



Comune di Breganze

Provincia di Vicenza

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 9 del 28/04/2016

Sessione: **ordinaria**

Convocazione: **PRIMA**

Seduta: **PUBBLICA**

OGGETTO: DEFINIZIONE CRITERI APPLICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DELLA PEREQUAZIONE E DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 1 LETTERA G) DELLA LEGGE 11 NOVEMBRE 2014 N. 164 (SBLOCCA ITALIA), PER INTERVENTI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

L'anno 2016, il giorno 28 del mese di APRILE alle ore 20:00 nella solita sala delle adunanze, convocato dal Sindaco mediante lettera di invito n. 5390 del 21/04/2016 fatta recapitare a ciascun consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza dell'Avv. Piera CAMPANA nella sua qualità di **Sindaco**.

Partecipa alla seduta il **Segretario Comunale Andreatta dott.ssa Nadia**.

Vengono dal sig. Presidente nominati scrutatori i seguenti consiglieri:

Zaccaria Cesare (M)

Parise Cinzia (M)

Lievore Roberta (m)

Eseguito l'appello risultano:

Cognome e Nome	Presente/Assente
CAMPANA Piera	Presente
CRIVELLARO Francesco	Presente
PARISE Cinzia	Presente
CORRA' Giulia	Presente
SPINELLO Monia	Presente
POLI Daniele	Presente
NICHELE Flavio	Assente Giustificato
ZACCARIA Cesare	Presente
BINETTI Laura Maria Cristina	Presente
COVOLO Silvia	Presente
DALLA VALLE Ivan	Presente
RIGON Graziano	Presente
LIEVORE Roberta	Presente

Presenti: 12 Assenti: 1

Essendo quindi legale l'adunanza, il Presidente invita il Consiglio a discutere sull'oggetto sopraccitato.

Con la partecipazione degli Assessori esterni Silvestri Sebastiano, Francesca Poncato.

OGGETTO: DEFINIZIONE CRITERI APPLICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DELLA PEREQUAZIONE E DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 1 LETTERA G) DELLA LEGGE 11 NOVEMBRE 2014 N. 164 (SBLOCCA ITALIA), PER INTERVENTI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

Il SINDACO – Presidente: Relaziona il Sindaco, ringrazia il Capo Area Valentino Battistello per il lavoro puntuale, approfondito e completo.

Relaziona e dà lettura di alcune parti principali del provvedimento.

Aperta la discussione, partecipano i seguenti Componenti Consiliari, di cui si riportano i punti principali della discussione, a' sensi dell'art. 41 lettera k) del regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, dando atto che gli interventi integrali risultano registrati in atti:

Consigliere PARISE Cinzia: Intende esprimere le sue riflessioni. La prima metodologia: ritiene che la discussione avuta in seno alla Commissione per i lavori di questo provvedimento, sia stata l'occasione di approfondire e confrontarsi su questa materia, anche se poi sul tema rimangono pareri diversi. Tuttavia, secondo il suo parere di Presidente di Commissione, le modalità utilizzate sono risultate consone e produttive.

Come Consigliere specifica: 1) con questo documento si manifesta apertamente la nostra visione del territorio ed un modo di essere; la riqualificazione di realtà esistenti come un segnale chiaro, poiché il territorio è un bene da preservare e sostegno per chi riqualifica e lo mette a disposizione della comunità; 2) Equità: un criterio semplice che garantisce equità per tutti, equiparando le diverse finalità.

Esprime la soddisfazione del suo gruppo che condivide con convinzione questo documento.

Consigliere RIGON Graziano: Palesa la sua posizione diversa rispetto a quanto affermato dal Cons. Parise. Gli Risulta che sia stato chiesto un parere all'Anci sull'interpretazione della norma e chiede di conoscere le risposte.

