



COMUNE DI MALO

PROVINCIA DI VICENZA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 26 del 25/07/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL “REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L’APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE IN RAPPORTO AL MAGGIOR VALORE GENERATO DA INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO”.

L'anno **duemiladiciannove**, addì **venticinque** del mese di **Luglio** in Malo, nella sala delle adunanze, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, il Consiglio Comunale si è riunito sotto la presidenza del sig. Nelvio Piazza, in qualità di Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa il Vice Segretario Generale, dott. Oscar Raumer.

Intervengono i signori:

<u>Cognome e Nome</u>	<u>A/P</u>	<u>Cognome e Nome</u>	<u>A/P</u>
LAIN PAOLA	P	COGO MAURIZIO	P
MARSETTI MORENO	A	PIZZOLATO FEDERICO	P
PIAZZA NELVIO	P	URBANI FABIO	P
DANIELI ROBERTO	P	DE MARCHI ILARIO ORESTE	P
SPILLARE FEDERICO	P	BARBIERI STEFANIA	P
SETTE ROBERTO	P	MANO ANDREA	P
BERLATO SILVIA	P	GONZO ELISA	A
DALLA RIVA CLAUDIO	P	SAMPAOLESI ALDO	P
SALATA IRENE	A		

Presenti: 14 Assenti: 3

Partecipa alla riunione l'Assessore esterno senza diritto di voto sig.a CORZATO MARIA TERESA.

Sono stati nominati scrutatori i sigg: COGO MAURIZIO, DE MARCHI ILARIO ORESTE, SAMPAOLESI ALDO.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare l'argomento di cui all'oggetto.

Oggetto: APPROVAZIONE DEL “REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L’APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE IN RAPPORTO AL MAGGIOR VALORE GENERATO DA INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO”.

PRESIDENTE: La parola all’Ass. Dalla Riva.

ASS. DALLA RIVA: Grazie, Presidente. Tale Regolamento va a normare e ad indicare i criteri e il procedimento per il calcolo del contributo straordinario nei casi in cui l’Amministrazione con qualche provvedimento di pianificazione vada ad attribuire dei vantaggi al cittadino terzo. Quindi, la norma dice che se il cittadino terzo dell’approvazione dei provvedimenti di pianificazioni acquisisce un vantaggio, questo maggior valore del cittadino deve in parte essere ceduto all’Amministrazione, pagato o ceduto, come lo vogliamo dire. Per questo, qui in sala, abbiamo il dottor Fernando Lucato, incaricato a redigere questo regolamento - che personalmente considero una punta di diamante nel panorama di pianificazione urbanistica regionale - e al quale, per i dettagli tecnici, passo volentieri la parola e ringrazio di essere qui presente, intervenuto a questo Consiglio Comunale.

DOTT. LUCATO: Buonasera a tutti. Intanto ringrazio l’Assessore per le parole di stima. Si parla appunto del regolamento per l’applicazione del contributo, che lo abbiamo chiamato contributo straordinario. L’origine di questa decisione si riscontra a partire dalla legge 11, art. 35, del 2004, la Legge Urbanistica della Regione Veneto che ha introdotto il tema della perequazione urbanistica, per la prima volta nella legislazione anche se, di fatto, era praticata, soprattutto nel Veneto una qualche forma di perequazione, soprattutto di tipo tradizionale, nella ripartizione di uguali potenzialità edificatorie. Comunque l’art. 35 ha introdotto appunto il tema della perequazione urbanistica insieme con quello dei crediti edilizi e della compensazione. Sono cose diverse, ma sostanzialmente rientrano tutte nel tema del finanziamento della città pubblica.

Un altro passaggio importante è stato quello introdotto dal 380 del 2001 che è il Testo Unico per l’edilizia; è una norma nazionale. Il governo del territorio, il tema di governo del territorio è l’insieme della materia edilizia e della materia urbanistica ed è ancora una materia concorrente Stato/Regione, quindi abbiamo sempre normative regionali e normative statali. Quella statale, 380 appunto, la modifica introdotta nel 2014 in maniera molto chiara, molto netta dice che gli oneri di urbanizzazione, sostanzialmente, comprendono anche la voce della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree immobili in varianti urbanistiche in deroga o con cambio di destinazione d’uso, che sono le parole che abbiamo ripetuto nel Regolamento. E aggiunge che tale maggior valore calcolato dall’Amministrazione Comunale è suddiviso in maniera non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed è derogato da quest’ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario che attesta l’interesse pubblico; e poi una serie di spiegazioni. Diciamo, la cosa interessante di questo passaggio è che ha stabilito un limite, una soglia, che è questa del 50% e ha ricondotto la trasformazione a un valore economico, un vantaggio, quello che citava prima l’Assessore.

