



COMUNE DI CANDIANA

REGIONE VENETO - PROVINCIA DI PADOVA

Via Roma, 40 - 35020 Candiana (PD) - C.F.: 80009110281 - P. IVA: 01039100282

www.comune.candiana.pd.it - protocollo@comune.candiana.pd.it - protocollo.comune.candiana.pd@pecveneto.it

C O P I A

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 15 del 25-09-2023

Oggetto: APPROVAZIONE DELLE "LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, E DEGLI ACCORDI PUBBLICO - PRIVATO".

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Manfrin Luca

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Pontini Claudio

N. 455 reg. pubbl.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi

Da oggi 03-10-2023

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Pontini Claudio

La presente copia
È CONFORME ALL'ORIGINALE

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE
Pontini Claudio

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

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

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Pontini Claudio

L'anno duemilaventitre addì venticinque del mese di settembre alle ore 20:00, nella sala delle adunanze, convocato per determinazione del Sindaco con avvisi scritti, si è riunito il Consiglio Comunale in Prima sessione Straordinaria ed in seduta pubblica.

Dei Signori componenti del Consiglio Comunale di questo Comune:

Nome Cognome	Qualifica	Presenza
Manfrin Luca	SINDACO	Presente
Picello Nicola	Vicesindaco	Presente
Berto Paola	CONSIGLIERE	Presente
Gobbo Massimiliano	CONSIGLIERE	Presente
De Marchi Martina	CONSIGLIERE	Presente
Dona' Luca	CONSIGLIERE	Presente
Tapparello Luca	CONSIGLIERE	Presente
Broggio Fernando	CONSIGLIERE	Presente
Brazzo Chiara	CONSIGLIERE	Presente
De Marchi Lino	CONSIGLIERE	Presente
Antico Sebastiano	CONSIGLIERE	Presente

Partecipa alla seduta il Sig. Pontini Claudio Segretario Comunale.

Il Sig. Luca Manfrin nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta, e chiama all'ufficio di scrutatori, i signori:

De Marchi Martina
Dona' Luca
De Marchi Lino



Proposta di deliberazione n. 18 del 14-09-2023

Oggetto: APPROVAZIONE DELLE "LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, E DEGLI ACCORDI PUBBLICO - PRIVATO".

IL CONSIGLIO COMUNALE

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 D.L. 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 DPR 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 per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree od immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.”*;
- il successivo comma 5 dell'art. 16 del DPR 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;
- la previsione ha carattere legislativo e codifica a livello nazionale un istituto che nella prassi aveva già trovato da tempo un discreto utilizzo: quello del contributo straordinario da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione edilizia come uno degli aspetti della negoziazione tra pubblica amministrazione e privati;
- il contributo straordinario si configura quindi più che come 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, e che l'impugnazione da parte della Regione stessa della norma statale, avanti alla Corte Costituzionale, è stata dichiarata inammissibile da quest'ultima con sentenza n. 68/2016;

VISTA la sentenza del Consiglio di Stato Sezione IV del 12 aprile 2019, n. 2382;

CONSTATATO quindi che i Comuni sono tenuti, ai sensi del comma 5 dell'art. 16 del DPR 380/2001, a provvedere, in via provvisoria in attesa delle tabelle parametriche della Regione, a disciplinare in via attuativa, semmai con l'approvazione di "Linee Guida", al precetto statale di onerosità straordinaria per varianti e deroghe al PRG/PI o PAT;

VISTI l'art. 74 "Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica", l'art. 76 "Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica" e l'art. 71 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" delle Norme Tecniche del P.A.T. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 44 del 19/04/2021 e successiva Variante N. 1 approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 37 del 27/03/2023;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 15/10/2016 "criteri applicativi per la determinazione del contributo straordinario ai sensi art. 16, comma 4 lett. d-ter, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dall'art. 17, comma 1 lett. g, legge 11 novembre 2014, n. 16", con la quale era stata approvata la metodologia di calcolo per determinare il contributo straordinario;