Il SINDACO – Presidente: spiega che inizialmente si pensava che questo fosse un ulteriore contributo rispetto alla perequazione, ma Anci e poi altre fonti ministeriali hanno risposto di no, che sono la stessa cosa. L'altro dubbio era sull'applicabilità del 50%: ovvero, se dovesse essere inteso come 50% a carico della parte e 50% a carico del Comune o se il 50% potesse poi essere considerato dal Comune come graduabile, quindi con la diminuzione fino al 25-30%, cosa che peraltro sarebbe stata auspicata per agevolare i privati cittadini. La risposta è stata che la percentuale è fissa e non graduabile.

Consigliere RIGON Graziano: Esemplifica due ipotesi di situazione, citando la fattispecie di un genitore con figli con perequazione sul proprio terreno ad uso dei figli stessi, ed altra attivata a mero titolo speculativo, per dimostrare l'eccessivo gravame dell'esborso economico nel primo caso rispetto al secondo. Sostiene, a suo parere, che nel primo caso, considerata la finalità non speculativa dell'operazione, si sarebbero dovute applicare delle specifiche agevolazioni. Precisa che risulta che alcuni Comuni (Vicenza – Monticello Conte Otto ecc...) riservino ipotesi di agevolazioni sulla prima casa. Per questo, auspicava che si applicasse uno sconto, anche a fronte di un vincolo da formalizzare con atto d'obbligo in quanto il senso era quello di differenziare la pretesa in relazione alla diversa esigenza dei soggetti. Pertanto non ritiene ciò molto equo. Vuole capire se ciò è una scelta dell'Amministrazione od un rispetto di norme di legge.

Il SINDACO – Presidente: Risponde che la proposta di introdurre un vincolo formale con la richiesta di un atto d'obbligo non ha trovato concreta attuazione perché costa ed è un vincolo contro le norme di legge.

Consigliere PARISE Cinzia: Spiega che l'equità sta nel fatto che chi compra un appartamento, paga in modo indiretto la perequazione. Allora, perché il figlio di colui che ha già il possesso del terreno dovrebbe essere anche beneficiario di uno sconto in termini di perequazione?.

Il SINDACO – Presidente: Chiarisce che, a maggior ragione, la perequazione serve per ripagare il consumo del suolo per aver ottenuto già un vantaggio.

Consigliere RIGON Graziano: Ribatte sostenendo che se il terreno è trasformato, chi ci guadagna è

l'immobiliare, non i cittadini!

Il SINDACO – Presidente: Replica che il cittadino che ha già il terreno è già agevolato, deve essere agevolato ancora? Afferma che l'amministrazione ritiene che equità sia questo! Tuttavia precisa che le tabelle non sono tavole della legge.

L'ASSESSORE CRIVELLARO Francesco: Ricorda che per decenni c'è stata una costruzione selvaggia e si va ora ad applicare una norma dopo che i buoi sono scappati! Chiarisce che la trasformazione significa attribuire al bene un valore di 10/15 volte superiore al precedente e finora questo è avvenuto a tutto vantaggio del cittadino! Trova giusto che ora, invece, l'incremento del valore sia ripartito tra il proprietario del terreno al 50% e la comunità al 50%.

Consigliere DALLA VALLE Ivan: Esprime un apprezzamento sulla possibilità avuta di discutere in Commissione queste problematiche. Chiede specifiche precisazioni ed esprime le sue perplessità sulla TAB 2/A (Ristrutturazione) con riconoscimento del costo di demolizione. Preannuncia che per questo si asterrà.

Quanto ai soggetti esclusi in elenco (IPAB), chiede se ci sia stato un ragionamento sulla tipologia di Ente.

Riconosce che questo è un documento utile per l'ufficio, ma sconta aumenti generalizzati per tutte le categorie con il rischio di complicare le situazioni.

Non condivide neppure il concetto di perequazione quale sorta di indennizzo per il consumo del territorio.

Il SINDACO – Presidente: precisa che è la norma che lo stabilisce ed è un provvedimento che la legge ci impone.

Consigliere RIGON Graziano: Esprime la sua DICHIARAZIONE DI VOTO: Contrario.

Rivolgendosi all'Ass.re Crivellaro, afferma che gli fa piacere che si sia reso conto che il P.I. del 2009 aveva concesso aumenti di valore gratuiti, tuttavia sostiene che ora si va nel senso opposto, in quanto crede che si sta chiedendo un po' troppo! Teme anche che questo regolamento comporterà una drastica riduzione degli interventi edilizi e conseguentemente anche delle entrate come gli oneri di urbanizzazione e gli oneri di costruzione, magari non nell'immediato, ma sicuramente nei prossimi anni a venire.

Il SINDACO – Presidente: Ribadisce che è un provvedimento imposto dalla normativa nazionale secondo criteri della normativa nazionale.

Si dà atto che non ci sono ulteriori interventi né dichiarazioni di voto.

Con la seguente votazione resa per alzata di mano:

Presenti: 12 Votanti: 9

Favorevoli: 8

Contrari: 1 (Rigon Graziano)

Astenuti: 3 (Covolo Silvia, Dalla Valle Ivan, Lievore Roberta)

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

Che il **“territorio”**, in tutte le sue componenti, culturali, ambientali, naturali, paesaggistiche, urbane, infrastrutturali, costituisce **“bene comune”**, di carattere unitario e indivisibile, che contribuisce allo sviluppo economico e sociale dell'intera realtà nazionale;

Che il **“governo del territorio”** costituisce promozione ed attuazione concreta di tale **“bene comune”**, e si esprime ed esercita mediante la definizione e messa in atto di programmi infrastrutturali e di attrezzature di diversa dimensione, al servizio della popolazione ed alle attività produttive, nonché attraverso la difesa, il risanamento e la conservazione del suolo;

Che le politiche del **“governo del territorio”** sono rivolte a garantire la graduazione degli interessi in ordine ai quali possono essere regolati gli assetti ottimali del territorio e gli usi ammissibili di immobili,

suoli e fabbricati, da porre in relazione con gli obiettivi di sviluppo e di conservazione e/o ad assicurarne la più ampia fruibilità da parte dei cittadini;

Che il “**potere di pianificazione urbanistica del territorio**” non è limitato alla individuazione delle destinazioni delle zone del territorio comunale, ed in particolare alla possibilità e limiti edificatori delle stesse. Al contrario, tale potere di pianificazione deve essere correttamente inteso in relazione ad un concetto di urbanistica che non è limitato solo alla disciplina coordinata della edificazione dei suoli, ma che –per mezzo della disciplina dell'utilizzo delle aree- realizzi anche finalità economico-sociali della comunità locale, nel quadro di rispetto e positiva attuazione di valori costituzionalmente tutelati (uguaglianza – art. 3 Costituzione, proprietà – art. 42 Cost., salute – art. 32 Cost., ecc.), (Cons. Stato, sez. IV, n. 2710/2012);

Che la recente **Legge n. 164/2014** (di conversione del decreto-legge n. 133/2014 c.d. “**Sblocca Italia**”), con l'art. 17, comma 1, lett. G) ha introdotto in aggiunta all'art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) **la lettera d-ter) al comma 4**, che prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto “**Contributo straordinario**” ovvero che:

“art. 17 d-ter) 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, 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”;

RILEVATO in particolare che tale “valutazione del maggior valore” non pare incidere tanto, secondo autorevole dottrina, sulle tabelle parametriche fissate al fine di stabilire l'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui –si coglie peraltro l'ambiguità dell'inserimento-, ma si ponga su di un piano diverso da quello in senso stretto del rilascio del titolo concessorio;

PRESO ATTO infatti che il “**maggior valore**” da calcolarsi dal Comune:

- deve essere suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata;
- deve essere erogato dalla parte privata sotto forma di **contributo straordinario**, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi da realizzarsi nell'ambito in cui ricade l'intervento;

RILEVATO che pertanto, come detto sopra, la norma non configura un ulteriore parametro che incida ed influenzi la determinazione dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione, ma costituisce e realizza una forma di “**perequazione dei valori**”, in quanto ha l'obiettivo di conseguire un'equità tra le scelte urbanistiche operate, soprattutto nei casi in cui le stesse si palesino con carattere di variante e/o deroga alle esistenti e comportino l'attribuzione di un maggior valore (plusvalore) fondiario tra la situazione *ex ante* ed *ex post*;

PRESO ATTO che l'art. 16 del DPR 380/2001 al comma 4-bis stabilisce che quanto previsto al comma 4 punto d-ter si applica nel caso la regione non dia disposizioni diverse o che esso non sia già contenuto all'interno degli strumenti urbanistici comunali;

VERIFICATO che la Regione Veneto non ha ancora deliberato in merito e considerato che il Comune di Breganze nelle proprie norme urbanistiche non sono stabilite le quote percentuali spettanti al Comune in percentuale rispetto il *maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*, ma all'art. 6 delle N.T.O. del P.I. è riportato testualmente: “*La definizione del beneficio pubblico sarà stabilita in quota percentuale rispetto al vantaggio economico dall'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento di Consiglio Comunale o delibera di adozione del PI o di varianti allo stesso*”;

EVIDENZIATO che l'art. 16 del DPR 380/2001, al comma 4 lettera d-ter, specifica che spetta all'Amministrazione Comunale determinare le modalità di calcolo di tale contributo, da applicare sulla base del maggior valore generato dagli interventi che rientrano nelle casistiche previste dalle legge;

RILEVATO quindi, alla luce della novella legislativa, che tale “maggior valore” (*planning gain*) andrebbe pertanto riconosciuto e ridistribuito a vantaggio dell'intera collettività, così da “riequilibrare” il costo sociale/urbanistico degli interventi operanti in variante urbanistica, o in deroga o con cambio di destinazione d'uso;

CHE appaiono riconducibili alla suddetta fattispecie anche tutti i casi di variante urbanistica o con cambio di destinazione d'uso previsti dalle normative vigenti – compresi quelli relativi a procedure

di Sportello Imprese – SUAP -, ed in particolare per le procedure ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R. n. 55/2012;

RILEVATO altresì che ogni intervento di trasformazione che incide sulla potenzialità edificatoria di un'area deve essere inquadrato nella più ampia prospettiva del **pubblico interesse** e dell'impatto che lo stesso avrà sull'intero territorio;

PRESO ATTO che sulla base della più recente normativa in materia e giurisprudenza intervenuta possa considerarsi sussistente la presenza di "interesse pubblico" nelle seguenti ipotesi che, seppur non costituendo una casistica esaustiva, possono comunque configurare una astratta tipizzazione del medesimo, ovvero:

- riqualificazione patrimonio edilizio esistente;
- riqualificazione di aree degradate;
- recupero di aree esistenti mediante rigenerazione;
- razionalizzazione dell'attività produttiva;
- recuperi finalizzati al contenimento del suolo;
- aumento degli standard qualitativi ambientali ottimali;

ipotesi tutte che consentono di contemperare e conseguire il necessario bilanciamento tra le esigenze rappresentate dalla libertà di iniziativa economica e la tutela e garanzia di un equilibrato governo del territorio;

RITENUTO che per quanto riguarda la determinazione della perequazione urbanistica e del valore parametrico del "Contributo straordinario" ex art. 16, comma 4 lett. d-ter D.P.R. 380/2001, il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, da porsi a carico del proponente l'intervento per una quota percentuale pari al 50%, venga calcolato come dall'atto di indirizzo allegato sub A) al presente provvedimento, in funzione del tipo di intervento, di destinazione d'uso, ecc..;

CHE i criteri e le modalità da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi debbono essere di facile applicazione, omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori, ma soprattutto definiti e conosciuti ex-ante dal cittadino che volesse presentare istanza di modifica della situazione in essere;

RILEVATO inoltre che il comma 5 del medesimo art. 16 introduce, in via provvisoria, con deliberazione da adottarsi da parte del Consiglio Comunale, in attesa della definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione, la facoltà per i Comuni di provvedere direttamente alla definizione di tali tabelle ed all'individuazione dei relativi criteri applicativi;

ACQUISITO il parere della Commissione Consiliare Tutela Ambientale e Assetto del Territorio, che si è espressa favorevolmente sui criteri e contenuti dell'atto di indirizzo, in data 12 aprile 2016 con verbale n. 3/2016;

DATO ATTO che la proposta è corredata del prescritto parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49 – 1° comma del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" ed ha superato il controllo di regolarità amministrativa di cui all'art. 36, comma 1 del regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Preso atto che gli interventi integrali sono registrati su nastro magnetico, conservato in atti, a disposizione di tutti i cittadini, ai sensi dell'art. 43 – 4° comma del regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale e dei suoi organi;

DELIBERA

- 1) di determinare, secondo i criteri espressi nelle premesse che si intendono integralmente riportati, il contributo straordinario introdotto ai sensi dell'art. 16 comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n. 380/2001, a carico del proponente l'intervento, generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, come dall'**atto di indirizzo allegato sub A)** al presente provvedimento;
- 2) di precisare che potranno essere ricondotti alla fattispecie in esame tutti i casi di deroga o variante, previsti dalle normative vigenti, compresi quelli attinenti lo Sportello Unico Attività Produttive, ai sensi del DPR n. 160/2010 e L.R. n. 55/2012, nonché tutti i casi ove la trasformazione è subordinata all'applicazione dei criteri di perequazione, credito edilizio e

compensazione urbanistica, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11/2004, dell'art. 34 delle N.T.A. del P.A.T.I. e dell'art. 6 delle N.T.O. del P.I.;

- 3) di stabilire che tale contributo **straordinario, che attesta l'interesse pubblico**, è erogato dalla parte privata al comune 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, oppure cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
- 4) di demandare al Responsabile dell'Area n. 3 Urbanistica - Edilizia ogni adempimento conseguente al presente provvedimento;
- 5) di dichiarare, con la sottoriportata votazione palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 D.Lgs. n. 267/2000, stante la necessità di dare seguito a quanto previsto nello stesso.

Presenti: 12 Votanti: 12

Favorevoli: 12

Contrari: =

Astenuti: =

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. – D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Breganze, lì 19/04/2016

IL RESPONSABILE DELL' AREA 3 URBANISTICA EDILIZIA
F.TO GEOM. VALENTINO BATTISTELLO

OSSERVAZIONI sulla conformità alle leggi, allo Statuto e ai Regolamenti ai sensi dell' art. 21 e dell'art. 36 del vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi:
FAVOREVOLE

Breganze, lì 19/04/2016

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA NADIA ANDREATTA

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Presidente
F.to Avv. Piera CAMPANA in qualità di Sindaco

Il Segretario Comunale
F.to Andreatta dott.ssa Nadia

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in copia per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 05/05/2016 al giorno 19/05/2016.

Il Segretario Comunale
F.to Andreatta dott.ssa Nadia

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA`

La presente deliberazione, dichiarata immediatamente eseguibile, diviene ESECUTIVA ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. N. 267/2000, trascorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

Breganze, lì 05/05/2016

Il Segretario Comunale
F.to Andreatta dott.ssa Nadia

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Breganze, lì 05/05/2016

AREA N.1
AMMINISTRATIVA AFFARI GENERALI
SOCIO-CULTURALE E SCOLASTICA
DEMOGRAFICA ED ELETTORALE
istruttrice amministrativa
Valentina Miotto