La stessa norma nazionale ha precisato che sono fatte salve le disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali, perché in realtà manca ancora il criterio applicativo di questa disposizione nazionale e, dunque, ha fatto salvo la norma eventualmente esistente nei Comuni. Che cosa è esistente nella tradizione di Malo in riferimento a questo aspetto.

Abbiamo il richiamo nel Piano di Assetto del Territorio, l’art. 57 che si fa essenzialmente alla disposizione della Legge 11 del 2004, ma il punto 5 dell’art.57 precisa che il Piano degli Interventi determina la quota parte del vantaggio stimato a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal piano stesso, da destinarsi alla sostenibilità del complesso delle trasformazioni, che vuol dire in pratica il finanziamento della città pubblica come la norma nazionale; in particolare la perequazione potrà prevedere anche la cessione di aree, la realizzazione di opere pubbliche e/o la monetizzazione per gli scopi consentiti. Quindi, secondo il PAT ci muoviamo sempre all’interno di questi concetti.

Il Piano degli Interventi, vigente, riprendendo ancora delle disposizioni precedenti che sono quelle delle zone C2 di espansione convenzionate e già perequate, ha ulteriormente definito alcuni aspetti e per quanto ci interessa, perché è il punto da dove siamo partiti per quantificare e poi ripartire il contributo perequativo è proprio la trasformazione operata nel piano degli interventi, nell'art. 6 che ha considerato le zone C2 che erano già state oggetto di un procedimento perequativo, stabilendo che nelle zone C2, che sono le zone residenziali di espansione, la perequazione consiste nella cessione gratuita al Comune della superficie fondiaria corrispondente al 15% del volume realizzabile senza che il Comune debba farsi carico delle conseguenti spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Quindi il 15% della superficie fondiaria, il che vuol dire il 15% del volume netto, senza gli oneri di urbanizzazione.

E questa quantificazione, cioè questo 15% del volume può anche essere tradotto in termini economici, perché il successivo comma 5, sempre dell'art. 6 del Piano degli Interventi, precisa che il valore di riferimento per la realizzazione dell'opera pubblica o per la monetizzazione è stabilita in una quota di riferimento pari a 110 euro al metro cubo. Quindi, la trasformazione di tutta la vicenda che ha visto il Comune di Malo sviluppare, diciamo, i concetti della Legge che era partita con il primo contributo perequativo si è di fatto precisata nel Piano degli Interventi con un valore di 110 euro al metro cubo, relativo al 15%, quindi il volume netto.

Questo significa, se vogliamo sintetizzare, che, sostanzialmente, la cessione del 33% del volume lordo, la cessione di circa il 10% del volume netto in termini di superfici fondiarie, la monetizzazione del 15% del volume netto, cioè con la cessione del 15% della superficie fondiaria e la monetizzazione a 110 euro al metro cubo sono sostanzialmente equivalenti su un valore di 17 euro al metro cubo sull'intero volume che rappresenta, di fatto, quello che è il contributo perequativo previsto già adesso per questa specifica fattispecie.

Questo ci consente di adottare, cioè applicare la possibilità di mantenere questo tipo di criterio come ci dice il 380 anche per le altre zone e questo spiega perché viene confermata la percentuale del 33% dell'incremento della trasformazione della zona, da dove viene fuori questo 33% che abbiamo proposto nel regolamento di Malo.

Rispetto ad altre situazioni nei Comuni vicini, possiamo distinguere due metodi di calcolo: quello basato sulla differenza del valore IMU/ICI, che ha il vantaggio di essere sintetico; oppure anche un altro criterio che viene adottato è quello di considerare i valori dell'Osservatorio Immobiliare Italiano, l'OMI, o i costi di costruzione. Cornedo Vicentino, sulla base dei valori IMU/ICI, prevede una plusvalenza da cedere al Comune del 26%; Isola Vicentina, IMU/ICI del 40; Marano Vicentino del 40, Thiene, basato sui valori OMI e costi di costruzione, del 50%; Villaverla, per valori specifici elaborati su base OMI/IMU, 30% per la residenza, 50% per il commercio e 70% per l'industria, sono costi di trasformazione; Costabissara, IMU/ICI 40%. Quindi Malo, rispetto a questo quadro, si colloca con il 33% di plusvalenza da cedere al Comune, quindi una posizione intermedia fra Thiene e gli altri Comuni.

