

**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 30/03/2021**

OGGETTO: REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER IL MAGGIOR VALORE DI AREE E IMMOBILI DI CUI ALL'ART.16 DPR 380 /2001.

L'anno duemilaventuno, il giorno trenta del mese di Marzo alle ore 16,05 e seguenti, nella sede dell'Ente nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di avvisi tempestivamente e regolarmente fatti recapitare al domicilio dei singoli consiglieri, in considerazione dell'emergenza sanitaria Covid-19, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria in videoconferenza.

Alla discussione dell'argomento di cui all'oggetto sono presenti i Signori:

	Pres.	Ass.
STIRATI FILIPPO MARIO	X	
BIANCARELLI RICCARDO	X	
CECCARELLI STEFANO	X	
VERGARI GIORGIA	X	
BRUNETTI ALESSANDRO	X	
FIORUCCI MICHELE	X	
PINNA FRANCESCA		X
MORELLI EMILIO	X	
MANCA GIOVANNI	X	
POMPEI MIRKO	X	
RAGNI CALZUOLA MATTEO	X	
MARTINELLI MATTIA		X
SEBASTIANI FRANCESCO	X	
GAGGIOTTI GIORGIA	X	
ZACCAGNI FRANCESCO	X	
ANASTASI LORENA		X
PRESCIUTTI CINTI MARZIO	X	
PASCOLINI STEFANO		X
BALDINELLI ANGELO	X	
CARINI MICHELE	X	
RUGHI RODOLFO	X	
SALCIARINI MAURO	X	
GORACCI ORFEO	X	
FARNETI FILIPPO		X
CARDILE MARCO	X	
TOTALE	20	5

Con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa Claudia Bianchi.

Vengono nominati scrutatori i consiglieri: VERGARI GIORGIA, POMPEI MIRKO, CARINI MICHELE
Assume la Presidenza STEFANO CECCARELLI nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica di cui all'oggetto, iscritta all'Ordine del Giorno.



Il Presidente del Consiglio Comunale Stefano Ceccarelli invita alla trattazione del punto iscritto all'Ordine del Giorno, avente ad oggetto: *“REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER IL MAGGIOR VALORE DI AREE E IMMOBILI DI CUI ALL'ART. 16 D.P.R. 380/2001”* invitando il Vice Sindaco Tasso per l'illustrazione, facendo riferimento alla proposta di deliberazione, che risulta acquisita al sistema informatico dell'ente (Sicr@web), come di seguito riportata (parte in corsivo).

(Proposta di deliberazione n. 48 del 25.03.2021)

Premesso che:

con Decreto del Presidente della Repubblica 447/1998 (successivamente modificato dal D.P.R. n. 160 del 2010, tuttora vigente) è stata introdotta la possibilità di presentare progetti in contrasto con lo strumento urbanistico al fine di agevolare l'insediamento di impianti produttivi;

con il D.L. “Sblocca cantieri” n. 133/2014 nella disciplina relativa al contributo di costruzione e contenuta nel Testo Unico Edilizia, è stata inserita una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione: 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 quindi 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 di un ulteriore parametro ai fini della definizione delle tabelle parametriche per la 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;

che tale comma prevede che gli oneri di urbanizzazione siano determinati in relazione : “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.”

Che relativamente al procedimento di variante al PRG in procedura SUAP ai sensi del D.P.R. n. 160 /2010, in quanto procedura considerata speciale, pareva non doversi applicare il contributo straordinario.



Che recente giurisprudenza ha definitivamente chiarito che i progetti approvati in variante al PRG in procedura SUAP, debbono essere soggetti a contributo straordinario generato dal maggior valore dell'area.

Secondo il Consiglio di Stato infatti:

“Si deve escludere che l'art. 8 del d.P.R. n. 160/2010 costituisca norma speciale derogatoria e pertanto che, essendo quest'ultima priva di una previsione in merito alla esistenza dell'obbligo contributivo, sia intenzionalmente diretta ad impedirne la vigenza.