RITENUTO che la succitata delibera sia da revocare in virtù della nuova metodologia di calcolo adottata con il conteggio previsto dall'allegato A alla succitata delibera di C.C. n. 28/2016 sia da confermare utilizzandolo esclusivamente per i casi di interventi relativi a procedure di Sportello Unico Attività produttive (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;

CONSTATATO pertanto necessario dare applicazione al dispositivo normativo previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 come introdotto dall'art. 17 del D.L. 133/2014, convertito dalla L.164/2014, e di fornire un quadro contributivo certo ai cittadini ed agli operatori del settore, in relazione alle manifestazioni di interesse che potranno essere presentate e per le istanze agli atti;

RITENUTO altresì:

- di fondamentale importanza agevolare il calcolo di tale plusvalore dell'intervento da parte degli uffici tecnici per far sì che possa essere verificata nel modo più veloce possibile la sostenibilità, anche economica, dell'intervento e rendere edotto il proponente sul potenziale esborso complessivo che esso comporterebbe;



- di adottare una metodologia semplificata di valutazione del plusvalore, tale da tenere conto implicitamente anche dei costi di trasformazione dell'intervento;

VISTO l'allegato documento avente ad oggetto "LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, E DEGLI ACCORDI PUBBLICO – PRIVATO" (ALLEGATO A);

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 15/10/2016 avente ad oggetto "criteri applicativi per la determinazione del contributo straordinario ai sensi art. 16, comma 4 lett. d-ter, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dall'art. 17, comma 1 lett. g, legge 11 novembre 2014, n. 16", con la quale era stata approvata la metodologia di calcolo per determinare il contributo straordinario;

RITENUTO che la succitata delibera sia da revocare in virtù della nuova metodologia di calcolo da adottarsi con il presente atto;

PRECISATO che:

- la valutazione della componente economica del beneficio pubblico per i programmi complessi non possa essere disgiunta dalla valutazione della convenienza pubblica derivante da benefici sociali derivanti, da effettuarsi in sede di ponderazione di ciascun accordo;
- per le modalità di calcolo del plus valore attribuito alle aree edificabili si fa riferimento ad una metodologia sintetico-comparativa, applicata alla differenza conseguita nel valore fondiario delle aree, che tiene in considerazione i valori unitari per classi di suoli definiti sulla base dei parametri per l'applicazione dell'imposta unica comunale sulle aree (IMU/TASI) stabiliti per l'anno in cui interviene l'approvazione della variante, costituendo una voce univoca sia per il soggetto attuatore che per il Comune;
- per i valori dei terreni agricoli si fa riferimento ai valori determinati dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione (VAM);
- per i valori delle aree edificabili si fa riferimento ai parametri per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale sulle aree (IMU/TASI);
- per interventi che prevedono la trasformazione residenziale di edificio esistente (es. recupero di annessi non più funzionali alla conduzione del fondo, cambi d'uso fabbricato in zona agricola) i valori saranno parametrati al 50% di quanto previsto per il lotto libero avente analoga destinazione assumendo $if = 1$ mc/mq;
- l'importo del plusvalore sarà ridotto del 60% nell'ipotesi di edificazione esclusivamente per esigenze familiari dei parenti entro il 4° grado, da garantire mediante vincolo di inalienabilità decennale registrato e trascritto, a far data dal deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità. Nel caso di mancato



rispetto di tale inalienabilità, i promotori o aventi causa corrisponderanno al Comune l'importo non versato

