



# COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Numero 42 del 19-07-2018**

<b>Oggetto: Disciplina provvisoria delle modalità di calcolo del contributo straordinario, art. 16, comma 4, lettera d ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.</b>																																																								
<p>Verbale letto, approvato e sottoscritto.</p> <p>IL PRESIDENTE F.to Dott. Renato Signorelli</p> <p>IL SEGRETARIO COMUNALE F.to Dott.ssa Paola Carraro</p>	<p>L'anno duemiladiciotto addi diciannove del mese di luglio alle ore 19:00, presso il Centro Comunale di Via Diocleziana, convocato per determinazione del Presidente con avvisi scritti, si è riunito il Consiglio Comunale in Prima sessione ed in seduta .</p> <p>Sono presenti i Signori, componenti del Consiglio Comunale di questo Comune:</p>																																																							
<p>N. 1120 reg. pubbl.</p> <p>REFERTO DI PUBBLICAZIONE</p> <p>Certifico che copia della presente deliberazione viene PUBBLICATA all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi</p> <p>Da oggi 21-08-2018</p> <p>F.to L'INCARICATO</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nome Cognome</th> <th>Qualifica</th> <th>Presenza</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><b>Mortandello Riccardo</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>Roetta Elisabetta</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>Bonuglia Silvia</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>Besenzi Dennj</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>Signorelli Renato</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>Tibaldi Michele</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>Sponton Pier-Luigi</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>Turlon Omar</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>Zanotto Laura</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>Zella Lodino</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>Nardo Silvio</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>De Salvo Biagio</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>Boschieri Alessandro</b></td><td></td><td><b>Assente</b></td></tr> <tr><td><b>Vegro Ilaria</b></td><td></td><td><b>Assente</b></td></tr> <tr><td><b>Diaferio Daiana</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>Bettio Susanna</b></td><td></td><td><b>Presente</b></td></tr> <tr><td><b>Tacchetto Veronica</b></td><td></td><td><b>Assente</b></td></tr> </tbody> </table>		Nome Cognome	Qualifica	Presenza	<b>Mortandello Riccardo</b>		<b>Presente</b>	<b>Roetta Elisabetta</b>		<b>Presente</b>	<b>Bonuglia Silvia</b>		<b>Presente</b>	<b>Besenzi Dennj</b>		<b>Presente</b>	<b>Signorelli Renato</b>		<b>Presente</b>	<b>Tibaldi Michele</b>		<b>Presente</b>	<b>Sponton Pier-Luigi</b>		<b>Presente</b>	<b>Turlon Omar</b>		<b>Presente</b>	<b>Zanotto Laura</b>		<b>Presente</b>	<b>Zella Lodino</b>		<b>Presente</b>	<b>Nardo Silvio</b>		<b>Presente</b>	<b>De Salvo Biagio</b>		<b>Presente</b>	<b>Boschieri Alessandro</b>		<b>Assente</b>	<b>Vegro Ilaria</b>		<b>Assente</b>	<b>Diaferio Daiana</b>		<b>Presente</b>	<b>Bettio Susanna</b>		<b>Presente</b>	<b>Tacchetto Veronica</b>		<b>Assente</b>
Nome Cognome	Qualifica	Presenza																																																						
<b>Mortandello Riccardo</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>Roetta Elisabetta</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>Bonuglia Silvia</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>Besenzi Dennj</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>Signorelli Renato</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>Tibaldi Michele</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>Sponton Pier-Luigi</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>Turlon Omar</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>Zanotto Laura</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>Zella Lodino</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>Nardo Silvio</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>De Salvo Biagio</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>Boschieri Alessandro</b>		<b>Assente</b>																																																						
<b>Vegro Ilaria</b>		<b>Assente</b>																																																						
<b>Diaferio Daiana</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>Bettio Susanna</b>		<b>Presente</b>																																																						
<b>Tacchetto Veronica</b>		<b>Assente</b>																																																						
<p>La presente copia <b>È CONFORME ALL'ORIGINALE</b></p> <p>Addi .....</p> <p>IL SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa Paola Carraro</p>	<p>Partecipa alla seduta la Sig.ra Carraro Paola Segretario Generale.</p> <p>Renato Signorelli nella sua qualità di Presidente assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Sigg.:</p> <p>Bonuglia Silvia Besenzi Dennj Turlon Omar</p>																																																							
<p>CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'</p> <p>Certifico che la presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata in copia all'albo pretorio del Comune, senza riportare denunce di illegittimità entro dieci giorni di affissione, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA</p> <p>Addi .....</p> <p>IL SEGRETARIO COMUNALE F.to Dott.ssa Paola Carraro</p>																																																								

