

Copia di Deliberazione del Consiglio Comunale

<p>N. 37 data <u>27/05/2017</u></p> <p>Classif. VI</p>	<p>Oggetto: APPROVAZIONE DEI “CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO”</p>
--	--

L’anno Duemiladiciassette, il giorno ventisette del mese di Maggio alle ore 9:00, nella Residenza Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato a norma di legge, in prima/seconda convocazione ed in seduta pubblica.

Dei Consiglieri assegnati a questo Comune ed in carica:

Nominativo		Pres.	Ass.	Nominativo		Pres.	Ass.
1	BALLATORE MARIO	S		14	GIROLAMI MARIADELE	S	
2	BALLONI GIANNI MASSIMO	S		15	MANDRELLI FLAVIA MARCELLA	S	
3	CAPRIOTTI ANTONIO	S		16	MASSIMIANI GIACOMO	S	
4	CHIARINI GIOVANNI	S		17	MORGANTI MARIA RITA	S	
5	CHIODI CARMINE	S		18	MUZI STEFANO	S	
6	CRESCENZI BRUNILDE	S		19	PELLEI DOMENICO	S	
7	CROCI ANTONELLA	S		20	PERAZZOLI PAOLO	S	
8	CURZI MARCO	S		21	PIGNOTTI VALERIO		S
9	DE VECCHIS GIORGIO	S		22	PIUNTI PASQUALINO	S	
10	DEL ZOMPO EMIDIO	S		23	POMPILI GABRIELE	S	
11	DI FRANCESCO ANTIMO	S		24	SANGUIGNI ANDREA		S
12	FALCO ROSARIA	S		25	TROLI PIERFRANCESCO	S	
13	GABRIELLI BRUNO	S					

risultano presenti n° 23 ed assenti n° 2.

Scrutatori: MORGANTI MARIA RITA - TROLI PIERFRANCESCO - FALCO ROSARIA

Assume la presidenza il, PRESIDENTE CHIARINI GIOVANNI.

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, ANTUONO EDOARDO

Il Presidente, riconosciuta legale l’adunanza, dichiara aperta la seduta.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: APPROVAZIONE DEI “CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO”

VISTA la proposta del Responsabile del procedimento, qui di seguito integralmente riportata:

Premesso che:

- la Legge n. 164/2014 (*di conversione del Decreto-Legge n. 133/2014 c.d. “Sblocca Italia”*), con l’art. 17 comma 1 lettera g) ha introdotto, in aggiunta all’art. 16 comma 4 (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, contenente un ulteriore parametro per la definizione delle tabelle parametriche di determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione, denominato “*contributo straordinario*” e relativo alla valutazione del *maggior valore generato da interventi su aree o immobili* in variante urbanistica, *in deroga o con cambio di destinazione d’uso*;

- in particolare, l’art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., recita testualmente: “*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”*

Visto che la medesima legge inoltre ha ampliato anche il campo di applicazione del “Permesso di Costruire in deroga”, introducendo all’art. 14 del D.P.R. 380/2011 (*Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici*) il comma 1-bis, che così recita:

“Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d’uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l’interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d’uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell’intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall’articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni”. (cfr- art. 31 comma 2 dl 201/2011.- Secondo la disciplina dell’Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell’ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell’ambiente, ivi incluso l’ambiente urbano, e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro il 30 settembre 2012).

Considerato che tali modifiche normative denotano la volontà del Legislatore di stimolare la trasformazione di aree degradate o, comunque, non attuate dalla pianificazione urbanistica vigente, a condizione che le trasformazioni portino vantaggi, non solo al privato attuttore, bensì anche alla città pubblica, contemperando interessi privati e interessi pubblici attraverso l’attuazione di varianti urbanistiche o rilascio di permessi di costruire in deroga, laddove venga ravvisato un concreto interesse pubblico nella proposta di intervento.