- qualora la modifica sia finalizzata all'insediamento di nuovi nuclei famigliari in formazione o consolidamento (fascia d'età prevalente dei componenti compresa fra 0 e 45 anni), il contributo straordinario sarà ridotto del ridotto fino al 50% (condizione non cumulativa con il punto precedente) da garantire mediante vincolo di destinazione decennale registrato e trascritto, a far data dal deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità.
- nei casi in cui il maggior valore derivante dalla trasformazione non sia riscontrabile come previsto nei casi su descritti, si opererà mediante perizia relativa a valori di mercato, al reale vantaggio derivato e all'interesse pubblico connesso all'intervento riconosciuto dall'Amministrazione Comunale, secondo la procedura dell'accordo negoziato o tramite convenzioni qualora previste normativamente;
- qualora la modifica richiesta comporti sia modifica di destinazione d'uso che modifica dei parametri edificatori si opererà per sommatoria delle distinte situazioni ricorrenti;
- nelle situazioni in cui il vantaggio derivante dalla trasformazione non sia riscontrabile come modifica del valore tabellare IMU per assenza di riferimenti codificati, si opererà mediante perizia riferita ai valori di mercato, al reale vantaggio derivato dall'interesse pubblico connesso all'intervento e riconosciuto dall'Amministrazione Comunale, secondo la procedura dell'accordo negoziato o tramite convenzioni qualora previste normativamente;
- il maggior valore così calcolato è erogato dalla parte privata al Comune nella misura del 50%, con versamento da effettuarsi alla tesoreria comunale per il 50% alla adozione della variante e il restante 50% prima dell'approvazione del permesso di costruire o altro titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento, salvo diverse condizioni da definire nelle forme di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

ACQUISITI i pareri istruttori espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTA la Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

UDITA la discussione sull'argomento:

IL Sindaco apre la discussione e cede la parola all' arch. Mauro COSTANTINI (progettista incaricato): Illustra brevemente l'iter procedurale che ha portato alla presentazione di questo documento. L'obiettivo che ci si pone è quello del mantenimento della popolazione residente.



Ass. PICELLO: Assicura che verrà svolto un incontro pubblico per chiarire le questioni relative alla pianificazione urbanistica locale.

Cons. BRAZZO: Chiede se i benefici previsti da questa proposta di delibera siano applicabili ai proprietari degli immobili interessati, o anche ai loro parenti ed eredi.

Arch. COSTANTINI: Ricorda che i vincoli posti possono anche essere annullati, a condizione che venga riscattata la quota di sconto.

Cons. BROGGIO: Sintetizza affermando che non si può procedere all'atto notarile, se prima non si paga la quota.

Arch. COSTANTINI: Ricorda che è sempre possibile convertire la somma dovuta con opere di urbanizzazione, a patto che ci sia una certa rilevanza dell'opera di urbanizzazione.

Cons. BRAZZO: Chiede se il Piano degli Interventi del Comune preveda quali siano gli ambiti di intervento.

Arch. COSTANTINI: Risponde affermativamente.

Cons. ANTICO: Esprime perplessità sul vincolo decennale, che a suo dire è breve.

Arch. COSTANTINI: Rileva come il concetto di vincolo decennale sia mutuato dalla normativa di settore; esso però decorre dal momento del rilascio dell'agibilità dell'immobile. Confessa che ci si aspetta dei numeri irrisori di richieste in tal senso, e ricorda che la finalità è quella di assolvere un fabbisogno.

Il Sindaco pone in votazione il punto all'ordine del giorno.

CON votazione palese espressa per alzata di mano, favorevoli n. 10, contrari nessuno, astenuti n.1 (Antico), su presenti e votanti n. 11;

D E L I B E R A

- 1) le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare l'allegato documento (ALLEGATO A) avente ad oggetto "LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, DEGLI ACCORDI PUBBLICO – PRIVATI";
- 3) di revocare, per le motivazioni espresse in premessa, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 15/10/2016 avente ad oggetto "criteri applicativi per la determinazione del contributo straordinario ai sensi art. 16, comma 4 lett. d-ter, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dall'art. 17, comma 1 lett. g, legge 11 novembre 2014, n. 16";



4) di dare atto altresì che la presente sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39, comma 1, del D.lgs. 14/03/2013, n. 33.