## Proposta di deliberazione n. 47 del 12-07-2018

**Oggetto: Disciplina provvisoria delle modalità di calcolo del contributo straordinario, art. 16, comma 4, lettera d ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**

PREMESSO CHE:

- nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico Edilizia, all'articolo 16 dello stesso, è stata inserita (per effetto delle modifiche/integrazioni operate dal DL cd "*Sblocca cantieri*" n. 133/2014, poi convertito in Legge n. 164/2014) una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione;
- in particolare, 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, viene 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..*";
- il successivo comma 5 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 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;
- le previsioni hanno carattere legislativo e codificano a livello nazionale un istituto che nella prassi aveva già trovato da tempo un discreto utilizzo ancorché non univocamente regolamentato: quello del contributo straordinario da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione edilizia e urbanistica come uno degli aspetti della negoziazione tra Pubblica Amministrazione e privati;
- il contributo straordinario si configura quindi più che come un criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione "ordinari", come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso;

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

VISTO l'art. 6 "*Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica*" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. approvato;

RITENUTO pertanto alla luce delle considerazioni suesposte, che si delineano nel campo di applicazione del contributo, due modalità operative afferenti:

- a) da un lato i "programmi complessi" (art. 6 della LR 11/2004 e/o zone già assoggettate a disciplina perequativa dallo strumento urbanistico vigente) in cui la componente economica del beneficio pubblico è solo uno degli aspetti da considerare;

- b) dall'altro gli "interventi puntuali" per i quali la determinazione del contributo è riconducibile alla definizione letterale del comma 4 d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001 mediante meccanismi di applicazione tabellare di aliquote da individuare;

CONSIDERATO opportuno e funzionale ai criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza dell'azione amministrativa, che:

- ai fini dell'applicazione del contributo straordinario le modalità di calcolo del plus valore debbano fare riferimento ad una metodologia sintetico-comparativa applicata alla differenza conseguita nel valore delle aree, costituendo una voce univoca sia per il soggetto attuatore che per il Comune;
- tale modalità tenga in considerazione i valori unitari per classi di suoli definiti sulla base dei parametri per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale sulle aree edificabili (IMU) stabilite per l'anno corrispondente;

VALUTATO congruo, in questa prima fase dell'applicazione del contributo straordinario, in via provvisoria nelle more delle determinazioni regionali, che il valore di post-trasformazione delle aree sia pari al valore delle aree edificabili determinato ai fini IMU riferito alla scansione temporale dell'intervenuta approvazione della variante, fatti salvi eventuali conguagli a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni regionali, qualora dalle stesse previsti;

DATO ATTO, quindi, che nelle more delle determinazioni regionali rimane in capo all'Amministrazione Comunale stabilire le modalità e i criteri provvisori per il calcolo del contributo straordinario;

VISTO l'allegato A): Determinazione delle modalità di calcolo del contributo straordinario art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001, che rappresenta la disciplina provvisoria di cui al comma 5 dell'art. 16 del medesimo DPR;

RICHIAMATA per quanto riguarda la definizione dei valori iniziale e finale delle aree, al fine del calcolo del plusvalore e quindi del contributo straordinario, la Delibera di Giunta Comunale n. 48 del 15/03/2018, esecutiva, avente ad oggetto "*Imposta municipale propria (I.M.U.) e tributo per i servizi indivisibili (T.A.S.I.). Valori imponibile delle aree fabbricabili. Definizione tabellare per l'anno 2018.*";

DATO ATTO che quanto al presente atto deliberativo e relativi allegati, è stato valutato in sede di Commissione Ambiente e Territorio nella seduta del 12/07/2018;

RICHIAMATO il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico in materia edilizia);

VISTO l'art. 42 comma 2 del D.Lgs. 267/2000, disciplinante i poteri del Consiglio Comunale;

VISTI gli allegati pareri espressi di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, così come modificato dall'art. 3, c. 1, lett. b) del D.L. n. 174 del 10.10.2012, convertito in Legge n. 213 del 07.12.2012;

### **si propone**

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di approvare l'allegato A) "Determinazione delle modalità di calcolo del contributo straordinario art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/2001", che rappresenta la disciplina provvisoria di cui al comma 5 dell'art. 16 del medesimo DPR, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
3. di precisare che il contributo straordinario verrà applicato solo agli interventi che generano plusvalore su aree o immobili oggetto di variante urbanistica, deroga o con cambio di destinazione d'uso, così come previsto dall'art. 16, co. 4, lett. D-ter, del DPR n. 380/2001;
4. di dare atto del carattere provvisorio della presente visto quanto normato dal comma 5 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, il quale 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;
5. di dare atto, altresì, che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa per l'Ente;
6. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

**Proposta di deliberazione n. 47 del 12-07-2018**

**Oggetto: Disciplina provvisoria delle modalità di calcolo del contributo straordinario, art. 16, comma 4, lettera d ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**

**PARERI DI REGOLARITA' DEI RESPONSABILI  
AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS 267/2000**

Parere sulla Regolarita' Tecnica: **Favorevole**

data 13-07-2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Rinaldo Andrea

Parere sulla Regolarita' Contabile: **Favorevole**

data 13-07-2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Stecca Caterina

Il Presidente riferisce quanto segue –

Questo punto e quello successivo sono legati al Piano degli Interventi che è già stato presentato all'ultima seduta del Consiglio di giugno, e lascio quindi la parola all'Assessore Fanton che farà una introduzione e poi anticipo già che siccome sono due temi specificatamente tecnici abbiamo chiesto il contributo dei tecnici che ci stanno aiutando in questa realizzazione, proprio per spiegarci gli elementi.

Assessore Fanton – Grazie Presidente, come ha appena ricordato l'altra volta ho elencato il documento programmatico preliminare che rappresenta praticamente l'idea generale di fondo della città che ha questa Amministrazione per affrontare poi i progetti e per dividerli e realizzarli così come ce li abbiamo in testa. Questa sera in realtà approviamo due documenti fondamentali per avviare quel Piano degli Interventi che poi voi sapete si concluderà con l'approvazione e l'adozione del piano, così chiamato, del Sindaco. Stasera affronteremo due temi fondamentali: uno è quello del contributo straordinario e poi successivamente quello degli accordi pubblico-privato.

Partiamo con il primo, devo dire che sono due temi estremamente tecnici, ed è il motivo per cui, come ha anticipato il Presidente, darò poi la parola per spiegare meglio anche dal punto di vista tecnico, ad uno dei collaboratori dello Studio Tombolan, l'architetto Reffaele Di Paolo, magari riuscirà a spiegare meglio i vari passaggi.

Questo è un contributo che non lo stabilisce il Comune di Montegrotto; oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione la Legge Regionale chiede che venga stabilito il contributo straordinario come un onere aggiuntivo agli oneri di cui siamo abituati quando si interviene sul territorio. Cosa vuole dire questo contributo straordinario? La Legge regionale stabilisce il fatto che nel momento stesso in cui si cambia destinazione di una zona o di un lotto vi è un plusvalore dato dalla situazione precedente alla situazione successiva, metà di quel plusvalore verrà attribuito al Comune. Faccio un esempio banalissimo, ammesso che volessimo trasformare un lotto agricolo in lotto edificabile, se il lotto agricolo, per esempio, costa 10 mila euro, e se dopo in termini edificabili viene valutato 50 mila euro, la differenza fra 10 e 50 è 40, quindi 20 mila euro sono a vantaggio del Comune, come contributo aggiuntivo agli oneri di urbanizzazione, per opere primarie e secondarie; questo per legge, per tutti. Naturalmente si dovrà declinare questo aspetto in tutte le situazioni che ci troveremo di fronte. Altro aspetto del contributo straordinario, fondamentale per scelta di questa Amministrazione, su suggerimento dei tecnici, è: come si fa a valutare sostanzialmente il valore da cui poi si fanno le valutazioni? Per scelta, si è deciso di avvalersi dei calcoli con cui noi diamo già la valutazione alle aree, relativamente all'IMU, perché abbiamo ritenuto che siano fatti bene, e perché siano dei punti che danno più certezza e più regolarità dal punto di vista anche di possibili ricorsi o quant'altro. Tengo a precisare che il contributo straordinario non è un contributo che vuole mettere questa Amministrazione, ma è un contributo straordinario voluto dalla Regione. Se su questo aspetto l'architetto Di Paolo vuole dire qualcosa in più io lo invito qua al tavolo, e lo ringrazio, perché magari può entrare nel dettaglio delle questioni un po' più tecniche.

Architetto Di Paolo- Buona sera a tutti, sono l'arch. Di Paolo dello studio Tombolan Associati, affidatari della redazione del Piano degli Interventi. Cercherò di essere semplice nel linguaggio, in maniera tale che chi non è tecnico recepisca immediatamente il messaggio. Fondamentalmente negli ultimi anni c'è stato un cambio di rotta, fino ad una decina di anni fa si era abituati ad avere il Piano Regolatore che veniva fatto dall'Amministrazione Comunale, sentite le richieste dei cittadini, ma in maniera non così trasparente. Poi negli ultimi anni, penso che dai giornali e dalle televisioni lo avrete appreso, vi è stata la volontà di ridurre il consumo di suolo in Regione Veneto, non è altro

che un ennesimo tentativo di cercare di recuperare quanto fatto nel passato. Dall'altra parte la contrattazione che c'era tra il privato e il pubblico, che magari fino ad una quindicina di anni fa poteva essere vista come un'urbanistica contrattata, ha portato ad una inversione di tendenza, ecco perché si chiama Piano degli Interventi, ecco perché il privato entra in maniera importante nella redazione del Piano Regolatore. Questo però è accaduto nella Regione Veneto che si è adeguata a queste nuove disposizioni, che negli anni sono sopravvenute, ma a livello nazionale non tutte le Regioni sono messe in questo modo, ci sono Regioni che hanno ancora il vecchio Piano Regolatore, di conseguenza la legge nazionale con l'emanazione del contributo straordinario non ha fatto altro che cercare di livellare sul piano nazionale introducendo una normativa che già in Veneto era stata recepita e veniva recepita dai Comuni attraverso gli accordi pubblico-privati. Ora il contributo straordinario in un certo qual modo rende eguali tutti i Comuni, rende eguali le percentuali che tutti i privati in tutti i Comuni devono versare qualora vi sia un cambio di destinazione di zona, senza portare differenze, cioè fino a prima dell'emanazione del contributo straordinario ogni Comune, sulla base dell'articolo 6 della legge regionale, decideva quale era la percentuale da richiedere al privato in caso di un cambio di destinazione, e non era specificato quando questi soldi dovevano essere dati, piuttosto che in che momento o come, se in forma di opere pubbliche o in forma economica, cioè era data molta autonomia al Comune nello scegliere. Con il contributo straordinario lo Stato dice: intanto in tutte le Regioni d'Italia qualsiasi cambio di destinazione di zona o d'uso derivante da una variante urbanistica comporta la corresponsione del 50% del plusvalore generato da questo cambio di destinazione, demanda alle Regioni il compito di fare la Legge sul contributo straordinario, e fin tanto che la Regione non fa questa legge demanda ai Comuni l'obbligatorietà di redigere una delibera di Consiglio, che state redigendo anche voi, nella quale si recepisce questa disposizione. Lo Stato non dice come, dando la possibilità ai Comuni di scegliere, e il Comune giustamente ha ritenuto opportuno porre le proprie basi per determinare questi valori sulla base di atti e disposizioni vigenti, ovvero le tabelle IMU, cioè senza inventarsi valori di qualsiasi altro genere.

Cons. Bettio – Mi scusi, però l'IMU non è uguale per tutti i Comuni, quindi ci saranno Comuni che avranno delle aliquote più basse e saranno favoriti i cittadini di quei Comuni. Allora la bravura del Comune sarebbe quella di abbassare l'IMU.

Arch. Di Paolo – Giustamente l'IMU è una scelta amministrativa, sotto il profilo tecnico, mentre prima il Comune aveva le mani un po' libere nello scegliere la percentuale, c'erano Comuni che potevano scegliere il 30% del plusvalore e chi 60%, oggi si parte da un 50%. Il modo con il quale stabilire questo 50% viene dato applicando i valori dell'IMU, poi c'è un altro passaggio, ovvero quando dare questi soldi; la legge dice che devono essere dati nel momento in cui c'è il rilascio del titolo abilitativo, perché è un onere di urbanizzazione aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione. Tuttavia è concessa al Comune la facoltà di redigere accordi pubblico-privati come previsto dalla legge, come è sempre stato fatto dal 2004 in poi, in maniera tale da decidere la tempistica e la modalità di questo versamento da parte del privato nei confronti del Comune. Attenzione che comunque bisogna sempre fare i conti con le disposizioni regionali vigenti, relative al consumo di suolo e alla legge regionale che l'ha emanato.

Assessore Fanton – Posso precisare rispetto a quello che aveva chiesto la Cons. Bettio che un conto sono le aliquote IMU e su questo non si discute che bisogna decidere..., e un conto è la valutazione delle aree che io ho citato nella delibera che abbiamo già approvato diverso tempo fa, sempre nel 2018. Lì c'è una indagine di mercato fatta molto dettagliatamente, che è giustificativa di come vengono valutate le aree e lì peschiamo i valori delle aree. Quindi le aliquote sono una questione a parte che non c'entra. Come facciamo noi a calcolare il

contributo straordinario? Quali valori diamo ai terreni? Molti Comuni hanno fatto fare ulteriori indagini di mercato, hanno dato un incarico o l'ufficio tecnico ha stabilito quale è il vero valore delle aree, altri, come abbiamo preferito fare noi, visto che nel 2018 avevamo sistemato il valore delle aree facendo una stima dettagliata delle aree all'interno degli uffici, riprendendo quei numeri che abbiamo già deliberato nel 2018.

Con. Bettio – Non mi è ancora chiaro, si calcola sull'IMU o si calcola sui valori dei terreni?

Ass. Sponton – Questa è stata materia di approvazione nel Consiglio Comunale di inizio anno, quando abbiamo applicato e ragionato su tutte le parti tariffarie. L'Ufficio Patrimonio ha svolto un lavoro analitico che mi risulta non esistesse prima, per cui noi adesso per ogni area perequata abbiamo, in base a tutta una serie di parametri che vanno da una ricerca anche di atti notarili di compravendita, di quanto può costare urbanizzare l'area, ecc.. ecc.. abbiamo dei valori, per noi quell'area vale tot euro a metro quadrato, perché dopo quella diventa la base di calcolo delle aliquote che andiamo ad applicare per quanto riguarda l'IMU, ma qua non c'entra niente l'aliquota dell'IMU, c'entra il valore di analisi che è stato fatto su ogni singola area perequata.

Dopo di che, non essendoci altri interventi in merito all'argomento

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione depositata agli atti nei termini previsti dal regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale;

Vista la votazione espressa in forma palese, il cui risultato, accertato e proclamato come per legge è il seguente:

Consiglieri presenti: n. 14

Voti favorevoli: n. 9

Voti contrari: nessuno

Astenuti: n. 5 (Tibaldi, Besenzi, De Salvo, Bettio e Diaferio)

### **DELIBERA**

di approvare la proposta di deliberazione come sopra riportata che si intende qui integralmente trascritta, senza alcuna modificazione e/o integrazione.





# COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

PROVINCIA DI PADOVA

SETTORE SERVIZI TECNICI  
*Unità Urbanistica*

**Allegato A)**

## **DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ' DI CALCOLO DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO" ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER DEL D.P.R. 380/2001.**

Nel Documento Programmatico Preliminare del Piano degli Interventi (P.I.), di cui alla deliberazione di G.C. n. 101 del 24/05/2018, l'Amministrazione Comunale per questo primo P.I. fissa tra gli obiettivi quello di rispondere al fabbisogno diretto e alle eventuali istanze espresse dalla popolazione e dai soggetti interessati, all'interno del quadro di compatibilità del PAT. Si tratta quindi di assumere nello strumento urbanistico proposte, segnalazioni e richieste che vengono prodotte all'Amministrazione, nel segno anche dell'accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.

Va richiamato quanto disposto dall'art. 16 del Testo Unico per l'edilizia DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che introduce l'istituto del contributo straordinario.

Per quanto riguarda la definizione dei valori iniziale e finale delle aree, per il calcolo del "Plusvalore" si farà riferimento ai valori deliberati dalla Giunta Comunale con provvedimento n. 48 del 15.03.2018, esecutivo, avente ad oggetto "*Imposta municipale propria (I.M.U.) e tributo per i servizi indivisibili (T.A.S.I.). Valori imponibile delle aree fabbricabili. Definizione tabellare per l'anno 2018.*", che in questa sede si richiama integralmente, ed eventuali successivi aggiornamenti.

### **Aspetti generali**

Il plusvalore economico è dato dalla differenza tra il valore finale dei compendi immobiliari conseguente alla trasformazione della destinazione urbanistica-edilizia operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e della originaria destinazione urbanistico-edilizia, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area, come definito all'articolo 6 delle N.T.A. del PAT approvato.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) di trasformazione urbanistico-edilizia e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).

### **Convenienza pubblica**

La convenienza pubblica può essere determinata anche attraverso **opere di valorizzazioni** di seguito riportate, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da definire e regolamentare in seguito di accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004:

- la valorizzazione del patrimonio storico/architettonico, paesaggistico, ambientale, con particolare attenzione ai servizi e/o attrezzature di interesse collettivo;
- risanamento e bonifica ambientale;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;

- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità;
- realizzazione di interventi di deflusso delle acque di zone urbanizzate o degli interventi previsti dal Piano delle Acque;
- utilizzo delle risorse termali ai fini geotermici;
- la sistemazione del centro urbano del capoluogo e delle proprie “frazioni/località”;
- l’edilizia pubblica (residenziale, scolastica, culturale, sportiva, associativa etc.);
- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, etc.), di rilevante interesse comunale e sovracomunale;
- il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l’ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- il recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate e/o dismesse;
- la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, la rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o dismettibili;
- la sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;
- la realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- gli obiettivi individuati dal Documento Programmatico Preliminare del P.I. del Comune di Montegrotto Terme (D.G.C. n.101 del 24/05/2018) illustrato nel Consiglio Comunale del 05/06/2018;
- la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:
  - a) l’eventuale riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
  - b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
  - c) l’ammissibilità delle modifiche di destinazione d’uso, purché si tratti di destinazioni compatibili o complementari;
  - d) le modifiche della sagoma necessarie per l’armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.
- altri interventi di interesse pubblico ritenuti strategici dall’Amministrazione Comunale.

### **Contributo straordinario**

In adempimento a quanto stabilito dalle N.T.A. del PAT approvato si stabilisce quanto segue:

1. quanto contenuto nel presente documento e nel relativo atto deliberativo di approvazione costituisce, con riferimento anche agli atti richiamati a farne parte integrante e sostanziale, la piattaforma di riferimento per la determinazione del plusvalore e del contributo straordinario, conseguenti alle trasformazioni urbanistiche determinate dal P.I.;

2. ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 16 comma 4 lettera d-ter, il plusvalore è dato dalla differenza tra i valori ante e post variante stabiliti dalla menzionata D.G.C. n. 48 del 15.03.2018; il contributo straordinario viene quindi quantificato nel 50% di tale differenza. Il contributo straordinario può essere riconosciuto a favore dell'Amministrazione Comunale attraverso il versamento del corrispondente importo, oppure in tutto o in parte, attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e/o di valorizzazione. La suddetta procedura sarà definita e regolamentata attraverso l'istituto dell'accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

### **Disposizioni finali**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di valutare atti e o documenti prodotti dai soggetti proponenti la trasformazione edilizio/urbanistica o richiesti dall'Amministrazione Comunale, utili per la determinazione del plusvalore e quindi del contributo straordinario.

Fermo restando la piattaforma di riferimento costituita dalla citata D.G.C. n. 48 del 15.03.2018, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere con puntuali valutazioni nei casi di specifiche e oggettive situazioni particolari dello stato dei compendi immobiliari.

Montegrotto Terme, li 12/07/2018

**F.to Il Responsabile**  
**SETTORE SERVIZI TECNICI**  
*Arch. Andrea Rinaldo*