Rammentato che il Consiglio di Stato, Sez. IV, con sentenza n. 4545 del 13 luglio 2010, - emessa in relazione all’istituto introdotto da alcune Regioni, prima della modifica al art. 16 D.P.R. 380/2001 dianzi citata- aveva già chiarito che la predeterminazione autoritativa del contributo straordinario rispetta l’esigenza di “*garantire la par condicio fra i proprietari di suoli soggetti a eguale disciplina urbanistica*” attraverso la definizione dei termini e delle modalità della contropartita, che i soggetti aderenti all’accordo ex art. 11 della legge n. 241/1990, devono assicurare all’Amministrazione *in cambio della maggiore volumetria edificabile che il Piano Regolatore Generale consente di attribuire loro*;

Constatato, dalle norme e dalla giurisprudenza sopra citate, che il “contributo straordinario” si configura, pertanto:

- come onere ulteriore rispetto a quello c.d. ordinario dell’art. 16 D.P.R. 380/2001, rapportato all’aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto delle varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazioni d’uso;

- il “*maggior valore*” da calcolarsi e versare al Comune, concretizza una “perequazione dei valori”, nell’obiettivo di conseguire un’equità tra le scelte urbanistiche effettuate, 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* rispetto alla variante o deroga stessa:

- detto “maggior valore” deve essere suddiviso, in misura *non* inferiore al 50%, tra il Comune e la parte privata;

- deve essere erogato dalla parte privata in favore del Comune sotto forma di contributo straordinario, monetizzato, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi da realizzarsi nel contesto in cui ricade l’intervento, *oppure mediante la cessione di aree o immobili da destinare a pubblica utilità*;

Visto che, al fine dell’applicazione delle norme di cui sopra si rende necessario, pertanto:

- assumere criteri per la determinazione del “*Contributo Straordinario*”, in particolare, per la quantificazione del valore economico che dovrà essere corrisposto dal privato al Comune sotto forma di versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo, per la realizzazione di opere pubbliche e servizi di utilità pubblica, nel contesto in cui ricade l’intervento, ovvero sotto forma di cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

- stabilire criteri e modalità, da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi, che siano omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori;

Visto e considerato che, a mente del comma 4 dell’art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., il Comune provvede ad adeguare le tariffe per gli oneri di urbanizzazione con il suddetto ulteriore parametro (previsto dalla lettera d-ter del citato articolo-comma), in caso di legislazione regionale vigente, con l’individuazione dei criteri per la determinazione e la modalità di versamento del contributo straordinario; *in caso di mancato intervento regionale*, il comma 5 del suddetto articolo prevede che il Comune provveda provvisoriamente con deliberazione del consiglio comunale utilizzando i criteri indicati al su citato comma 4; (cfr: 4. *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: 4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.(comma introdotto dall’art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)-5. 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, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis (comma così modificato dall’art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

Posto che:

- La Regione Marche non ha ancora proceduto all’aggiornamento delle tabelle parametriche in questione, sulla base dei criteri di cui alla lettera d-ter del comma 4 dell’art. 16 D.P.R. n. 380/2001;

- la Regione Marche con legge 5 agosto 1992 n. 34, modificata dall’art. 27, l.r. 15 novembre 2010, n. 16, ha stabilito tuttavia che:

“1. Ai fini della determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione, l’Assemblea legislativa regionale, su proposta della Giunta regionale, definisce ed aggiorna almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche sulla base dei criteri stabiliti dall’articolo 16 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380. 2. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche ai sensi del comma 1 e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni provvedono in via provvisoria, con propria deliberazione.”

Visto e considerato che la Regione Marche, con Regolamento (DGR n. 1156/2012) dell'8.8.2012, recante linee guida dei Programmi operativi di riqualificazione urbana, all'art. 14. ha indicato le seguenti modalità di calcolo del plusvalore generato dalle trasformazioni precipue, disciplinate nel testo normativo, attraverso il richiamo alle seguenti modalità alternative di calcolo:

*“a) modalità analitico estimativa plusvalore = $Vm_{post} - Vm_{ante} - costo\ di\ trasformazione$
omissis....*

*b) modalità sintetica plusvalore = $Vm_{post} - Vm_{ante}$
omissis...*

demandando all'amministrazione comunale di *“provvedere in via regolamentare.”*

Richiamata l'esperienza di Comuni e Regioni italiane in tema, tra i quali, in particolare:

- la Deliberazione di Consiglio comunale di Falconara Marittima (AN), distinta con n. 31 dell'8.4.2016;
- la D.G.R. Regione Piemonte N. 22-2974 del 29.02.2016 (relativa al calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione, che si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione);
- Roma Capitale giusta deliberazione n. 128/2014, avente ad oggetto *“Regolamento concernente la "Determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e all'art. 14, comma 16, lett. f), della legge 30 luglio 2010 n. 122”*;
- Comune di Finale Ligure (prov. Savona) Deliberazione Giunta Comunale n. 48/2015 ;
- Comune di Novi Ligure (prov. Alessandria) Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10/2015;