Il Sindaco pone in votazione l'immediata eseguibilità del punto all'ordine del giorno.

Il Consiglio Comunale, con votazione palese espressa per alzata di mano, favorevoli n. 10, contrari nessuno, astenuti n. 1 (Antico), su presenti e votanti n. 11;

D E L I B E R A

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.



Proposta di deliberazione n. 18 del 14-09-2023

Oggetto: APPROVAZIONE DELLE "LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, E DEGLI ACCORDI PUBBLICO - PRIVATO".

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

Parere sulla Regolarita' tecnica: **Favorevole**

data 14-09-2023



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Fornasiero Stefano

LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, DEGLI ACCORDI PUBBLICO – PRIVATI.**1) PREMESSA**

Con il presente documento, l'Amministrazione Comunale Candiana intende disciplinare il calcolo del plusvalore generato dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche e la sua ripartizione tra pubblico e privato in attuazione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti e della lettera d) ter dell'art. 16 – co. 4 del Testo Unico per l'edilizia DPR 380/2001 introdotta con l'art 17, c.1, lett. g, dalla Legge 164/2014 di conversione del DL133/2014 c.d. "Sblocca Italia", che ha introdotto nell'ordinamento giuridico il cosiddetto "Contributo straordinario".

Nei casi di cui al comma d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001, la ripartizione del plusvalore calcolato secondo le modalità di cui alle presenti linee guida andrà attuata nella percentuale del 50%, secondo quanto definito dalla citata normativa e dovrà essere monetizzato con versamento da effettuarsi alla tesoreria comunale salvo diverse forme di corresponsione di cui al successivo punto 3. Il versamento finanziario è vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche

In particolare, deve essere considerato quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali per la perequazione urbanistica di cui all'art. 74 delle NT del PAT e da attuarsi anche attraverso atti di programmazione negoziata e accordi pubblico privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 od accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della citata norma.

Per la perequazione urbanistica di cui sopra si deve considerare come base valutativa la redistribuzione del plusvalore individuata per il contributo straordinario, rapportando tale redistribuzione alle specificità degli atti di programmazione negoziata quale strumento di attuazione delle strategie urbanistiche ed alle varie componenti della convenienza / desiderabilità pubblica che possono essere conseguite attraverso tale strumento.

Ai sensi degli strumenti urbanistici comunali, "La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento e delle sue caratteristiche. La convenienza pubblica può inoltre essere determinata in tutto o in parte in termini di vantaggi / desiderabilità di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici", anche nelle forme di accordo "pubblico/privato" di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 e dell'art. 71 delle NT del PAT.

Con l'introduzione del comma d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001, diviene quindi necessario tener conto di tale indicazione normativa sulla quantificazione del beneficio economico che può attestare la convenienza pubblica ad operare una variazione urbanistica.

Il contributo straordinario rimane tuttavia un istituto diverso dalla perequazione urbanistica definita dallo strumento urbanistico vigente che consente, o meglio auspica anche la valutazione di fattori di convenienza pubblica che non siano meramente di natura economica, come cessioni di aree e/o strutture, realizzazione di opere di interesse pubblico.

La quota di plusvalore da cedere al Comune potrà essere monetizzata con versamento da effettuarsi alla tesoreria comunale per il 50% alla adozione della variante e il restante 50% prima dell'approvazione del permesso di costruire o altro titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento, salvo diverse condizioni da definire nelle forme di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

In ogni caso il contributo perequativo è finalizzato all'attuazione del programma triennale delle opere pubbliche definito dall'Amministrazione Comunale.

La definizione dei presenti criteri interviene anche in riferimento al percorso in atto per la redazione della Variante al Piano degli Interventi, pertanto ne assume criteri e principi in merito al perseguimento degli obiettivi del Piano stesso richiamati nel Documento del Sindaco, e contribuisce a delineare una effettiva trasparenza, chiarezza ed efficacia del percorso concertativo.

