attivati con Conferenza di Servizi in variante al PRG, ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 447/1998 (ora art. 8 del DPR n. 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. 65 del 19.10.2015 avente ad oggetto "la definizione dei criteri di calcolo del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del DPR 06-06:2001, n. 380", come segue:

<< 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 *e anche dai progetti relativi ad insediamento di attività produttive attivati con Conferenza di Servizi in variante al PRG, ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 447/1998 (ora art. 8 del DPR n. 160/2010)* 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. I progetti di variante, permessi di costruire in deroga proposti da iniziativa privata devono essere accompagnati da una relazione descrittiva degli elementi che costituiscono per l'A.C. un interesse pubblico motivandone le ragioni dell'adozione da parte del C.C.

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 fabbricati 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. *Nei casi non inseriti nei formulari delle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la stessa valutazione dovrà essere effettuata attraverso una valutazione puntuale da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio (ex Agenzia del Territorio) addebitando i costi di tale consulenza al soggetto attuatore, dando atto che detti costi potranno essere computati tra le spese tecniche di progettazione sostenute;*

$V_{ante}$  : 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. *Nei casi non inseriti nei formulari delle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la*



*stessa valutazione dovrà essere effettuata attraverso una valutazione puntuale da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (ex Agenzia del Territorio) addebitando i costi di tale consulenza al soggetto attuatore, dando atto che detti costi potranno essere computati tra le spese tecniche di progettazione sostenute;*

Ctrasf : 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 realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie*, agli allacciamenti, agli accatastamenti, alle spese notarili ed ai costi finanziari.

*Le percentuali del predetto plusvalore da versare dal soggetto attuatore, come contributo straordinario, sono le seguenti:*

- negli interventi ricadenti nelle Zone A1 (centro storico) pari al 60%;*
- negli interventi ricadenti nell'ambito urbano compreso tra il centro storico e la circonvallazione (fascia interna) pari al 55%;*
- negli interventi ricadenti nelle restanti aree pari al 50%.*

*Detto contributo straordinario 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 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 e le valutazioni 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 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.



Città di Lecce

Settore Pianificazione, Gestione e Sviluppo del Territorio

documento a mano

Prot. inf. n° 91652

del 29 GIU 2016

Al **Presidente**  
**del Consiglio Comunale**  
**dott. Alfredo Pagliaro**  
**SEDE**

**OGGETTO: Trasmissione proposta di Deliberazione C.C.**

Ai fini dell'approvazione da parte del Consiglio Com.le, si trasmette la seguente proposta di deliberazione avente ad oggetto: <<Delibera C.C. n. 65 del 19.10.2015 riguardante "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" – Rettifica ed integrazione >>.

La presente proposta viene inoltre trasmessa:

- In formato PDF all'indirizzo: [alfredo.pagliaro@comune.lecce.it](mailto:alfredo.pagliaro@comune.lecce.it)
- in formato word all'indirizzo: [ufficioconsiglio@comune.lecce.it](mailto:ufficioconsiglio@comune.lecce.it)

Viene altresì trasmessa in formato PDF, per quanto di competenza, all'Ufficio Amministrazione Trasparente all'indirizzo: [redazione.portale@comune.lecce.it](mailto:redazione.portale@comune.lecce.it)

Distinti saluti  
Lecce,

IL DIRIGENTE  
SETTORE PIANIFICAZIONE E  
SVILUPPO DEL TERRITORIO  
Arch. Maria Antonietta GRECO