Constatato che la modalità di stima del valore immobiliare attraverso il metodo analitico del Valore della Trasformazione è comunemente accettata ed adottata dagli Enti regionali e comunali dianzi citati ed è ordinariamente applicata nei giudizi di convenienza economica;

Rilevato che il metodo analitico del valore di trasformazione- rispetto a quello *“sintetico”*- consente di valutare, ai fini del calcolo del *“contributo straordinario”*, anche interventi complessi, tenendo in considerazione, in particolare, anche i costi certificati ed asseverati dell'intervento medesimo, in dettaglio, rendendo la valutazione ed il calcolo, pertanto, più equi e di maggior livello di approfondimento;

Dato atto che, con l'allegato documento, recante *“criteri per la determinazione del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 16 comma 4 d-ter) DPR 380/2001*, da intendersi qui per integralmente richiamato e trascritto, si intende adempiere a quanto previsto nelle sopra richiamate norme ed alle condizioni e motivazioni qui richiamate ed ivi meglio precisate e dettagliate;

Precisato che, in ragione della necessità di determinare ed introitare il *“maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso”*, ai sensi dell'art. 16, comma 4 lett. d-ter) D.P.R. 380/2001 *“in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata”*, si è reso opportuno e necessario stabilire, in via equitativa, in particolare, le seguenti percentuali del "Maggior Valore" *calibrate* rispetto alla tipologia dell'area oggetto di intervento, per il calcolo del Contributo Straordinario (CS) :

- 50% - aree edificate

(aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq)

- 60% - aree parzialmente edificate

(aree ove l'edificazione esistente non raggiunge i parametri delle aree edificate di cui al punto precedente ma sono comunque superiori a quelli delle aree libere di cui al punto successivo)

- 70% - aree libere

(si considerano aree libere anche quelle in cui l'eventuale edificazione esistente non raggiunge la densità territoriale di 0,5 mc/mq).

Precisato inoltre che dall'applicazione del contributo straordinario restano esclusi, in particolare,:

- gli interventi di cui all'articolo 17 comma 3 D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm. Ed ii., i quali sono espressamente esentati dal versamento del contributo di costruzione;
- le varianti di iniziativa pubblica ai PRG;
- gli interventi della LR Marche n. 17/2015 in ordine al recupero sottotetti;
- gli interventi ai sensi della LR Marche n. 22/2009 inerenti il Piano Casa;
- le varianti in attuazione dei procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare (ex DL 112/2008 e ss.mm. Ed ii.) e la varianti attivate all'interno di Accordi di Programma;
- gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, *già previsti dalla strumentazione urbanistica vigente*;

Dato atto che, ai sensi dell'articolo 15 delle preleggi al codice civile, per effetto dell'adozione del presente atto, devono considerarsi decadute le antecedenti disposizioni emanate in materia, in contrasto ed incompatibili con lo stesso, con la precisazione, ai sensi del combinato disposto dei comma 4bis e 5 dell'art. 16 D.P.R. n. 380/2001, che restano *“salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali”*;

Rammentato che, in forza del principio del *tempus regit actum*:

- *“l'Amministrazione e' tenuta ad applicare la normativa in vigore al momento dell'adozione del provvedimento definitivo, quand'anche sopravvenuta, e non già, salvo che espresse norme statuiscano diversamente, quella in vigore al momento dell'avvio del procedimento”* (in tal senso Consiglio di Stato, sentenza n. 588/2006);

- è stato chiarito infatti che *“le operazioni di calcolo degli importi dovuti in relazione all'obbligazione contributiva correlata al rilascio di titoli edilizi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) costituisce attività vincolata che si esplica in virtù dell'applicazione delle disposizioni normative disciplinanti la materia senza che possano residuare margini di discrezionalità...”* (cfr. Cons. Stato Sez. IV 19/7/2004 n. 5197)

Richiamato l'orientamento consolidato della giurisprudenza, fondato sullo stesso tenore letterale dell'art. 16 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 (*“la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire” e “la quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio...”*), a mente del quale, i contributi concessori vanno stabiliti al momento del rilascio del permesso edilizio, pertanto:

- a tale momento occorre dunque avere riguardo per la determinazione della entità dell'onere, facendo applicazione della normativa vigente al momento del rilascio del titolo edilizio posto le delibere comunali di adeguamento degli oneri di urbanizzazione possono trovare applicazione esclusivamente *“per i permessi rilasciati a far tempo dall'epoca di adozione dell'atto deliberativo e non anche per quelli rilasciati in epoca anteriore”* (T.A.R. Puglia – Lecce sent. n. 48/2013);

- di conseguenza la determinazione degli oneri deve avvenire sulla base delle tariffe vigenti a tale predetta data e *“non può essere richiesta che una tantum al momento del rilascio del permesso edilizio senza possibilità di esigersi pagamenti per annualità successive al rilascio del titolo aggiornate a tariffe postume”* (Cfr. *“ex multis”*: T.A.R. Puglia Lecce, III Sezione, 15 Gennaio 2013 n° 49).

Precisato, con riferimento alle procedure afferenti ai procedimenti pluri-strutturati in questione, in corso alla data di entrata in vigore della proposta deliberazione, **che** - in ragione dei principi dianzi richiamati, per ragioni di certezza applicativa, al fine anche di evitare *la incisiva alterazione della fattibilità economica degli interventi urbanistico-edilizi già in corso di definizione* - **restano escluse** dall'applicazione del contributo straordinario, (dei criteri, pertanto, approvati con l'atto per il quale è proposta), le varianti e le deroghe, che alla data di entrata in vigore del presente atto, sia state già approvate da parte dell'organo collegiale competente del Comune, (siano esse deliberazioni già in pubblicazione o meno all'Albo pretorio del Comune), posto che all'esito della definizione del relativo procedimento costitutivo-autorizzatorio, si concretizza la possibilità, anche teoricamente immediata, di rilascio del titolo edilizio e di calcolo degli oneri connessi e del contributo straordinario in questione;

Visto e considerato altresì che la predetta “*quota di plusvalore*” deve essere erogata dalla parte privata sotto forma di *contributo straordinario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi di pubblica utilità da realizzarsi nel contesto in cui ricade l'intervento* e che, pertanto, si rende necessaria, nel Bilancio comunale di previsione annuale e triennale, l'istituzione di una risorsa di entrata *ad hoc* a titolo “*oneri straordinari ex art. 16 comma 4- d-ter) d.p.r. 380/2001*”, collegata a capitolo di spesa, di pari importo, entrata, destinata e vincolata alle finalità di cui al citato art. 16 comma 4 lett. d-ter) D.P.R. 380/2001;

Dato atto che la presente proposta di deliberazione, ove approvata, sarà inviata al Settore gestione delle risorse economiche e finanziarie-Servizio bilancio e contabilità, perché provveda, in variante al Bilancio di previsione triennale e annuale di competenza comunale, alla istituzione di una risorsa di entrata a titolo “*oneri -contributo straordinario ex art. 16 comma 4 lettera d-ter) d.p.r. 380/2001*”, nella quale introitare i versamenti definitivi in forza ed in esecuzione del presente atto, collegato a capitolo di spesa dell'importo pari alla previsione di entrata predetta, la quale risulta vincolata alla *realizzazione di opere pubbliche e servizi di pubblica utilità da realizzare nel contesto in cui ricadono gli interventi soggetti a contribuzione straordinaria ex at. 16 comma 4 d-ter) d.p.r. 380/2001*;

Precisato che, ai sensi del combinato disposto tra l'articolo 42 D.Lgs n. 267/2000 e l'articolo 48 del medesimo Testo Unico degli Enti locali, alla Giunta comunale spetta l'aggiornamento delle tariffe comunali, dipendente dall'entrata in vigore del presente atto deliberativo;

Dato atto che la proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs n. 267/2000 (*1. Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione*), è sottoposta al parere di regolarità tecnica del Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio ed attività produttive ed, in relazione alle conseguenti variazioni sugli assetti in Entrata ed Uscita del Bilancio di previsione di competenza e triennale, derivanti dall'approvazione della proposta di deliberazione, per quanto sopra precisato, *anche* al parere di regolarità contabile del Dirigente del Settore gestione delle risorse economiche e finanziarie;

Ravvisata l'opportunità e necessità di rendere i criteri allegati immediatamente eseguibili, unitamente all'atto deliberativo che li approva, ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. n.267/2000, vista l'urgenza di provvedere, al fine del tempestivo introito di somme destinate alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi di pubblica utilità;

Visto l'articolo 42, comma 2 lettera a) ed f) del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. e richiamato l'articolo 16 comma 5 D.P.R. n. 380/2001 e ravvisata la competenza del Consiglio comunale all'adozione del presente atto;

PROPONE ALL'ONOREVOLE CONSIGLIO DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

1. di approvare la proposta di deliberazione del sottoscritto Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, ad oggetto: *Approvazione dei “Criteri per la determinazione del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso”*;
2. di approvare ed adottare il documento allegato sub. A) al presente atto, recante “*Criteri per la determinazione del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*”, da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
3. di stabilire, in particolare, le seguenti percentuali del "Maggior Valore" indicate nel predetto allegato, *calibrate* rispetto alla tipologia dell'area oggetto di intervento, per il calcolo del Contributo Straordinario (CS) di cui all'art.16, coma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001, come segue:

- 50% - aree edificate

(aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq)

- 60% - aree parzialmente edificate

(aree ove l'edificazione esistente non raggiunge i parametri delle aree edificate di cui al punto precedente ma sono comunque superiori a quelli delle aree libere di cui al punto successivo)

- 70% - aree libere

(si considerano aree libere anche quelle in cui l'eventuale edificazione esistente non raggiunge la densità territoriale di 0,5 mc/mq).

4. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 15 delle preleggi- codice civile, con l'entrata in vigore dei "*criteri per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 d-ter) DPR 380/2001*", devono intendersi abrogate le eventuali antecedenti disposizioni regolamentari comunali emanate in materia, in contrasto con gli stessi, mentre restano "*salve*", per espressa previsione dei comma 4bis e 5 dell'art. 16 D.P.R. n. 380/2001, "*le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali*";

5. Di precisare che dall'applicazione del "contributo straordinario" sono esclusi:

- gli interventi di cui all'articolo 17 comma 3 D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm. ed ii., i quali sono già espressamente esentati dal versamento del contributo di costruzione;
- le varianti di iniziativa pubblica ai PRG;
- gli interventi della LR Marche n. 17/2015 in ordine al recupero sottotetti;
- gli interventi ai sensi della LR Marche n. 22/2009 e ss.mm.ii inerenti il Piano Casa;
- le varianti in attuazione dei procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare (ex DL 112/2008, convertito in L 6.8.2008 n. 133.art. 26-ter della L.R. Marche n. 34/92 e ss.mm. Ed ii.) e la varianti attivate all'interno di Accordi di Programma;
- gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, *già previsti dalla strumentazione urbanistica vigente*;

6. Di precisare inoltre, con riferimento alle procedure in corso alla data di entrata in vigore del presente atto e dei criteri quivi approvati, che saranno escluse dall'applicazione del contributo straordinario, le varianti e le deroghe ex art. 14 DPR 380/2001, che alla data di entrata in vigore del presente atto siano già approvate da parte dell'organo collegiale competente del Comune (siano esse deliberazioni già in pubblicazione o meno all'Albo pretorio);

7. di demandare a successiva deliberazione dell'organo esecutivo competente l'aggiornamento delle tariffe comunali e degli oneri connessi e contributi di cui all'art. 16 dpr 380/2001, in ragione dell'entrata in vigore del presente atto deliberativo;

8. di demandare al Dirigente del Settore pianificazione territoriale ed attività produttiva, all'esito dell'approvazione del presente atto deliberativo, la formale richiesta al Servizio Bilancio e contabilità-Settore Gestione delle risorse economiche e finanziarie del Comune, di istituzione, in variante al Bilancio di previsione triennale e annuale di competenza, di una risorsa di entrata per l'accertamento e successivo incasso degli "*oneri straordinari-contributi straordinari ex art. 16 comma 4 lettera d-ter) dpr 380/2001*" **vincolata** alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi di pubblica utilità in forza delle previsioni dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) d.p.r. 380/2001, e un collegato capitolo di spesa, dell'importo pari alla previsione di entrata predetta, destinato alla *realizzazione di opere pubbliche e di servizi di pubblica utilità in forza delle previsioni e vincoli di destinazione di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter d.p.r. 380/2001*;

9. di precisare che, per quanto non previsto nel presente atto, trovano applicazione le disposizioni normative anche regionali vigenti in materia;

10. di precisare altresì che resta salva la facoltà di questo Ente comunale di valutare, all'esito della verifica applicativa dei criteri oggetto di approvazione e della congruità dei valori di mercato forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare, l'opportunità di modificare e/o integrare i valori di riferimento e le stesse modalità di calcolo.

INOLTRE, PROPONE DI RENDERE IL PRESENTE ATTO IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE, AI SENSI DELL'ART.134 DEL D.LGS.N.267/2000, vista l'urgenza di provvedere, in relazione alla necessità di determinare tempestivamente il "*quantum*" della contribuzione esigibile ex art. 16, comma 4, d-ter D.P.R. n. 380/2001, al fine della sollecita possibilità di introito di somme destinate alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi di pubblica utilità.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Dott. Gianni Tiburtini**

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

II DIRIGENTE
ex Decreto Sindacale 10/2017
**PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED
ATTIVITA' PRODUTTIVE**
ing. Germano Polidori

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile

Il Dirigente
**GESTIONE DELLE RISORSE
ECONOMICHE E FINANZIARIE**
dott. Antonio Rosati

IL CONSIGLIO COMUNALE

Relaziona sull'argomento il Sindaco il qualità di assessore all'Urbanistica;

Alle ore 13.50 il presidente Chiarini cede la presidenza al vice presidente Massimiani

Intervengono i Consiglieri Perazzoli, Balloni, Muzi, Capriotti, De Vecchis, Di Francesco;

Replica il Sindaco, seguono le dichiarazioni di voto dei Consiglieri Mandrelli, De Vecchis, Di Francesco, Mauzi, il tutto come da registrazione allegata;

Alle ore 13.58 rientra il Presidente Charini;

RICHIAMATA la proposta del Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, sopra riportata;

RITENUTO di condividerla integralmente e di approvarla in ogni sua parte;

DATO ATTO CHE la proposta di deliberazione è stata esaminata dalla VI Commissione consiliare in data 18.5.2017;

VISTI:

- il parere di regolarità tecnica espresso sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 D.Lgs n. 267/2000 dal Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio ed attività produttive con esito *favorevole* ed

-il parere di regolarità contabile espresso sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 D.Lgs n. 267/2000 dal Dirigente del Settore Gestione delle risorse economiche e finanziarie con esito *favorevole*;

VISTO l'articolo 42, comma 2 lettera a) del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii. E richiamato l'articolo 16 comma 5 D.P.R. n. 380/2001 e ravvisata la competenza del Consiglio comunale all'adozione della deliberazione proposta;

Con votazione palese legalmente espressa mediante strumentazione informatica:

Presenti con diritto di voto n. 23

Astenuti n. 1 (Gabrielli)

favorevoli n. 14 (Ballatore, Balloni, Chiarini, Chiodi, Crescenzi, Croci, Del Zompo, Falco, Girolami, Massimiani, Muzi, Piunti, Pompili, Troli)

contrari n. 8 (Capriotti, Curzi, De Vecchis, Di Francesco, Mandrelli, Morganti, Pellei, Perazzoli)

DELIBERA

1. di approvare la proposta di deliberazione del Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, ad oggetto: *Approvazione dei "Criteri per la determinazione del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso"*;

2. di approvare ed adottare il documento allegato sub. A) al presente atto, recante *"Criteri per la determinazione del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso"*, da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;

3. di stabilire, in particolare, le seguenti percentuali del "Maggior Valore" indicate nel predetto allegato, *calibrate* rispetto alla tipologia dell'area oggetto di intervento, per il calcolo del Contributo Straordinario (CS) di cui all'art.16, coma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001, come segue:

- 50% - aree edificate

(aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq)

- 60% - aree parzialmente edificate

(aree ove l'edificazione esistente non raggiunge i parametri delle aree edificate di cui al punto precedente ma sono comunque superiori a quelli delle aree libere di cui al punto successivo)

- 70% - aree libere

(si considerano aree libere anche quelle in cui l'eventuale edificazione esistente non raggiunge la densità territoriale di 0,5 mc/mq).

4. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 15 delle preleggi- codice civile, con l'entrata in vigore dei “*criteri per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 d-ter) DPR 380/2001*”, devono intendersi abrogate le eventuali antecedenti disposizioni regolamentari comunali emanate in materia, in contrasto con gli stessi, mentre restano “*salve*”, per espressa previsione dei comma 4bis e 5 dell'art. 16 D.P.R. n. 380/2001, “*le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali*”;

5. Di precisare che dall'applicazione del “contributo straordinario” sono esclusi:

- gli interventi di cui all'articolo 17 comma 3 D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm. ed ii., i quali sono già espressamente esentati dal versamento del contributo di costruzione;

- le varianti di iniziativa pubblica ai PRG e ai SUE;

- gli interventi della LR Marche n. 17/2015 in ordine al recupero sottotetti;

- gli interventi ai sensi della LR Marche n. 22/2009 e ss.mm.ii inerenti il Piano Casa;

- le varianti in attuazione dei procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare (ex DL 112/2008, convertito in L 6.8.2008 n. 133.art. 26-ter della L.R. Marche n. 34/92 e ss.mm. Ed ii.) e la varianti attivate all'interno di Accordi di Programma;

- gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica vigente;

6. Di precisare, inoltre, con riferimento alle procedure in corso alla data di entrata in vigore del presente atto e dei criteri quivi approvati, che saranno escluse dall'applicazione del contributo straordinario, le varianti e le deroghe ex art. 14 DPR 380/2001, che alla data di entrata in vigore del presente atto siano già *approvate* da parte dell'organo collegiale competente del Comune (siano esse deliberazioni già in pubblicazione o meno all'Albo pretorio);

7. di demandare a successiva deliberazione dell'organo esecutivo competente l'aggiornamento delle tariffe comunali e degli oneri connessi e contributi di cui all'art. 16 dpr 380/2001, in ragione dell'entrata in vigore del presente atto deliberativo;

8. di demandare al Dirigente del Settore pianificazione territoriale ed attività produttiva, all'esito dell'approvazione del presente atto deliberativo, la formale richiesta al Servizio Bilancio e contabilità-Settore Gestione delle risorse economiche e finanziarie del Comune, di istituzione, in variante al Bilancio di previsione triennale e annuale di competenza, di una risorsa di entrata per l'accertamento e successivo incasso degli “*oneri straordinari-contributi straordinari ex art. 16 comma 4 lettera d-ter) dpr 380/2001*” **vincolata** alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi di pubblica utilità in forza delle previsioni dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) d.p.r. 380/2001, e un collegato capitolo di spesa, dell'importo pari alla previsione di entrata predetta, destinato alla *realizzazione di opere pubbliche e di servizi di pubblica utilità in forza delle previsioni e vincoli di destinazione di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter d.p.r. 380/2001*;

9. di precisare che, per quanto non previsto nel presente atto, trovano applicazione le disposizioni normative anche regionali vigenti in materia;

10. di precisare altresì che resta salva la facoltà di questo Ente comunale di valutare, all'esito della verifica applicativa dei criteri oggetto di approvazione e della congruità dei valori di mercato forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare, l'opportunità di modificare e/o integrare i valori di riferimento e le stesse modalità di calcolo.

IL CONSIGLIO COMUNALE

In considerazione dell'urgenza che riveste il provvedimento, in relazione alla necessità di determinare tempestivamente il “*quantum*” degli oneri di urbanizzazione esigibili ex art. 16 comma 4, lettera d-ter)

D.P.R. n. 380/2001, al fine della sollecita possibilità di introito di somme destinate alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi di pubblica utilità;

Con votazione palese legalmente espressa mediante strumentazione informatica:

Presenti con diritto di voto n. 23

Astenuti n. 1 (Gabrielli)

favorevoli n. 14 (Ballatore, Balloni, Chiarini, Chiodi, Crescenzi, Croci, Del Zompo, Falco, Girolami, Massimiani, Muzi, Piunti, Pompili, Troli)

contrari n. 8 (Capriotti, Curzi, De Vecchis, Di Francesco, Mandrelli, Morganti, Pellei, Perazzoli)

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

F.to IL PRESIDENTE
CHIARINI GIOVANNI

F.to IL SEGRETARIO GENERALE
ANTUONO EDOARDO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

- La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 08/06/2017 ed iscritta al n. 1506 del Registro di Pubblicazione.
La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 08/06/2017 al 22/06/2017 per 15 giorni consecutivi, ex art. 124 comma 1, del D.Lgs.n.267/2000



Il Direttore del Servizio
Segreteria Generale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

- La presente deliberazione è immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs n.267/2000.
- La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi il 27/05/2017 ex art.134 comma 3, del D.Lgs.n.267/2000.

Il Direttore del Servizio
Segreteria Generale

La presente copia, di n. _____ fogli, è conforme all'originale depositato agli atti in questo Ufficio.

li _____



Il Direttore del Servizio
Segreteria Generale