2) CALCOLO DEL PLUSVALORE

Il plusvalore oggetto della presente valutazione viene definito come il maggior valore generato dalla valorizzazione urbanistica e/o edilizia, ovvero tale da consentire interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Si ritiene fondamentale agevolare il calcolo di tale plusvalore dell'intervento da parte degli uffici tecnici per far sì che possa essere verificata nel modo più veloce possibile la sostenibilità, anche economica, dell'intervento e rendere edotto il proponente sul potenziale esborso complessivo che esso comporterebbe. Si intende quindi adottare una metodologia semplificata di valutazione del plusvalore, tale da tenere conto implicitamente anche dei costi di trasformazione dell'intervento.

A tal fine viene assunta la tabella di valori IMU vigenti delle aree quale riferimento coerente ed omogeneo anche con la prassi di valutazione più generale per i trasferimenti di proprietà. La tabella non può essere comprensiva di tutte le casistiche di trasformabilità urbanistica ed edilizia effettivamente riscontrabili ed in tal senso essa potrà essere opportunamente aggiornata, così come potranno essere previsti scostamenti dai valori in essa indicati che però dovranno di volta in volta essere debitamente giustificati e discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Il metodo di calcolo del plusvalore così individuato si basa quindi sulla seguente equazione:

$$\text{Plusvalore} = [(V_{\text{Post}} - V_{\text{Pre}}) \times \text{Sup/Volume} - \text{opere accessorie}] \times Q1 \times Q2 \times Q3$$

$$\text{Contributo} = \text{plusvalore} \times 50\%$$

Dove:

V Pre e V Post per le Aree edificabili: Il valore dell'area edificabile è quello previsto dalla tabella "valori base"

V Pre e V Post per le aree non edificabili: Il valore iniziale del terreno corrisponde al VAM (valore agricolo medio) per tipo di coltura come stabilito annualmente dalla Commissione Provinciale di Padova per la Regione Agraria di competenza del Comune di Candiana.

Sup/volume: Superficie Territoriale dell'area oggetto dell'intervento o della modifica di destinazione di zona o del volume edificabile in ragione del parametro specifico della Zona Territoriale Omogenea.

"opere accessorie": eventuali opere di urbanizzazione o altre opere infrastrutturali aggiuntive che, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, si rendano necessarie per il corretto inserimento dell'intervento nel contesto specifico o comunque di interesse pubblico.

Q : Coefficienti correttivi:

- 1) In caso di impegno decennale a destinare l'intervento residenziale al proprio nucleo familiare (parenti fino a quarto grado), ovvero in condizione che esula da una effettiva condizione di mercato, l'importo andrà ridotto del 60%. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'istituzione di un vincolo decennale decorrente dal rilascio dell'agibilità per la non variazione della destinazione d'uso assentita e per la non alienazione e la non locazione dell'edificio a società o enti di qualsiasi genere o a persone che non siano il coniuge, parenti o affini fino al IV° grado del titolare del permesso di costruire. In caso di decadenza del requisito della condizione familiare all'atto della cessione andrà corrisposto l'importo residuo precedentemente scomputato. Per i piccoli ampliamenti o cambi d'uso fino a 100 mc, non cumulabili con successive richieste, è ammesso che la costituzione del suddetto vincolo possa considerarsi anche a mezzo di semplice dicitura sul permesso di costruire, senza la sottoscrizione di un atto espresso registrato e trascritto.
- 2) In caso di semplice cambio d'uso di fabbricato esistente l'importo andrà calcolato in modo analogo ma ridotto del 50%
- 3) In ragione del beneficio collettivo connesso al sostegno della struttura demografica di Candiana qualora la modifica sia finalizzata all'insediamento di nuovi nuclei famigliari in formazione o consolidamento (fascia d'età prevalente dei componenti compresa fra 0 e 45 anni), il contributo straordinario potrà essere ridotto fino al 50%. La condizione (non cumulativa con il precedente punto 1) sarà verificata mediante vincolo decennale di destinazione in merito da parte di eventuali imprenditori. In caso di mancato assolvimento dell'impegno, con accordo ex art. 6 L.R. 11/2004, il beneficiario dovrà integrare la somma mancante, anche per porzioni (unità residenziali), aspetto da registrare negli atti di compravendita.