Invero:

a) la previsione dell'obbligo di contribuzione di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter; d.P.R. n. 380/01, sebbene – come visto – di carattere straordinario, presenta nella materia edilizia un'applicazione generalizzata;

b) del resto, nella disciplina dell'art. 8 del d.P.R. n. 160/2010, risulta assente una espressa previsione in ordine all'esclusione dell'applicabilità al procedimento Suap del prelievo contributivo, necessaria al fine di ritenere integrato il criterio di specialità;

c) così come, la medesima disciplina, piuttosto che introdurre una normativa derogatoria in materia di obbligo contributivo, non fa che limitarsi a disciplinare una modalità particolare per la presentazione della domanda e per l'espletamento del relativo procedimento di rilascio del titolo edilizio, con previsioni agevolative ai fini dell'implementazione e dello sviluppo delle attività produttive;

d) ad ogni modo, non risulta neppure ipotizzabile una previsione di esonero totale dal contributo straordinario, atteso che la riserva di cui al comma 4-bis dell'art. 16 d.P.R. n. 380/01 (“fatte salve le diverse disposizioni”), facendo riferimento solo a “quanto previsto al secondo periodo della lett. d-ter del comma 4”, riconosce alle legislazioni regionali ed agli strumenti urbanistici generali comunali un ambito di operatività limitato ai contenuti indicati in tale disposizione, individuabili esclusivamente nella percentuale di ripartizione, nelle modalità di versamento del contributo perequativo e nelle finalità di utilizzo.”

Deve pertanto concludersi che al rilascio del permesso di costruire, intervenuto in seguito all'approvazione della variante urbanistica SUAP, trova applicazione l'obbligo di pagamento del contributo straordinario generato dal maggior valore dell'area. L'art. 16, comma 4, lett. d-ter), d.P.R. n. 380/2001, invero, trova applicazione indistintamente per tutti i procedimenti che comportano un maggior valore generato dall'area da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, non facendo eccezione quello tenuto mediante attivazione del procedimento SUAP.”

Preso atto che in ottemperanza ai disposti del comma 4, del D.P.R. 380/2001 e alle recenti sentenze del Consiglio di Stato occorre, individuare i criteri per la determinazione e la modalità di versamento del contributo straordinario;



Dato atto che la Regione Umbria non ha definito specifiche modalità di attuazione delle disposizioni di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001 il Comune può provvedere, con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del comma 5 dell'art. 16 del DPR 380/2001, approvando specifico regolamento che preveda una metodologia valutativa volta a quantificare il plusvalore e, di conseguenza, l'ammontare del contributo straordinario secondo parametri che garantiscano imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione .

Preso altresì atto che, al fine di disincentivare l'occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse, e nel contempo favorire le attività produttive e di servizio è necessario introdurre diversi coefficienti da applicarsi al calcolo del contributo

Ritenuto necessario ed opportuno, nel rispetto della disciplina legislativa e nei limiti della potestà regolamentare attribuita dai Comuni dalla Legge procedere all'approvazione del "Regolamento per la determinazione delle modalità di calcolo del contributo straordinario per il maggior valore di aree e immobili di cui all'art.16 dpr 380 /2001";

Considerato che la proposta della presente deliberazione è stata esaminata dalla competente Commissione Consiliare nella seduta del 26 Marzo 2021;

Acquisiti, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Settore Territorio e Ambiente ed parere di regolarità finanziaria del Responsabile del Settore Finanziario;

Visto l'art. 42, comma 2, lettere b) ed f) del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto comunale;

SI PROPONE:

Di approvare il "Regolamento per la determinazione delle modalità di calcolo del contributo straordinario per il maggior valore di aree e immobili di cui all'art.16 dpr 380 /2001";

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Acquisiti sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Settore Territorio e Ambiente ed parere di regolarità finanziaria del Responsabile del Settore Finanziario;

Il parere espresso dalla II Commissione nella seduta del 26 marzo 2021;



Per tutto quanto in premessa alla presenza di n.Consiglieri, con votazione legalmente resa espressa in forma palese come di seguito riportata.....

D E L I B E R A

Di dichiarare la premessa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Di approvare il “Regolamento per la determinazione delle modalità di calcolo del contributo straordinario per il maggior valore di aree e immobili di cui all’art.16 dpr 380 /2001”.

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134, comma 4, del TUEL.

Al termine dell’illustrazione da parte del Sindaco Stirati, il Presidente passa la parola al Consigliere Zaccagni che, in qualità di Presidente della II Commissione Consiliare, riferisce che l’argomento è stato esaminato nella seduta del 26 marzo 2021 ed alla discussione intervenuta sul tema, precisando che le Commissioni hanno espresso parere favorevole a maggioranza (*come da registrazione conservata agli atti della Segreteria*).

Il Presidente Ceccarelli apre la fase degli interventi, nell’ordine:

Cons. Goracci: non voterà l’atto, riferendosi al Sindaco e Vice Sindaco comunicavano in commissione il fatto del consumo del suolo pubblico con le varianti approvate un anno fa, con questo regolamento si chiede che varianti al PRG possono essere fatte purché si paghi anche al di fuori di quanto regolamenta lo stesso PRG, ciò è di una coerenza estrema. Questo regolamento avviene perché c’è stata una domanda di un privato che attualmente è ferma, non si può elaborare un atto a favore del richiedente, si dovrà porre un principio nel merito delle aree agricole di pregio, dovrà essere uguale per tutti (*come da registrazione conservata agli atti della Segreteria*).

Sindaco Stirati: ribadisce di aver ridotto di oltre 50 ettari il consumo del suolo pubblico anche in una ottica a favore dei contribuenti, il fatto che non deve sfuggire che non si dica che si costituiscono atti su misura, ma che si regolamenti anche a fronte di istanze e non è uno scandalo. E’ grave se in assenza di regolamenti si fanno operazioni “ad personam”, la necessità di regolamentare è avvenuta in quanto è subentrata una normativa che prevede delle forme di compensazione nei confronti della parte pubblica e nell’interesse generale, è evidente che devono essere stabiliti dei parametri, dei coefficienti da applicare, continua con ulteriori valutazioni nel merito (*come da registrazione conservata agli atti della Segreteria*).

Cons. Biancarelli: il regolamento arriva su sollecitazione di un privato, è un documento di carattere generale che indica una impronta politica e si stabiliscono dei parametri andando a fissare dei coefficienti, continua con ulteriori considerazioni (*come da registrazione conservata agli atti della Segreteria*).

Vice Sindaco Tasso per la replica: il Sindaco ha chiarito bene come proseguire ed espone ulteriori precisazioni nel merito (*come da registrazione conservata agli atti della Segreteria*).



Il Presidente Ceccarelli, terminata la fase degli interventi, passa alla fase per dichiarazioni di voto, nell'ordine:

Cons. Goracci: precisa alcuni aspetti ricordando quanto avvenuto in seno al PRG, comunica il voto di astensione (*come da registrazione conservata agli atti della Segreteria*).

Cons. Biancarelli: dichiara il voto favorevole motivandolo con aspetti politici nel merito (*come da registrazione conservata agli atti della Segreteria*).

Sindaco Stirati: interviene per alcune riflessioni in seno le dichiarazioni di voto del cons. Goracci (*come da registrazione conservata agli atti della Segreteria*).

Il Presidente Ceccarelli, terminata la fase per dichiarazione di voto, passa alla votazione del punto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il Regolamento prot. n. 13734 del 14/04/2020 "*Emergenza epidemiologica da Covid-19 sedute del Consiglio comunale, della Conferenza dei Capigruppo e delle Commissioni consiliari in videoconferenza – Disposizioni del Presidente del Consiglio comunale*";

Constatato che la seduta di Consiglio comunale si è svolta in videoconferenza e si considera tenuta nella sede comunale, Sala Consiliare, alla copresenza del Presidente e del Segretario Generale;

Dato atto inoltre che sono stati identificati con certezza tutti i soggetti partecipanti, che gli stessi sono intervenuti alla discussione e che sono stati regolarmente constatati i risultati delle votazioni;

Acquisiti, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente del Settore Territorio e Ambiente ed parere di regolarità finanziaria del Responsabile del Settore Finanziario;

Visto l'art. 42, comma 2, lettere b) ed f) del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto il parere espresso dalla II Commissione nella seduta del 26.03.2021

Per tutto quanto in premessa

Alla presenza di n. 20 Consiglieri, con votazione legalmente resa espressa in forma nominale come di seguito riportata:

Favorevoli n. 16

Astenuti n. 4 (Baldinelli – Carini – Presciutti Cinti – Goracci).



D E L I B E R A

Di approvare il “Regolamento per la determinazione delle modalità di calcolo del contributo straordinario per il maggior valore di aree e immobili di cui all’art.16 dpr 380 /2001”.

IL CONSIGLIO COMUNALE

In considerazione dell’urgenza dell’atto, con successiva e separata votazione, resa in forma nominale, come di seguito riportata:

Alla presenza di n. 20 Consiglieri, con votazione legalmente resa espressa in forma nominale come di seguito riportata:

Favorevoli n. 16

Astenuti n. 4 (Baldinelli – Carini – Presciutti Cinti – Goracci).

D E L I B E R A

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134, comma 4 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Claudia Bianchi

Documento sottoscritto con firma digitale

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Stefano Ceccarelli

Documento sottoscritto con firma digitale