



COMUNE DI EMPOLI

Proposta del Consiglio Comunale N. 14

Oggetto:

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 16 COMMA 4 LETT. D-TER9 DEL DPR 380/2001 E MISURE CORRETTIVE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE A FRONTE DI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA E DI BONIFICA DELLE AREE INQUINATE. APPROVAZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso in primo luogo:

Che l'Art. 16 comma 4, lett. d-ter) del DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", introdotto dal D.L. n. 133 del 12 luglio 2014, convertito con modificazione nella L. n. 164 dell'11 luglio 2014, prevede che le Regioni all'atto della definizione delle tabelle parametriche per il calcolo degli oneri di urbanizzazione da parte dei Comuni, debbano tenere di conto anche di un nuovo istituto, ovvero della " 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 maggiore valore, calcolato dal Comune, debba essere ripartito tra il Comune e la parte privata, ed erogato da quest'ultima al Comune come "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 ai sensi dell'art. 16, comma 4-bis, la definizione delle modalità di calcolo e di ripartizione del valore a carico della parte privata è rimessa alle "legislazioni regionali e agli strumenti urbanistici generali comunali";

Che l'art. 184, comma 5-bis della LRT 65/2014 "Determinazione degli oneri di urbanizzazione" rinvia ad apposita deliberazione di Giunta regionale la definizione delle modalità di attuazione delle disposizioni introdotte dal D.L. 133/2014, come convertito;

Che in attesa della definizione con deliberazione di Giunta regionale delle modalità previste dall'art. 184, comma 5-bis, per il calcolo e la ripartizione del contributo straordinario, spetta ai Comuni approvare, in via transitoria, una metodologia di calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett.d-ter) del DPR 380/2001, definendone, al contempo, gli ambiti di applicazione;

Dato atto che, per la definizione dell'ambito di applicazione, la Regione Toscana, in un'ottica di collaborazione tra Enti e di uniformità di trattamento e di certezza del diritto, ha provveduto a formulare, in data 5 dicembre 2016, una nota interpretativa, chiarendo che il contributo straordinario debba applicarsi agli interventi edilizi in deroga, ai sensi dell'art. 140, comma 4 e 5 della LRT 65/2014, nonché agli interventi subordinati all'approvazione di varianti urbanistiche di contenuto puntuale o di ambito territoriale localizzato;

Che, di conseguenza, recepito l'ambito di applicazione così come chiarito dalla Regione Toscana, il Comune deve concentrarsi nel definire le modalità di calcolo del contributo straordinario, oltre che le modalità di versamento del contributo;

Preso atto, pertanto, della proposta elaborata dal Dirigente del Settore Tecnico – Arch. Paolo Pinarelli, allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A",

Rilevato:

Che, in termini generali, con detta proposta si definisce la metodologia di stima;

Che detta stima tiene conto del valore dell'area e dei fabbricati prima della variante e del valore di mercato dopo la variante e di tutte le spese necessarie per la trasformazione dell'immobile;

Che ciò che si vuole ottenere è, pertanto, l'incremento di valore di un bene immobile, ovviamente suscettibile di cambiamento, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e prima della trasformazione, sottratto il costo della trasformazione stessa;

Che, nello specifico, la proposta definisce:

- le modalità di calcolo dell'incremento di valore, generato dalla differenza tra il valore di mercato finale, il valore di mercato iniziale e i costi di trasformazione;

- le modalità di calcolo del costo di trasformazione, determinato dal costo di costruzione e dalle spese globali necessarie per la realizzazione dell'opera;
- le componenti del costo di trasformazione e la modalità di calcolo del valore di mercato iniziale e finale;
- le detrazioni e riduzioni, ossia ciò che potrà essere ulteriormente detratto dai valori ottenuti,
- e infine le modalità di versamento o erogazione del contributo straordinario al Comune;

Che il Contributo Straordinario, dovuto dal Soggetto Attuatore al comune, è valutato nel 50% dell'incremento di valore (IV) conseguente all'intervento edilizio;

Che le modalità di calcolo del Contributo Straordinario sono meglio specificate nell'allegato B, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Premesso, in secondo luogo:

Che l'Amministrazione Comunale, dal 2014 ad oggi, ha intrapreso un percorso finalizzato al benessere abitativo e al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, formulando politiche a favore degli investimenti privati sul territorio, mediante misure anticrisi (vedi le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 72 del 3 novembre 2014 e n. 47 del 30 giugno 2016 e le successive proroghe approvate);

Che è intenzione di questa Amministrazione continuare nel percorso intrapreso, individuando misure correttive degli oneri di urbanizzazione a fronte di interventi privati destinati all'edilizia convenzionata o subordinati alla preventiva bonifica di aree inquinate;

Che la finalità dell'Amministrazione è chiaramente quella di stimolare la ripresa dell'economia locale dopo gli effetti dell'onda lunga della crisi, grazie ad elementi a favore degli imprenditori edili e il rilancio dell'intero settore delle costruzioni;

Rilevato altresì che il primo di detti provvedimenti (edilizia convenzionata) consente di dare piena attuazione all'art. 20 del Regolamento Urbanistico che stabilisce, che per gli interventi compresi nei Piani Urbanistici Attuativi residenziali, se il soggetto attuatore si impegna a destinare una quota non inferiore al 10% di superficie utile lorda alla residenza, nelle forme dell'affitto o in altra forma di edilizia convenzionata, l'Amministrazione Comunale prevede forme correttive degli oneri di urbanizzazione, da stabilire con apposita deliberazione consiliare;

Che il secondo provvedimento, finalizzato a stimolare la bonifica delle aree inquinate, consentirebbe, invece, di risolvere situazioni di degrado ambientale esistenti, legate alla presenza sul territorio comunale di grosse aree industriali e produttive dismesse, inglobate nel tessuto urbano e necessitanti di bonifica e riqualificazione funzionale, individuate e censite dallo strumento urbanistico vigente;

Che in merito a quanto indicato in secondo luogo nelle premesse,

il Dirigente propone all'Amministrazione:

Per quanto concerne l'edilizia convenzionata, di riconoscere ai Soggetti Attuatori di Piani Urbanistici Attuativi che si impegnano a destinare una quota non inferiore al 10% della superficie utile lorda complessiva avente destinazione residenziale, all'affitto o alla vendita a prezzi convenzionati, in aggiunta a quanto riconosciuto dall'art. 186 della Legge Regionale 65/2014, una riduzione del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie, di cui alle tabelle C1 e C1bis vigenti, da corrispondere all'atto del rilascio dei titoli edilizi attinenti l'edificazione residenziale prevista dal P.U.A., nella seguente misura:

- Se la quota di edilizia destinata all'affitto o alla vendita a prezzi convenzionati è pari al 10% del totale, una riduzione del 10% del coefficiente 0,9 ($IF > 3mc/mq$), che passerà pertanto dallo 0,9 allo 0,81;
- Per ogni punto percentuale di edilizia convenzionata in aumento rispetto al comma precedente, una riduzione pari al 1% in aggiunta a quanto stabilito dal comma precedente, fino al limite massimo del 50%.

Per quanto concerne la bonifica delle aree inquinate, la soluzione individuata, in analogia con altre facilitazioni già disposte dalla Giunta Comunale (vedi Del. G.C. n. 81 del 15.06.2016), riconosce una riduzione del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie di cui alle tabelle C1, C1 bis, C2, C2bis, C3, C3bis, C4, C4bis vigenti, ai soggetti che sono in grado di documentare un intervento di bonifica che superi una determinata soglia di incidenza in termini di costo unitario. La riduzione è pertanto legata a procedimento di bonifica ai sensi del Titolo V del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", ed in particolare è subordinata all'avvenuta approvazione del Progetto di Bonifica ai sensi dell'art. 242 del medesimo D. Lgs., con relativa determinazione degli oneri coperti da polizza fideiussoria. La riduzione del coefficiente moltiplicatore, da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie da corrispondere all'atto del rilascio dei titoli edilizi attinenti l'edificazione prevista dal P.U.A. o P.U.C, si calcola in ragione dell'indice di incidenza dei costi di bonifica sull'estensione della superficie territoriale del P.U.A. o P.U.C. Pertanto l'

indice di incidenza (IB) sarà pari al costo di bonifica (Cb) diviso la superficie territoriale (ST).

Una volta ottenuto l'indice di bonifica verrà applicata la seguente percentuale di riduzione al Coefficiente moltiplicatore:

IB ricompreso tra	% da applicare a Cm
20 – 30	10%
31-40	20%
41-50	30%
51-60	40%
> 61	50%

Un ulteriore 10% di riduzione del coefficiente moltiplicatore verrà applicato, qualora il progetto di bonifica sia approvato entro il termine di un anno dalla sottoscrizione della convenzione;

Un ulteriore 10% di riduzione del coefficiente moltiplicatore verrà applicato, qualora la certificazione di avvenuta bonifica di cui agli artt. 242 c.13 e art. 248 c.2 del D.Lgs. 152/06 sia rilasciata entro il termine di tre anni dalla sottoscrizione della convenzione.

Dato atto che le modalità di calcolo di cui ai punti 1. e 2. sono specificate negli allegati C e D, che fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione ;

Considerato che entrambi i sopra citati provvedimenti consentirebbero altresì di mitigare gli effetti prodotti da quanto premesso in primo luogo, legati alla necessaria previsione tra i contributi a carico dei soggetti privati del C.d. “Contributo straordinario” derivante dalla “Valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso”;

Che, ad oggi, non si ritiene di dover modificare le previsioni di entrata relative agli oneri di urbanizzazione, in quanto i suddetti provvedimenti comportano dei “potenziali” riflessi sia

in aumento, in virtù del punto primo (plusvalore) sia in diminuzione, in virtù dei punti secondo e terzo (edilizia convenzionata e bonifica dei siti inquinati);

Che si provvederà ad un monitoraggio degli esiti del presente provvedimento entro i prossimi sei mesi e in tale sede se ne valuterà l'eventuale effetto sulle previsioni di entrata del bilancio comunale:

Ravvisata, pertanto:

- la necessità di dare attuazione ai disposti di cui all'art. 16 comma 4, lett. d-ter) del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 184, comma 5-bis della LRT 65/2014;

- e l'intenzione di questa Amministrazione di dare attuazione ad entrambi i sopra citati provvedimenti, considerati utili ed opportuni per la ripresa economica e la valorizzazione del territorio comunale;

Tutto quanto premesso e rilevato,

Richiamati:

- l'art. 16 comma 4, lett. d-ter) del DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", introdotto dal D.L. n. 133 del 12 luglio 2014, convertito con modificazione nella L. n. 164 dell'11 luglio 2014;
- l'art. 184, comma 5-bis della LRT 65/2014 "Determinazione degli oneri di urbanizzazione";
- la nota interpretativa della Regione Toscana, del 5 dicembre 2016;
- l'art. 20 del 20 del Regolamento Urbanistico vigente,
- Il D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 " Norme in materia ambientale"
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 42 del 28 febbraio 2018, con la quale si è proposta al Consiglio comunale l'approvazione dei provvedimenti oggetto;

Preso atto che i sopra detti provvedimenti, come proposta, sono stati sottoposti all'esame della competente commissione consigliere;

Viste la proposta elaborata dal Dirigente del Settore Tecnico – Arch. Paolo Pinarelli, allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A";

Visti gli allegati B, C e D che fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, in cui vengono dettagliate le modalità di calcolo;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore III Politiche Territoriali Arch. Paolo Pinarelli, che entra a far parte del presente provvedimento;

Visto il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto lo stesso comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, come certificato nell'allegato del presente deliberato dal Responsabile della Ragioneria, che entra a far parte del presente provvedimento;

Ritenuto di approvare le modifiche di sopra specificate,

Preso atto della discussione consiliare e delle dichiarazioni di voto, legalmente rese dai Consiglieri presenti, riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

Con il seguente esito delle votazioni:

Presenti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

d e l i b e r a

1. Di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. Di prendere atto della proposta elaborata dal Dirigente del Settore Tecnico – Arch. Paolo Pinarelli, allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A";
3. Di approvare, per le motivazioni citate in premessa, il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett.d-ter) del DPR 380/2001, nella misura del 50% dell'incremento di valore, conseguente all'intervento edilizio. Le modalità di calcolo, applicazione e corresponsione del medesimo sono specificate nell'allegato B, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
4. Di approvare, per le motivazioni citate in premessa, la riduzione del coefficiente moltiplicatore (0,9) da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie di cui alle tabelle comunali C1 e C1bis vigenti, ai Soggetti Attuatori di Piani Urbanistici Attuativi che si impegnano a destinare una quota non inferiore al 10% della

superficie utile lorda complessiva, avente destinazione residenziale, alla locazione o alla vendita a prezzi convenzionati, nella seguente misura, come meglio dettagliata nell'allegato C :

- Se la quota di edilizia destinata all'affitto o alla vendita a prezzi convenzionati è pari al 10% del totale della SUL residenziale prevista, una riduzione del 10% del coefficiente 0,9, che passerà pertanto dallo 0,9 allo 0,81;
 - Per ogni punto percentuale di edilizia convenzionata in aumento rispetto al comma precedente (10% + 1%, 10% + 2% ecc), una riduzione pari al 1% in aggiunta a quanto stabilito dal comma precedente (10% + 1%, 10% + 2% ecc), fino al limite massimo del 50%. Il Coefficiente moltiplicatore pertanto sarà ridotto in relazione alla percentuale di Sul residenziale totale che il soggetto si impegnerà effettivamente a destinare ad interventi di edilizia convenzionata;
5. Di approvare, per le motivazioni citate in premessa, ai soggetti che sono in grado di documentare un intervento di bonifica che superi una determinata soglia di incidenza in termini di costo unitario, la riduzione del coefficiente moltiplicatore (Cm) da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie, di cui alle tabelle C1, C1 bis, C2, C2bis, C3, C3bis, C4, C4bis, approvate con DCC n. 58 del 26 giugno 2016, in ragione all'incidenza dei costi di bonifica sull'estensione della superficie territoriale del P.U.A. o P.U.C.. L'indice di incidenza (IB) sarà pari al costo di bonifica (Cb) diviso la superficie territoriale (ST). Una volta ottenuto l'indice di bonifica verrà applicata la seguente percentuale di riduzione al Coefficiente moltiplicatore, come meglio dettagliata nell'allegato D :

IB ricompreso tra	% da applicare a Cm
20 – 30	10%
31-40	20%
41-50	30%
51-60	40%
> 61	50%

Un ulteriore 10% di riduzione del coefficiente moltiplicatore verrà applicato, qualora il progetto di bonifica sia approvato entro il termine di un anno dalla sottoscrizione della convenzione.

Un ulteriore 10% di riduzione del coefficiente moltiplicatore verrà applicato, qualora la certificazione di avvenuta bonifica di cui agli artt. 242 c.13 e art. 248 c.2 del D.Lgs. 152/06 sia rilasciata entro il termine di tre anni dalla sottoscrizione della convenzione.

6. Di disporre l'applicazione in via sperimentale delle misure previste, per un periodo compreso tra la data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione e il 31 dicembre 2019 (data ultima), fatta salva la possibilità alla scadenza del termine, di prorogare ulteriormente il periodo di applicazione delle riduzioni;
7. Di disporre un monitoraggio degli esiti del presente provvedimento entro i prossimi sei mesi al fine di valutare in tale sede l'eventuale effetto sulle previsioni di entrata del bilancio comunale;
8. Di dare atto che il responsabile della procedura e della sua attuazione, ai sensi della legge 241/1990 è l'arch. Paolo Pinarelli.
9. Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di regolarità tecnica e contabile cui all'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, a firma rispettivamente del Dirigente dell'area tecnica Arch. Paolo Pinarelli e del Responsabile della Ragioneria – Dott.ssa Anna Tani.

Indi il Consiglio comunale

In ragione della necessità di adempiere quanto prima a quanto disposto dagli art. 16 comma 4, lett. d-ter) del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 184, comma 5-bis della LRT 65/2014, nonchè di dare tempestiva attuazione alle misure correttive previste;

Con successiva votazione e con voti :

Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

d e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.