COMUNE DI CANDIANA			
Zone		Valore €/mc	Valore €/mq
A		65,00	
B		65,00	
C1		65,00	
C2	Senza P.U.A. approvato	20,00	
	Con P.U.A. approvato	65,00	
D1	Senza P.U.A. approvato		15,00
	Con P.U.A. approvato		45,00
D2			65,00
D3	Senza P.U.A. approvato		20,00
	Con P.U.A. approvato		70,00
E		50,00 ¹	
Le aree per attrezzature di interesse generale (aree attrezzate a parco gioco e sport, esercizio volo leggero, istruzione, attrezzature di interesse comune e al parcheggio degli autoveicoli), non soggette a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), sono da considerarsi come area agricola ai fini del calcolo dell'imposta. ²			

¹ Valore applicabile solo per i casi di nuove costruzioni o ampliamenti di abitazioni prive del requisito di ruralità, per il periodo intercorrente dal rilascio dell'atto autorizzativo alla data di richiesta agibilità.

² Indicazione applicabile solo per le aree elencate non ricomprese in ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Rispetto ai valori IMU vigenti va rilevato che la casistica rappresentata non riporta valori per alcune zone si assume:

Zone F – aree per servizi (es. area per attività di iniziativa privata, o valore da calcolare per determinazione valore ex ante per previsioni non attuate) ai fini del presente lavoro viene stimata per **valore pari alle zone soggette a PUA non urbanizzate**

Verde privato permeabile (ambiti pertinenziali che non concorrono alla determinazione dei parametri di edificabilità e non comportano significativa impermeabilizzazione del suolo) che ai fini del presente lavoro viene indicato in rapporto a **25% del valore IMU per l'area di appartenenza /riferimento**

Esempi di applicazione:

Caso 1: trasformazione da area agricola (seminativo) a lotto edificabile urbanizzato C1 (intervento diretto) mq 800 indice 1,00 mc/mq volume 800 mc, con consumo del suolo:

Esempio di applicazione

Plusvalore = (VPost 65,00 € mq – Vpre 5,15 mq) x 800 mc. = 59,85 x 800 = 47.880,00 €

Contributo: 47.880,00 x 50% = € 23.940,00

(€ 29,93 a mc)

Coefficienti correttivi:

a) Eventuale opera accessoria in detrazione: arretramento fronte strada ml 5,00 con sistemazione in piano per formazione spazio per sosta di uso pubblico mq 100 per € mq 85,00 (65 mq valore area + 20,00 € mq per opere di sistemazione) = € 8.500,00; deriva: 47.880,00 - 8.500,00 = € 39.380,00

b) In caso di impegno decennale a destinare l'intervento residenziale al proprio nucleo familiare (parenti fino a quarto grado), ovvero in condizione che esula da una effettiva condizione di mercato, l'importo andrà ridotto del 60% : € 39.380,00 – 60% = € 15.752,00

In caso di decadenza del requisito della condizione familiare all'atto della cessione andrà corrisposto l'importo residuo precedentemente scomputato.