Stabilita allora questa percentuale, per ricollocarla all'interno delle tabelle IMU/ICI, ci siamo basati appunto sul valore di riferimento, che l'abbiamo chiamato valore guida - che è lo stesso termine usato dal Piano degli Interventi - delle zone C2, cioè siamo andati a vedere praticamente a che cosa corrispondeva in percentuale questo valore che è il valore acquisito rispetto alla tabella IMU/ICI e conseguentemente, facendo la media delle diverse zone, fra A, B, C1 e C2, abbiamo stabilito i valori corrispondenti.

Cioè, in sostanza, una volta che abbiamo capito che cosa è stato fatto e che cosa è vigente per le zone C2 di espansione, colleghiamo questo ai valori delle tabelle IMU e lo riassegniamo a questi valori, anche qui semplificando rispetto alla tabella IMU che considera poi tutte le sottozone e per le zone residenziali rapportate alle potenzialità edificatorie, riferiti ai metri cubi e non sul metro quadrato. Quindi, in sintesi, per le zone A e B e di edificazione diffusa C1/3 il valore di riferimento, il valore IMU rapportato al metro cubo e considerato come valore medio rispetto alla tipologia di zona. Per le zone C2 abbiamo già detto che abbiamo acquisito l'art. 6 del Piano degli Interventi, per le zone C1 invece il valore medio è fra le zone B e le zone C2, perché le C1 derivano diciamo dalla zonizzazione ancora della Legge 61 Regionale veneta dell'85 che le aveva definite come zone intermedie di espansione, cioè a cavallo fra le zone B e le zone C2.

Vediamo se saltiamo le varie tabelle e vediamo il Regolamento vero e proprio e dopo degli esempi.

ASS. DALLA RIVA: Dottore, scusa, se posso interrompere un attimo visto anche il clima afoso che c'è e sentendo qualche collega, se qualcuno ha qualche domanda particolare, perché, in buona sostanza, se posso, e poi magari lei... se posso semplificare, faccio un esempio che così è chiaro a tutti. Se io amministratore, Amministrazione del Comune di Malo con la Conferenza dei Servizi, Legge 55, a seguito di una domanda di ampliamento di un'attività produttiva in zona agricola... va bene, alla chiusura della Conferenza viene rilasciata l'autorizzazione.

La proprietà di quella ditta, di quel cittadino terzo, sicuramente avrà un valore maggiore. Il 33% di questo aumento di valore, se prima valeva 100.000 adesso vale 150.000, il 33% dei 50.000 deve essere pagato al Comune. Tutta questa costruzione che sta elencando, questi procedimenti che sta elencando il dott. Lucato serve a capire e a determinare, come facciamo a determinare il valore in più che ha la proprietà del cittadino terzo. Ci sono territori in A, B, C, C1, C2, D, produttive, ecc. per cui c'è tutta questa miriade di casi che il dott. Lucato, in sintonia con la struttura, qua vedo anche e saluto Giuseppe Artuso, geometra, capufficio, ha redatto tutto questo Regolamento. Per cui, ecco, in soldoni, io ho fatto un esempio che mi sembra chiaro. Scusa, è vero dottore? Ho parlato male? E quindi se vuoi chiudere velocemente.

DOTT. LUCATO: Ecco, i concetti importanti sono questi. Uno, si applica a fronte di una variazione di natura discrezionale dell'Amministrazione Comunale. C'è una possibilità, ad esempio, non sul piano casa, nel vecchio Piano casa, perché quello è un disposto di Legge e si applica nel momento in cui questa decisione dell'Amministrazione Comunale comporta un vantaggio.

ASS. DALLA RIVA: Perfetto, io a questo punto dottore, abbiamo capito, penso, tutti, che la materia è stata studiata nei minimi dettagli e passerei la parola al Presidente per sentire se qualche collega Consigliere ha qualcosa da chiedere in merito.

PRESIDENTE: Grazie Ass. Dalla Riva.
Qualche intervento? Cons. Sampaolesi.

