

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 122 del 15/12/2016

OGGETTO: MODALITA' DI APPLICAZIONE DEI CRITERI PEREQUATIVI PREVISTI ALL'ART. 10 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI ADOTTATO CON D.C.C. N. 53 DEL 29/11/2016 E MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

L'anno duemilasedici, addì quindici del mese di Dicembre alle ore 16:50, nella Residenza Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

<u>N.</u>	<u>Cognome e Nome</u>	<u>P</u>	<u>A</u>
1	DONI SABRINA	X	
2	GATTO ERMOGENE	X	
3	SEGATO LORENZO	X	
4	DONEGA' STEFANIA	X	
5	RAMPADO ALBERTO		X
6	DALL'AGLIO FRANCESCA	X	

Totale Presenti: 5

Totale Assenti: 1

Partecipa alla seduta il **Segretario Comunale Francesco Babetto**

Il Sindaco Sabrina Doni, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

La presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile.

OGGETTO: MODALITA' DI APPLICAZIONE DEI CRITERI PEREQUATIVI PREVISTI ALL'ART. 10 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI ADOTTATO CON D.C.C. N. 53 DEL 29/11/2016 E MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Rubano ha avviato la procedura per la formazione ed approvazione del primo Piano degli Interventi, redatto con le modalità ed i contenuti di cui agli articoli 17 e 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27/06/2016 si è preso atto dell'avvenuta illustrazione del "Documento del Sindaco" relativo al primo Piano degli Interventi, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. e dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.;
- dopo la presentazione del "Documento del Sindaco" del primo Piano degli Interventi è stato dato avvio al procedimento partecipativo finalizzato alla formazione del nuovo strumento urbanistico mediante "Avviso pubblico" ai cittadini, con invito alla presentazione di manifestazioni di interesse di tipo urbanistico/edilizio;
- nelle incontri pubblici del 17 e 21 novembre 2016 sono state presentate le linee guida del nuovo Piano degli Interventi in attuazione alle finalità di concertazione e partecipazione ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R.11/2004, dandone ampia pubblicità tramite inviti diretti, mediante l'affissione di manifesti su tutto il territorio comunale oltre a pubblicizzare nel sito internet del Comune;

VISTO il Piano degli Interventi adottato con Deliberazione di Consiglio n. 53 del 29/11/2016;

VISTO l'art. 10 "Perequazione" delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi in cui si sono stabiliti i seguenti criteri di perequazione urbanistica da applicarsi a tutte le trasformazioni urbanistiche introdotte dal Piano che generano un plusvalore:

- il Comune di Rubano ha assunto come indicatore della quota perequativa (contributo straordinario) il 50% del plus valore determinato dalla variazione urbanistica, così come previsto dalla modifica all'art. 16 del DPR 380/2001 introdotta dalla L. 164/2014; pertanto la quota perequativa da cedere al Comune, sotto forma di aree, opere o monetizzata, viene così determinata:

$$\text{quota perequativa/contributo straordinario} = (\text{valore in €/mq dell'area determinatosi con la variazione urbanistica introdotta dal Piano} - \text{valore in €/mq dell'area prima della variazione urbanistica}) * 50\%$$

RILEVATO che il Contributo perequativo deve essere corrisposto al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione. Sarà l'Amministrazione a indicare quale debba essere utilizzata:

- la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico.
- la cessione diretta al Comune di aree a standard che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.
- la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria.
- la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato.

In caso di monetizzazione, in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree, o corrispondenti potenzialità edificatorie, i relativi importi saranno da inserire in apposito capitolo di bilancio 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, ai sensi dell'art. 16, comma 4d-ter) del D.P.R. 380/2001.

PRESO ATTO dei criteri per il calcolo del contributo di perequazione, così come previsto dall'art. 10 "Perequazione" delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi:

1) Valore area edificabile

Si assume come valore di riferimento quello della più recente delibera di Giunta Comunale n. 17 del 16/02/2009 sui valori delle aree fabbricabili ai fini IMU calcolati come €/mq o €/mc in base alla localizzazione dell'intervento.

L'indice di trasformazione dei valori da mq a mc si considera uguale a 1,0.

In prima applicazione, e comunque fino ad una nuova delibera sui valori delle aree fabbricabili, si applica la Tabella ICI 2009 corretta con una riduzione dei valori del 20% in ragione dell'andamento dei valori immobiliari dal 2009 ad oggi;

2) Valore area agricola

Si ipotizza di prendere come valore di riferimento per l'area ante trasformazione il valore dell'area agricola desunto dalle tabelle provinciali riferite al VAM (valore agricolo medio, riferito alla regione agraria n. 4 alla quale appartiene il Comune di Rubano: Vam SEMINATIVO 5,8 €/mq) si assume come valore convenzionale al fine del calcolo del contributo straordinario 10 €/mq;

3) Correttivi di calcolo

Quale correttivo per la determinazione del valore si ritiene di introdurre una riduzione del 30% (pari all'aliquota media dell'IRPEF) determinata dalla volontà di scomputare dal valore del bene la quota degli oneri;

RITENUTO di stabilire le seguenti modalità di applicazione dei criteri perequativi ai diversi casi di trasformazione:

VALORI DI PEREQUAZIONE

Il valore di perequazione viene calcolato come di seguito:

$$V_p = [(V_{ae} - VAM) - 30\%] \times I_p$$

dove:

V_p = Valore contributo straordinario / contributo perequativo

V_{ae} = Valore aree edificabili (Tabella ICI 2009 con valori diminuiti del 20%)

VAM = Valore agricolo medio da tabelle provinciali (regione agricola n° 4). Si ipotizza valore di 10 €/mq
30% riduzione IRPEF

I_p = percentuale di plusvalore da corrispondere (50%)

Esempio di trasformazione urbanistica in area edificabile B4 di zona agricola a Sarmeola

Valore ai fini ICI di zona B4 0 160 €/mq diminuito del 20% = 128 €/mq

Dove $128 = (160 - 20\%) = 160 - 32$

$$V_p = [(V_{ae} - VAM) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(128 - 10) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(118) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(118) - 35,4] \times I_p$$

$$V_p = 82,6 \times 50\%$$

$$V_p = 41,3 \text{ €/mq}$$

Esempio di cambio d'uso di annesso non più funzionale

Valore ai fini ICI di zona C1 di completamento (media dei valori delle frazioni) 58,5 €/mq diminuito del 20% = 46,8 €/mq

Il valore di perequazione viene calcolato come di seguito:

$$V_p = (V_{ae} - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore contributo straordinario / contributo perequativo

Vae = Valore aree edificabili: valore medio delle C1 di completamento

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq,

VAM = Valore Agricolo Medio = 10 €/mq VAM = Valore agricolo medio da tabelle provinciali (regione agricola n° 4). Si ipotizza valore di 10 €/mq

30% riduzione IRPEF

Ip = Indice di perequazione pari al 50%

$$V_p = [(V_{ae} - V_{AM}) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(46,8 - 10) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(36,8) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(36,8) - 11,4] \times I_p$$

$$V_p = 25,4 \times 50\%$$

$$V_p = 12,7 \text{ €/mq}$$

RITENUTO infine di stabilire che il contributo perequativo, in accordo con l'Amministrazione potrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

- nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica stabiliscano la corresponsione del Contributo perequativo legato alla realizzazione o attuazione diretta di opere pubbliche o alla cessione al Comune di aree, beni o potenzialità edificatoria, tali obblighi dovranno essere coperti da stima relativa al valore del bene oggetto di realizzazione/cessione e da garanzia fidejussoria bancaria da effettuare entro l'approvazione definitiva del P.I., pari all'importo del contributo perequativo quantificato.
- Le aree o il beni dovranno essere ceduti al Comune entro 180 giorni a partire dall'approvazione definitiva del PI.
- Le opere pubbliche da realizzare direttamente dovranno essere iniziate entro 180 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Ente.
- Nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica comportino la corresponsione del Contributo perequativo mediante monetizzazione diretta il pagamento dovrà avvenire dopo l'adozione del P.I. ma entro l'approvazione definitiva del P.I. stesso. Decorso predetto termine senza che il pagamento sia stato completato le previsioni urbanistiche di trasformazione saranno rigettate in sede di approvazione definitiva del P.I. e all'immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti al P.I. stesso.
- In alternativa alla monetizzazione di tutto il contributo perequativo entro l'approvazione definitiva del P.I. è possibile la rateizzazione del contributo seguendo le seguenti modalità:
 1. contributo perequativo inferiore a € 20.000,00:
 - 50% del contributo entro l'approvazione definitiva del P.I., provvedendo all'apertura di una polizza fidejussoria bancaria a garanzia dell'esatto e puntuale versamento della rata successive alla prima;
 - 50% del contributo entro 180 giorni dall'approvazione del P.I.
 2. contributo perequativo compreso tra € 20.000,00 e € 50.000,00:
 - 50% del contributo entro l'approvazione definitiva del P.I., provvedendo all'apertura di una polizza fidejussoria bancaria a garanzia dell'esatto e puntuale versamento delle rate successive alla prima;
 - restante 50% del contributo in n. 3 rate semestrali dello stesso importo, dall'approvazione del P.I.;
 3. contributo perequativo superiore a € 50.000,00:
 - 50% del contributo entro l'approvazione definitiva del P.I., provvedendo all'apertura di una polizza fidejussoria bancaria a garanzia dell'esatto e puntuale versamento delle rate successive alla prima;
 - restante 50% del contributo in n. 4 rate semestrali dello stesso importo, dall'approvazione del P.I.;

Acquisiti i pareri :

- di regolarità tecnica del Capo Area Pianificazione del Territorio;
- di regolarità contabile del Capo Area Economico Finanziaria;

ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n.267;

Con voti unanimi, espressi nei modi e forme di legge,

D E L I B E R A

1. di approvare le modalità di applicazione dei criteri perequativi previsti all'art. 10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi adottato con D.C.C. n. 53 del 29/11/2016 e le modalità di corresponsione del contributo perequativo come dettagliatamente espresso in premessa;

Quindi, con separata votazione, parimenti unanime, espressa nei modi e forme di legge,

D E L I B E R A

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del quarto comma dell'art. 134 del D. L.gs n. 267/2000.

* * *

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto:

IL SINDACO

SABRINA DONI

Firma apposta digitalmente

IL SEGRETARIO COMUNALE

FRANCESCO BABETTO

Firma apposta digitalmente