Contributo: € 15.752,00 x 50% = € 7.876,00

(€ 9,845 a mc)

Caso 2: trasformazione da area agricola a zone di espansione "C2" da urbanizzare soggetta a Piano di Lottizzazione senza obblighi diversi da quelli di legge. per un indice pari a 1,00 mc/mq, con consumo del suolo:

Esempio di applicazione

trasformazione da agricola a zona edificabile non urbanizzato C2 (soggetta a PUA) mq 10.000 indice 1,00 mc/mq volume 10.000 mc

Plusvalore = (VPost 20,00 € mq – Vpre 5,15 mq) x Sup 10.000 mq. = 14,85 x 10.000 = 148.500,00 €

Contributo straordinario: 50% del plus valore generato = 148.500,00 x 50% = 74.250,00

(€ 7,425 a mq)

qualora la modifica sia finalizzata all'insediamento di nuovi **nuclei famigliari in formazione** o consolidamento (fascia d'età prevalente dei componenti compresa fra 0 e 45 anni alla data del rilascio del titolo), il contributo straordinario potrà essere **ridotto fino al 50%**. La condizione (non cumulativa con il punto 1 dei coefficienti correttivi) mediante vincolo decennale di destinazione in merito da parte di eventuali imprenditori, anche per parti o singole unità.

(€ 3,7125 a mq/mc)

In caso di mancato assolvimento dell'impegno, con accordo ex art. 6 L.R. 11/2004, il beneficiario dovrà integrare la somma mancante, anche per porzioni (unità residenziali), aspetto da registrare negli atti di compravendita

Caso 3: interventi nel consolidato (ZTO B- C1 – C2 urbanizzata), ovvero in aree già urbanizzate senza consumo del suolo, in cui venga assegnato un volume aggiuntivo, andrà considerato un valore di partenza (Vpre) di un'area urbana non autonomamente utilizzabile – verde privato;

Plusvalore = (VPost 65,00 € mq – Vpre 16,25) x mc 500 = 59,85 x 800 = 47.880,00 €

Contributo: 47.880,00 x 50% = € 23.940

Coefficienti correttivi:

- a) Eventuale opera accessoria in detrazione: arretramento fronte strada ml 5,00 con sistemazione in piano per formazione spazio per sosta di uso pubblico mq 100 per € mq 85,00 (65 mq valore area + 20,00 € mq per opere di sistemazione) = € 8.500,00; deriva: 47.880,00 - 8.500,00 = € 39.380,00
- b) In caso di impegno decennale a destinare l'intervento residenziale al proprio nucleo familiare (parenti fino a quarto grado), ovvero in condizione che esula da una effettiva condizione di mercato, l'importo andrà ridotto del 60% : € 39.380,00 - 60% = € 15.752,00

In caso di decadenza del requisito della condizione familiare all'atto della cessione andrà corrisposto l'importo residuo precedentemente scomputato.

Contributo: € 15.752,00 x 50% = € 7.876,00

Caso 4: trasformazione da area agricola (seminativo) a lotto edificabile nel diffuso (intervento diretto) mq 800 indice 1,00 mc/mq volume 800 mc;

Esempio di applicazione

Plusvalore = (VPost 50,00 € mq - Vpre 5,15 mq) x 800 mc. = 44,85 x 800 = 35.880,00 €

Contributo: 35.880,00 x 50% = € 17.940,00

(€ 22,43 a mc)

Coefficienti correttivi:

- a) Eventuale opera accessoria in detrazione: arretramento fronte strada ml 5,00 con sistemazione in piano per formazione spazio per sosta di uso pubblico mq 100 per € mq 70,00 (50 mq valore area + 20,00 € mq per opere di sistemazione) = € 7.000,00; deriva: 35.880,00 - 7.000,00 = € 28.880,00
- b) In caso di impegno decennale a destinare l'intervento residenziale al proprio nucleo familiare (parenti fino a quarto grado), ovvero in condizione che esula da una effettiva condizione di mercato, l'importo andrà ridotto del 60% : € 28.880,00 - 60% = € 11.552,00

In caso di decadenza del requisito della condizione familiare all'atto della cessione andrà corrisposto l'importo residuo precedentemente scomputato.