CONS. SAMPAOLESI: Grazie, Signor Presidente. Chiedo se posso fare una domanda al Dott. Lucato, per cortesia. Una domanda che mi chiedo da diverso tempo: secondo lei, che è una persona che so competente e capace, secondo lei, prendendo ad esempio l'esempio che ha fatto il Vice Sindaco di un imprenditore che va ad operare in deroga in zona agricola e che viene sottoposto alla perequazione che lei ha spiegato con i vari procedimenti, ecc.; che differenza c'è, di costo, fra l'operare in zona agricola in deroga senza consumo di suolo, perché questa è l'assurdità di questa normativa qua, e un altro imprenditore che opera invece nella zona predisposta a tale attività già programmata, tipo zona industriale, zona artigianale, ecc.. Secondo lei, che differenza di prezzo, ne ha un vantaggio chi opera in deroga in zona agricola, riferendo l'esempio del Vice Sindaco, o uno svantaggio? Grazie.

DOTT. LUCATO: I concetti sono, vantaggio/svantaggio rispetto a che cosa, ovviamente in termini economici? Da quando si applica il Regolamento? Il Regolamento si applica dalle modifiche che intervengono successivamente dallo strumento urbanistico; quindi se stiamo parlando di colui il quale, l'imprenditore, completa una zona industriale esistente, sulla quale magari non c'erano le perequazioni, questo imprenditore avrà comprato l'area al mercato, sarà stata sua, opera, paga i contributi e realizza. Viceversa, quello che domani, non avendo un'area edificabile ma avendo uno stabilimento fuori zona, in zona agricola, può ampliarlo unicamente attraverso una variante con la procedura dello Sportello Unico, ha un costo, ha un costo che l'altro imprenditore non aveva.

Se invece la domanda è: qual è la differenza di costo fra colui il quale domani opera con lo Sportello Unico in variante e il concorrente opera perché ha ottenuto dal Comune una nuova zona industriale, in quanto ammessa dal Piano, che differenza c'è? Ecco, questa differenza si accorcia, cioè entrambi gli imprenditori hanno costi comparabili perché hanno vantaggi che sono comparabili.

C'è da dire che nel futuro sempre di più saranno questi secondi, cioè che operano in deroga rispetto alle previsioni di Piano ma soprattutto rispetto al consumo di suolo, che saranno... sono incentivati per Legge ad adottare questa procedura, diciamo, dello Sportello Unico che, ricordo, passa sempre, sia con l'art. 3 che con l'art. 4, transita in Consiglio Comunale per la Convenzione,

con l'art. 4... la conclusione della Conferenza dei Servizi, costituisce adozione di variante al Piano degli Interventi e quindi dopo passa in Consiglio Comunale, adottato, ecc.

Quindi, assume le caratteristiche di una variante vera e propria anche se nominalmente poi non ha un consumo di suolo ma, diciamo, i due imprenditori, quello che ha il lotto e quello che ottiene lo stesso risultato fuori zona hanno un vantaggio che è simile, e quindi è giusto che il contributo perequativo sia un contributo simile.

PRESIDENTE: Qualche altro intervento? Cons. Barbieri.

CONS. BARBIERI: Grazie, Presidente. Buonasera. Anche io volevo chiedere un chiarimento al Dott. Lucato, che peraltro anche già in Commissione avevo sollevato. Il problema relativo agli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo. Se mi chiarisce, per favore, questo punto perché, agganciandomi a quello che ha appena detto sul fatto che ci siano già delle previsioni di Piano che prevedono la possibilità del cambio d'uso di annessi, ecco, siccome questo sistema mi pare vada al di là di quelle che sono già le previsioni, cioè c'è un'ulteriore scelta discrezionale dell'Amministrazione di dare il cambio d'uso a determinati... in questo caso, ad annessi rustici. Ma se già il P.I. inseriva questa previsione che prevedeva il cambio d'uso, volevo capire esattamente come si incasella la questione del contributo straordinario rispetto a queste strutture, anche perché poi ho visto che, appunto, ci aveva esposto in Commissione, sono differenziate a seconda dell'anno di realizzazione. E' vero che chi ha costruito queste strutture ha beneficiato di un'esenzione a monte poi, degli oneri, perché comunque erano collegate alla conduzione del fondo e anche alla qualifica soggettiva di chi utilizza il fondo; chi invece adesso va a recuperare questi annessi – per carità, potrebbe esserci ancora un'attività in essere, un'azienda in essere, qui - e quegli annessi non essere comunque collegati, perché ce ne sono altri che sono collegati alla conduzione del fondo. Quindi, volevo capire un attimo queste differenze, se me le può spiegare. Grazie.

DOTT. LUCATO: "... gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo" vuol dire che ci sono volumi legittimi, che non hanno una destinazione d'uso residenziale e che non essendo più funzionali alla conduzione del fondo, la legge ci dice che il Piano degli Interventi può individuarli puntualmente e stabilire una nuova destinazione d'uso, quindi è un vantaggio. Ipotizziamo, hanno esaurito una certa funzione, quindi c'è un vantaggio, quindi si applica, siamo all'interno diciamo del ragionamento che facevamo prima.

Che cosa abbiamo previsto/proposto nel regolamento? Abbiamo proposto che il valore base del vantaggio che è quello delle costruzioni delle nuove costruzioni in quella condizione sia, per così dire, bilanciato rispetto a due parametri: l'epoca di costruzione e la localizzazione del manufatto. Qual è la logica? Che più recupero un fabbricato vecchio il contributo perequativo è più basso. Perché questa indicazione? Per due ragioni. La prima è perché più è vecchio l'immobile - intanto l'interesse dell'Amministrazione Comunale, ma di tutti noi dovrebbe essere quella di incentivare il recupero dell'esistente, rispetto alla nuova costruzione e quindi il carattere... - più l'edificio è vecchio, più si immagina che abbia un valore inferiore; ricordo che anche per i capannoni produttivi si assume un periodo di 33 anni per l'azzeramento del valore, salvo il costo di manutenzione poi dell'immobile. E quindi abbiamo vecchi fabbricati che vengono, possono essere trasformati ma hanno in ipotesi un costo maggiore o un minor valore di partenza e hanno esaurito una funzione, che è la funzione propria che li ha caratterizzati.

Infatti, le date che abbiamo considerato sono prima della Legge 58 del '78 che era la Legge sul territorio agricolo che dava alcune possibilità di costruire. Dopo questa Legge e prima della 24 che è quella dell'85, l'altra Legge sul territorio agricolo: si costruiva in base ad un indice essenzialmente, in base ad una coltura. Dopo il 23.03 dell'85 e prima del 22.10 del 2004, che è l'entrata in vigore della Legge 11, perché la Legge 11 ha cambiato completamente i criteri: oggi in zona agricola si costruisce solo sulla base di un piano di sviluppo aziendale, mentre prima no. Poi l'altra data è prima dell'adozione del PAT e poi dopo l'adozione del PAT è che l'edificio sia stato almeno completato.

Allora, queste epoche rappresentano, anche dal punto di vista normativo, delle diverse modalità di realizzazione di questi manufatti. Allora, il manufatto, lasciamo perdere il valore della localizzazione, diciamo l'altro perché più è vicino, diciamo, più è scontato l'intervento, arriviamo al periodo territorio agricolo e realizzato prima dell'entrata in vigore della 24 in cui, sostanzialmente, il

vantaggio del recupero dell'annesso agricolo si azzera rispetto al contributo perequativo di una nuova edificazione di analoghe caratteristiche. Prima di questa data è vantaggioso recuperare, dopo questa data costa di più recuperare l'annesso agricolo. Come mai costa di più recuperare l'annesso agricolo? Perché dopo l'entrata in vigore della Legge 11 del 2004 non è più possibile realizzare annessi agricoli ipotizzando poi un cambio di destinazione d'uso, come conosciamo è stato spesso fatto nel passato, infatti la Regione ha cambiato la Legge.

Allora significa che il recupero di un annesso agricolo recente ha un vantaggio aggiuntivo che deriva dal fatto che nessuno oggi potrebbe andare a realizzare un'abitazione nelle stesse condizioni, salvo che non sia un coltivatore, su un piano di sviluppo aziendale. Allora, l'Amministrazione riconosce la possibilità di recuperare anche questi volumi recenti se hanno perso le caratteristiche di conduzione, però, attenzione, che hai un vantaggio aggiuntivo rispetto a quello che ha recuperato il vecchio fabbricato, perché non saresti più oggi nelle condizioni di fare un'abitazione, nelle stesse condizioni. Ecco, questo è il ragionamento che non l'ha convinta neanche in Commissione e, mi pare di capire, che neppure stasera sia convincente.

PRESIDENTE: Qualche altro intervento? Cons. Barbieri.

CONS. BARBIERI: Sì, solo per una breve replica. No, non mi ha convinto questo fatto perché, dico, comunque il carico urbanistico è sempre legato alla destinazione residenziale di fatto. Cioè che sia stato realizzato con la Legge del '78, con la Legge 58, oppure con quelle successive non cambia nulla, secondo me, dal punto di vista del carico urbanistico; francamente anche dal punto di vista del vantaggio perché poi potrebbe essere sempre un imprenditore agricolo o comunque, come dicevo prima può essere che l'azienda sia tuttora in essere e che l'annesso non risultasse funzionale per diverse motivazioni. Però, ecco, non vedo questa discrepanza sul fatto che chi ha realizzato un annesso più recente abbia un maggior vantaggio perché la Legge è diventata più restrittiva, lo consente solo all'imprenditore agricolo, cioè quando non è più funzionale, non è più funzionale, per cui su questo punto non sono tanto convinta onestamente. Grazie.

PRESIDENTE: Cons. Sampaolesi.

CONS. SAMPAOLESI: Grazie, Presidente. Io faccio soltanto due considerazioni politiche, e ringrazio il Dott. Lucato per la sua competenza, però faccio due osservazioni. Chi opera in deroga, in zona agricola, ha sempre comunque un vantaggio dal fatto che viene ad operare su un qualcosa che ha già; poi mi lascia perplesso, ma non da adesso, e me lo avvalora ancora di più la sua affermazione di prima che diceva "andremo sempre di più incontro ad attività in deroga". Ma, allora, ci lamentiamo poi dopo nel prossimo punto, uno dei prossimi punti all'ordine del giorno, che ci sono dei problemi di inquinamento acustico, di inquinamento ambientale, ecc.! Cioè, ci lamentiamo di come è stato fino ad adesso gestito il territorio, dove vediamo capannoni, abitazioni, ecc. e poi dopo sempre di più noi andremo ad operare in deroga, senza addirittura consumo di suolo, che questo qua, personalmente mi sfugge, non riesco a capire come mai... Il suolo viene consumato eccome, se lei fa degli ampliamenti, voglio dire. Questa è una situazione.

L'altra situazione, dei piccoli interventi, secondo me, non starei a fare il conto della serva, dico, uno che fa un piccolo intervento per uso familiare oppure per uso anche imprenditoriale, di piccolo cabotaggio ecc., ma io direi di andare con la mano molto leggera perché oggi, ripeto quello che ho detto prima, una persona che investe in edilizia c'è da mettergli davanti un tappeto rosso con tanto di fiori ecc., no che prima di cominciare si trova un conto da pagare, questo è il discorso. Allora, invece di diminuire l'IMU andiamo incontro a gente che ha voglia di fare qualcosa e fa lavorare la gente, secondo me, però, ripeto... Grazie.

PRESIDENTE: Grazie Cons. Sampaolesi.

Qualche altro intervento? Ringrazio il Dott. Lucato per la presenza ed andiamo avanti.

Metto, quindi, ai voti la proposta di delibera: di approvare l'allegato Sub A, "Regolamento per la determinazione e l'applicazione del contributo straordinario a favore del Comune in rapporto al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso", redatto dal Dott. Urbanista Fernando Lucato, agli Atti del Comune, in data 17.07.2019, protocollo 15539.

Per dichiarazione di voto. Cons. Sampaolesi.

CONS. SAMPAOLESI: “Progettiamo Malo” si astiene.

PRESIDENTE: Cons. De Marchi.

CONS. DE MARCHI: Ringrazio anch'io il Dott. Lucato per la sua esposizione. Ci ho capito qualcosa perfino io, quindi è tutto dire. Però questa storia della deroga effettivamente ha colpito molto anche me, per cui noi ci asteniamo.

PRESIDENTE: Cons. Spillare.

CONS. SPILLARE: Mi unisco ai ringraziamenti al Dott. Lucato, argomento molto tecnico, molto specifico, credo, spero che abbiano capito tutti qualcosa in più, e la lista di maggioranza è favorevole.

PRESIDENTE: Passiamo alla votazione.
Favorevoli? Contrari? Astenuti?
Approvata a maggioranza.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la L.R. 11/2004 e s.m.i. introduce nella pianificazione territoriale i principi della Perequazione Urbanistica, del Credito Edilizio e della Compensazione come definiti dagli art. 35, 36 e 37 della medesima legge e richiamati negli artt. 57, 58, 59 delle Norme Tecniche del PAT;
- negli strumenti urbanistici formati secondo principi perequativi, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a dividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore generato dalla variazione urbanistica, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale;
- il DPR 380/01, art. 16, comma d-ter prevede che *"il contributo per il rilascio del Permesso di Costruire sia incrementato di un contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico, rapportato 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, 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"*;
- il comma 5 del medesimo articolo 16 stabilisce che *"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"*;

Dato atto che alla data odierna la Regione Veneto non ha ancora provveduto a disciplinare quanto di competenza in tema di contributo straordinario;

Ritenuto opportuno pertanto dare applicazione al disposto normativo approvando dei criteri perequativi utili a fornire un quadro certo ai cittadini ed agli operatori del settore, interessati ad eseguire interventi su aree od immobili che richiedano l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore;

Visto l'allegato, sub a), “Regolamento per la determinazione e l'applicazione del Contributo straordinario a favore del Comune in rapporto al maggior valore generato da interventi su aree o

immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso", redatto dal dott. urb. Fernando Lucato;

Precisato che lo schema di regolamento allegato prevede che il contributo straordinario sia:

- determinato sulla base del plusvalore quantificato come differenza tra il valore dell'area secondo la previsione urbanistica vigente e il valore a seguito della variazione urbanistica, deroga o cambio d'uso e che i valori sono stabiliti con specifica tabella;
- ridotto in relazione a specifiche condizioni incentivanti e premiali (non cumulabili) correlate al conseguimento di specifici obiettivi di pubblico interesse richiamati dal PAT e riconosciuti dall'Amministrazione Comunale;
- conferito (a seguito della trasformazione urbanistica) in misura non inferiore ad un terzo (33,3%) della plusvalenza generata;

Dato atto che il contributo straordinario viene assolto prioritariamente attraverso corresponsione monetaria al Comune del valore corrispondente ed in subordine attraverso:

- a) cessione al Comune di aree e corrispondenti potenzialità edificatorie indicate dall'Amministrazione Comunale e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04 e dell'art. 1, c. 258, 259 della L. 244/07;
- b) cessione al Comune delle aree per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse, indicate dall'Amministrazione Comunale;
- c) realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse indicate dall'Amministrazione Comunale, compresi gli interventi di miglioramento ambientale espressamente previsti dal piano o concordati con l'Amministrazione Comunale medesima;

Evidenziato che nel caso in cui il valore del contributo straordinario sia monetizzato, il corrispondente versamento al Comune:

- dovrà avvenire ordinariamente in analogia al pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire (o altro titolo idoneo) ai sensi del DPR 380/01, art. 16, con possibilità di rateizzazione;
- dovrà essere inserito in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.R. 11/04;

Dato atto che:

- il "contributo straordinario" si configura quale onere aggiuntivo, rispetto agli oneri ordinari, da determinarsi dall'Amministrazione Comunale in relazione all'incremento di valore di aree ed immobili in conseguenza a varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso;
- l'allegato regolamento disciplina esclusivamente le forme e modalità di conferimento esclusivamente del contributo straordinario e pertanto rimangono in vigore le modalità applicative per il calcolo del contributo di costruzione di cui all'allegato sub. "B" della delibera di Consiglio n. 64/2007 e successiva n. 6/2008;

Preso atto che l'allegato Regolamento è stato illustrato dal dott. urb. Fernando Lucato nel corso della seduta della Seconda Commissione Consiliare "Uso e Governo del Territorio" svoltasi in data 15/07/2019;

Visto il D.lgs 18/8/2000 n. 267;

Visto lo statuto del Comune e il Regolamento per l'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Visti/o i/il pareri/e obbligatori/o riportati/o in calce alla presente;

Con votazione espressa per alzata di mano, che dà il seguente risultato finale proclamato dal Presidente:

Componenti il Consiglio presenti: n. 14

Voti favorevoli: n. 10

Voti contrari: n. ==

Astenuti: n. 04 (I.O. De Marchi, S. Barbieri, A. Mano, A. Sampaolesi)

DELIBERA

1. di approvare l'allegato sub. a) "Regolamento per la determinazione e l'applicazione del Contributo straordinario a favore del Comune in rapporto al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso", redatto dal dott. urb. Fernando Lucato agli atti del Comune in data 17/07/2019 prot. n. 15539.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Nelvio Piazza

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
dott. Oscar Raumer

(Documento firmato digitalmente)

(Documento firmato digitalmente)
