

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

Reg. Delib. N.



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Modifica dell'art. 90 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 102 del 21/10/2004. Determinazione del Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del DPR n. 380/2001

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ nella sala delle adunanze consiliari, in seguito a convocazione fatta con avvisi scritti e comunicati ai signori Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione - seduta pubblica.

Risultano presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto:

Table with 3 columns (P, A, G) and 25 rows listing council members and their attendance status.

Presenti n. Assenti n.

Assistono altresì i Sigg. ri Assessori:

Table with 2 columns (P, A) and 7 rows listing assessors and their attendance status.

Assume la presidenza il Consigliere

Assiste il Segretario Generale dott. Antonello Accadia

Form with three sections: AREA V, SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO, and SEGRETARIO GENERALE, each with fields for opinion, signature, and date.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Nominati scrutatori i Signori:

Si passa a trattare l'oggetto di cui sopra.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Io sottoscritto Segretario Comunale dispongo che copia del presente verbale venga pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune da oggi e per la durata di 15 giorni consecutivi.

Bassano del Grappa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs.vo 18 agosto 2000, n. 267.

Bassano del Grappa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

**OGGETTO: Modifica dell'art. 90 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 102 del 21/10/2004. Determinazione del Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del DPR n. 380/2001**

**Richiamate** le precedenti deliberazioni:

- D.C.C. n.24 del 07/03/1996 “Oneri di urbanizzazione e contributi concessori di cui agli artt. 5 e 6 della legge 28.1.1977 n.10 – modifica ed integrazione della deliberazione consiliare n.9 del 23.01.1986 e successive modifiche ed integrazioni”;
- D.C.C. n.113 del 07/11/2003 recante “Contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 – modifica ed integrazione della deliberazione consiliare n.24 del 7.03.1996 e successive modificazioni ed integrazioni” con cui si determinava il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione di cui agli artt. 82 e 83 della L.R. 61/85 e si modificava la precedente D.C.C. n.24 del 07/03/1196;
- D.C.C. n. 102 del 21/10/2004 (approvazione del Regolamento Edilizio Comunale) .
- D.G.C. n. 81 del 25/02/2005 (adeguamento tariffe oneri);
- D.G.C. n. 219 del 10/06/2005 (contributo aggiuntivo in caso di servitù di uso pubblico);
- D.C.C. n.16 del 08.05.2007 recante “Modifica del Regolamento Edilizio relativamente alla composizione, alla regolamentazione interna, alle competenze e alle attribuzioni della Commissione edilizia, e all'aggiunta di un nuovo titolo con nuovo articolo per contributo costo di costruzione e monetizzazione standard pubblico”, che ha aggiunto al Regolamento Edilizio Comunale il Titolo VII – “Contributo di costruzione e monetizzazione spazi pubblici” e l'art. 90 “Criteri e modalità di determinazione del contributo di costruzione, di corresponsione del contributo di monetizzazione degli spazi pubblici e attuazione artt. 19 e 21 delle N.T.A. del P.R.G”;
- D.G.C. n. 346 del 19 dicembre 2008 (adeguamento costo di costruzione e tariffe monetizzazione standard);
- D.C.C. n.51 del 22 aprile 2009 (modifica degli artt. 13 e 15 del Regolamento Edilizio Comunale);
- D.C.C. n.72 del 03 ottobre 2013 (modifica degli artt. 5, 6, 7 e 8 del Regolamento Edilizio Comunale);
- D.C.C. n. 104 del 23 dicembre 2013 “Interpretazione autentica dell'articolo 90 del Regolamento Edilizio Comunale in merito ai criteri e alle modalità di determinazione del contributo di costruzione relativo ai parcheggi privati di attività commerciali e direzionali”;
- D.C.C. n. 55 del 22 luglio 2010 avente per oggetto l'atto di indirizzo per gli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 e s.m.i nonchè l'allegato sub A) “Linee guida” della stessa Deliberazione che, al punto 2.9, prevede che la Giunta Comunale determini i criteri al fine di stabilire l'incremento di valore economico degli immobili interessati dalla proposta di accordo pubblico-privato e il conseguente contributo da corrispondere al Comune mediante cessione di aree, opere pubbliche, crediti edilizi o monetizzazione;
- D.G.C. n. 349 del 13 dicembre 2011, avente per oggetto “Definizione dei criteri economici per la verifica preventiva del rilevante interesse pubblico negli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.”, è stato approvato l'allegato sub A) della stessa, che definisce le modalità di calcolo del “tornaconto privato” e di quantificazione del “rilevante interesse pubblico”;
- D.G.C. n. 243 del 2 ottobre 2012, avente per oggetto “Integrazione dei criteri economici per la verifica preventiva del rilevante interesse pubblico di cui all'allegato sub A) della Delibera di G.C. n. 349 del 13 dicembre 2011 e Istituzione dei gruppi di lavoro per la valutazione del calcolo del tornaconto pubblico e per la predisposizione degli atti per gli Accordi pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004”, è stato introdotto un nuovo criterio di calcolo del “tornaconto privato” basato sulla modalità indicata dall' Agenzia del Territorio;

- D.G.C. n. 17 del 4 febbraio 2014 avente per oggetto la determinazione della quota del “tornaconto privato” da corrispondere al Comune basato sulla modalità di valutazioni di stima per il giudizio di congruità in ordine alle proposte di accordo pubblico- privato ex art. 6 indicata dall’Agenzia delle Entrate;

**Preso atto** che nell’ambito della disciplina edilizia sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico dell’Edilizia DPR 380/2001, in particolare all’articolo 16, è stata inserita (per effetto delle modifiche/integrazioni operate dalla L.164 dell’11 novembre 2014) una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione e precisamente: all’art. 16, comma 4 del D.P.R. n.380/2001 è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche, gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione *“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 e da quest’ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l’interesse pubblico 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.”*;

**Richiamate** le disposizioni e gli obblighi di cui ai rispettivi commi 4-bis e 5 dell’art. 16 del DPR 380/2001, così come modificati dalla Legge n. 164/2014, che si riportano:  
*“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.  
 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.”*

**Visto** la propria disciplina urbanistica ed in particolare l’art. 4 delle NTO del Piano degli Interventi, approvato con D.C.C. n. 9 del 01 marzo 2012, recante disposizioni generali sugli accordi pubblico-privati ai sensi della L.R.11/2004 e s.m.i.;

**Visto** il parere della Regione Veneto - Sezione Urbanistica prot. regionale n. 339328 del 20/08/2015 in relazione all’applicazione dell’art. 16 comma 4 del D.P.R. n.380/2001;

**Rilevata** che in relazione al predetto parere della Regione Veneto - Sezione Urbanistica sussiste l’equivalenza *“per entità minima e criteri di determinazione del contributo perequativo”* tra quanto stabilito con deliberazioni della Giunta Comunale ai fini della determinazione del “beneficio pubblico” negli accordi pubblici - privati e quanto previsto dal citato art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001;

**Ritenuto** che posso essere ricondotti alla fattispecie di cui all’art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001 tutti gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso previsti dalle normative vigenti, con particolari riferimento ai seguenti casi:

- permessi di costruire in deroga di cui all’art. 14 del DPR 380/01 (anch’esso modificato con L.164 dell’11 novembre 2014);
- interventi con procedure di Sportello Unico per l’Imprese di cui al D.P.R. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R.55/2012;

**Ritenuto** pertanto necessario estendere anche alla valutazione del “maggior valore”, di cui all’art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001, i vigenti criteri e modalità di calcolo del “tornaconto privato”, stabilite dalla Giunta Comunale per la verifica del rilevante interesse pubblico negli accordi pubblico-privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., con proprie deliberazioni n. 349 del 13 dicembre 2011, n. 243 del 2 ottobre 2012, n. 17 del 4 febbraio 2014;

**Considerato** inoltre che per i soli casi di intervento di tipo industriale/artigianale o commerciale con procedure di Sportello Unico per l'Imprese di cui al D.P.R. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R.55/2012, ricadenti nelle zone improprie per funzioni agricole (tipo E) o per funzioni pubbliche (tipo F) ed aventi indice di utilizzazione fondiaria/territoriale generato dall'intervento superiore a 0,15 mq./mq., il "maggior valore" si possa determinare in maniera omogenea mediante una specifica metodologia di calcolo di tipo parametrico, basata sulla differenza tra il valore di mercato del fabbricato da realizzare tramite il progetto in deroga o variante e il suo costo;

**Considerato** inoltre che per la particolarità tecnico-valutativa della questione che qui si rileva, si rende opportuno demandare alla Giunta Comunale l'eventuale predisposizione di ulteriori modalità di calcolo o criteri di determinazione del "maggior valore", per una più specifica valutazione del "contributo straordinario" nelle vari fattispecie di intervento riconducibili all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n.380/2001;

**Rilevato che:**

- risulta necessario procedere all'integrazione dell'art. 90 del Regolamento edilizio Comunale sulla base della L.164/2014, in quanto occorre determinare, in relazione all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, anche il Contributo Straordinario introdotto ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. n.380/2001, quale valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
- dovranno essere ricondotti alla fattispecie in esame tutti i casi di interventi con procedura di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01 e con procedure di Sportello Unico per l'Imprese di cui al D.P.R. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R.55/2012;

**Ritenuto di:**

- porre a carico del proponente l'intervento come "contributo straordinario" la quota minima del 50% del suddetto "maggior valore" generato dall'intervento, in analogia e parità di trattamento a quanto già stabilito per la determinazione del "beneficio pubblico" negli accordi pubblico-privato di cui all'art. 6 della L.R.11/2004;
- di integrare l'art. 90 del Regolamento Edilizio Comunale come segue:

*"VII - CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART.16, COMMA 4, LETTERA D-TER, DEL D.P.R. n.380/2001".*

*L'art. 16 comma 4 lett.D-ter del D.P.R. 380/2001, introduce, ai fini del calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il parametro 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.*

*Il contributo straordinario, posto a carico del proponente l'intervento, dovrà essere pari alla quota del 50% del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.*

*Sono da ricondurre alla fattispecie in esame tutti i casi di intervento con procedura di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01 e con procedure di Sportello Unico per l'Imprese di cui al D.P.R. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R.55/2012.*

*La parte privata proponente eroga al comune il contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, sotto forma di:*

- a. 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;*
- b. opere pubbliche.*

*Per i casi di intervento di tipo industriale/artigianale o commerciale con procedure di Sportello Unico per l'Imprese di cui al D.P.R. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R.55/2012, ricadenti nelle zone improprie per funzioni agricole (tipo E) o per funzioni pubbliche (tipo F) ed aventi indice di utilizzazione fondiaria/territoriale generato dall'intervento superiore a 0,15 mq/mq, il*

*“maggior valore” viene calcolato in maniera omogenea con modalità di calcolo parametrizzata, basata sulla differenza tra il valore di mercato del fabbricato da realizzare tramite il progetto in deroga o variante e il suo costo, come da tabella denominata SCHEMA C) i cui valori saranno stabiliti con successiva deliberazione della Giunta Comunale.*

*Nei casi non contemplati nella tabella denominata SCHEMA C), per la valutazione del “maggior valore” sono applicate le modalità di calcolo del “tornaconto privato” previste per le procedure di accordi pubblico-privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., stabilite da specifica deliberazione di Giunta Comunale.*

*In ogni caso potrà essere acquisito su iniziativa del proponente il giudizio di congruità della valutazione del “maggior valore” da parte dell’Agenzia delle Entrate.”*

- di integrare l’art. 90 del Regolamento Edilizio Comunale con l’allegata tabella parametrica denominata “SCHEMA C”;

**Precisato** infine che in base al dettato normativo il maggior valore in argomento è erogato al Comune sotto forma di contributo straordinario e 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;

Tutto ciò premesso,

Visto il D.M. 10/05/1977 n.801;

Visto il D.P.R. n.380/2001;

Vista la L. n.164/2014;

Vista la L.R. n.61/1985;

Vista la L.R. n.11/2004;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale;

## **DELIBERA**

- 1) di integrare l’art. 90 del Regolamento Edilizio Comunale come segue:

*“VII - CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL’ART.16, COMMA 4, LETTERA D-TER, DEL D.P.R. n.380/2001”.*

*L’art. 16 comma 4 lett.D-ter del D.P.R. 380/2001, introduce, ai fini del calcolo dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione, il parametro 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.*

*Il contributo straordinario, posto a carico del proponente l’intervento, dovrà essere pari alla quota del 50% del “maggior valore” generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso.*

*Sono da ricondurre alla fattispecie in esame tutti i casi di intervento con procedura di permesso di costruire in deroga ai sensi dell’art. 14 del DPR 380/01 e con procedure di Sportello Unico per l’Imprese di cui al D.P.R. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R.55/2012.*

*La parte privata proponente eroga al comune il contributo straordinario, che attesta l’interesse pubblico, sotto forma di:*

- c. 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;*
- d. opere pubbliche.*

*Per i casi di intervento di tipo industriale/artigianale o commerciale con procedure di Sportello Unico per l'Imprese di cui al D.P.R. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R.55/2012, ricadenti nelle zone improprie per funzioni agricole (tipo E) o per funzioni pubbliche (tipo F) ed aventi indice di utilizzazione fondiaria/territoriale generato dall'intervento superiore a 0,15 mq/mq, il "maggior valore" viene calcolato in maniera omogenea con modalità di calcolo parametrizzata, basata sulla differenza tra il valore di mercato del fabbricato da realizzare tramite il progetto in deroga o variante e il suo costo, come da tabella denominata SCHEMA C) i cui valori saranno stabiliti con successiva deliberazione della Giunta Comunale.*

*Nei casi non contemplati nella tabella denominata SCHEMA C), per la valutazione del "maggior valore" sono applicate le modalità di calcolo del "tornaconto privato" previste per le procedure di accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., stabilite da specifica deliberazione di Giunta Comunale.*

*In ogni caso potrà essere acquisito su iniziativa del proponente il giudizio di congruità della valutazione del "maggior valore" da parte dell'Agenzia delle Entrate."*

- 2) di approvare l'allegato denominata "SCHEMA C)", che costituisce anch'esso integrazione all'art. 90 del Regolamento Edilizio Comunale;
- 3) di demandare alla Giunta Comunale la determinazione dei valori di cui alla metodologia di calcolo parametrizzata riportata nell'allegato "SCHEMA C)" per il calcolo del maggior valore nei casi di intervento di tipo industriale/artigianale o commerciale con procedure di Sportello Unico per l'Imprese di cui al D.P.R. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R.55/2012, ricadenti nelle zone improprie per funzioni agricole (tipo E) o per funzioni pubbliche (tipo F);
- 4) di applicare per la valutazione del "maggior valore" nei casi non contemplati nella tabella denominata SCHEMA C) i vigenti criteri e modalità di calcolo del "tornaconto privato", stabilite dalla Giunta Comunale per la verifica preventiva del rilevante interesse pubblico negli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., con proprie deliberazioni n. 349 del 13 dicembre 2011, n. 243 del 2 ottobre 2012, n. 17 del 4 febbraio 2014;
- 5) di demandare alla Giunta Comunale, con successivo e apposito provvedimento, predisposizione di ulteriori modalità di calcolo o criteri di determinazione del "maggior valore" per una più specifica valutazione del "contributo straordinario" nelle vari fattispecie di intervento riconducibili all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n.380/2001;
- 6) di stabilire che il versamento finanziario del "Contributo Straordinario" sarà 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;
- 7) di demandare al Dirigente dell'Area V Urbanistica ogni altro atto o provvedimento di competenza conseguente alla presente deliberazione;
- 8) di dare atto che i pareri di cui all'art.49 del D.Lgs. 267/2000 e art.35 dello Statuto Comunale risultano espressi sul frontespizio del presente atto deliberativo;
- 9) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs.267/2000.

ALLEGATO:

“SCHEMA C)”

Destinazione d'uso immobile	Zona Territoriale Omogenea iniziale	Valore di Mercato al mq.	Costo di Costruzione al mq.	Quota Contributo per Oneri di urb. primaria e secondaria (Zto di variante se prevista modifica) al mq.	Quota Contributo sul Costo di Costruzione (Zto di variante se prevista modifica) al mq.	Sistemazione ambientale al mq.	Spese tecniche	Totale Costi	“Maggior valore” economico al mq.	“Contributo straordinario” al mq.
		fonte OMI	fonte Comune	fonte Comune	fonte Comune	fonte Comune	10% del costo di realizzazione			50% del maggior valore
Industriale/ Artigianale	“E agricola” e “F attrezzature”	(*)	(*)	(**)	(**)	(**)				
Commerciale	“E agricola” e “F attrezzature”	(*)	(*)	(**)	(**)	(**)				

(\*) Valore/Costo/Importo da ricognizione con deliberazione della Giunta Comunale

(\*\*) Importo da determinarsi ai sensi dell'art. 90 del R. E.

**N.B:** L'importo al mq. del “Contributo Straordinario” va applicato alla superficie determinata per il calcolo degli oneri di urbanizzazione negli interventi industriali/artigianali e commerciale di cui all'art. 90 – I – lett. A – punto 3 – lett. o) del Regolamento Edilizio Comunale.