Contributo: € 11.552,00 x 50% = € 5.776,00

(€ 7,22 a mc)

Caso 4: trasformazione da annesso rustico in zona agricola a residenziale mc 800;

Plusvalore = (VPost 50,00 € mq - Vpre 5,15 mq) x Sup 800 mc. = 44,85 x 800 = 35.880,00 €

Contributo straordinario: 50% del plus valore generato = 35.880,00 x 50% = **17.940,00**

Riduzione per recupero volume esistente: 17.940,00 x 50% = 8.970,00€

Coefficienti correttivi:

- a) Eventuale opera accessoria in detrazione: arretramento fronte strada ml 5,00 con sistemazione in piano per formazione spazio per sosta di uso pubblico mq 100 per € mq 70,00 (50 mq valore area + 20,00 € mq per opere di sistemazione) = € 7.000,00; deriva: 35.880,00 - 7.000,00 = € 28.880,00
- b) In caso di impegno decennale a destinare l'intervento residenziale al proprio nucleo familiare (parenti fino a quarto grado), ovvero in condizione che esula da una effettiva condizione di mercato, l'importo andrà ridotto del 60% : € 28.880,00 - 60% = € 11.552,00

In caso di decadenza del requisito della condizione familiare all'atto della cessione andrà corrisposto l'importo residuo precedentemente scomputato.

Contributo: € 11.552,00 x 50% = € 5.776,00

Riduzione per recupero volume esistente: 5.776,00 x 50% = 2.888,00€

(€ 3,61 a mc)

Casistiche particolari

- 1) Nel caso di riclassificazione di aree già utilizzate a servizi, o standard interni a PUA, il contributo straordinario qualora dovuto, dovrà essere integrato mediante la monetizzazione dello standard mancante, secondo i criteri di monetizzazione vigenti.
- 2) In presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica suoli, trasferimento di attività, presenza di particolari elementi di pregio e/o di criticità, opere di mitigazione ambientale correlate) si dovrà procedere con una stima analitica dei costi di trasformazione e del beneficio derivante.
- 3) Nelle situazioni in cui il vantaggio derivante dalla trasformazione sia strettamente correlato all'aumento di valore di un edificio od un altro bene con cui risulti in rapporto funzionale, e sia tale da rendere difficoltoso il calcolo del Plusvalore generato, si opererà mediante perizia giurata alla verifica del reale vantaggio derivato e dell'interesse pubblico connesso all'intervento;
- 4) Nel caso in cui il plusvalore derivato dalla trasformazione del singolo fabbricato o area, anche se relativi ad un intervento complessivo più articolato, risulti negativo, l'apporto al plusvalore totale dell'intervento verrà considerato pari a 0 (zero).
- 5) Nelle casistiche di particolare complessità potranno essere elaborate stime puntuali dei valori di riferimento, anche attraverso opportune perizie giurate.

3) ALTRE FORME DI CORRESPENSIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO / PEREQUATIVO

In merito alle modalità di valutazione del contributo straordinario o della quota perequativa a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione della convenienza pubblica le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;

Qualora il contributo straordinario o perequativo di cui alle casistiche precedentemente illustrate preveda forme diverse dal versamento finanziario che comporti adempimenti non realizzabili nei termini indicati al precedente punto (cessione aree, realizzazione opere, ecc..) il privato potrà in alternativa presentare polizza fideiussoria a garanzia dell'importo dovuto da svincolarsi a corresponsione avvenuta, con le modalità e nei termini che saranno indicati nel titolo edilizio da rilasciare (nel caso di interventi diretti) e nella convenzione da sottoscrivere (nel caso di interventi diretti convenzionati);

4) ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 23.04.2004, N. 11

Gli accordi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., per assumere nella pianificazione "proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", "accordi pubblico/privati", potranno essere assunti nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, in particolare del PAT, senza pregiudizio del diritto dei terzi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi.