



CITTA' DI ALBISOLA SUPERIORE
Provincia di SAVONA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 42 Reg. Delib.

N. ____ Reg. Pubblic.

OGGETTO: Linee di indirizzo operative per il calcolo del contributo straordinario cui all'art.16, comma 4, lett. d-ter d.p.r. 380/2001 e del comma 6 bis dell'art. 38 della L.R. 16/2008

L'anno Duemilaquindici addì Nove del mese di Novembre alle ore 21:00, presso i locali dell'Auditorium comunale sito in via alla Massa ad Albisola Superiore, previa consegna degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio comunale in seduta straordinaria pubblica.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano:

Presenti

Assenti

ORSI FRANCO

ROLANDI GIOVANNA

CLEMENTE SALVATORE

VIGO MARCO

SAETTONI ANTONIO

OTTONELLO LUCA

FRASSON GIORGIO

BACCINO MARINO

BRIZZO SARA

CELLO SERENA

GAMBETTA ROBERTO

GARBARINI MAURIZIO

SPRIO CALOGERO

TESSORE FRANCO

FASSONE ENRICO

VEZZOLLA MARIA

FRECCERO NADIA

Partecipa il Segretario Generale PUCCIANO Dr. Giovanni. Sono assenti giustificati: ROLANDI GIOVANNA, VIGO MARCO. Il Sen. Franco ORSI - Sindaco - assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica indicata in oggetto.



CITTA' DI ALBISOLA SUPERIORE

PROVINCIA DI SAVONA

C.A.P. 17011

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE n. DELCC - 50 - 2015

**OGGETTO: LINEE DI INDIRIZZO OPERATIVE PER IL CALCOLO DEL
CONTRIBUTO STRAORDINARIO** cui all'art.16, comma 4, lett. d-
ter d.p.r. 380/2001 e del comma 6 bis dell'art. 38 della L.R. 16/2008

PARERI

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica:

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
Settore Territorio ed Infrastrutture
Servizio Pianificazione Territoriale
Ing. Francesco Barone





CITTA' DI ALBISOLA SUPERIORE

PROVINCIA DI SAVONA

C.A.P. 17011

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE n. **DELCC - 50 - 2015**

**OGGETTO: Linee di indirizzo operative per il calcolo del contributo straordinario
cui all'art.16, comma 4, lett. d-ter d.p.r. 380/2001 e del comma 6 bis
dell'art. 38 della L.R. 16/2008**

PARERI

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile:

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
SETTORE RISORSE FINANZIARIE
Dott. Giovanni Pucciano

Illustra la pratica in oggetto il Sindaco.

Il resoconto di quanto sopra è riportato nel supporto di registrazione integralmente trascritto nel verbale di questa stessa seduta a cui si rinvia.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con l'art. 17, comma 2, lettera g), della legge 11 novembre 2014, n. 164 venne introdotto il Contributo straordinario introdotto ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla suddetta Legge, precisando che la norma in argomento, ai fini del calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, introduce il parametro relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
- la Regione Liguria con l'art. 8 della L.R. 29.12.2014 n° 41 ha aggiunto il comma 6 bis all'art. 38 della L.R. 16/2008 introducendo la seguente regolamentazione del cosiddetto Contributo straordinario previsto dalla citata Legge 164/2014 che recita: *"In attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni ed in attesa della revisione della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico edilizio l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia od il rilascio di deroghe ai sensi del combinato disposto dell'articolo 14 del citato d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo 36 della presente legge è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di cui ai precedenti commi, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe. L'importo relativo al maggior valore è stimato dal Comune e corrisposto in unica soluzione al momento del rilascio del permesso di costruire o di efficacia della DIA. Tale somma è vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica od idrogeologica del territorio comunale, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica"*

CONSIDERATO che:

- l'importo relativo al maggior valore è stimato dal Comune e corrisposto in unica soluzione al momento del rilascio del permesso di costruire o di efficacia della DIA.
- tale somma è vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica od idrogeologica del territorio comunale, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica.
- al fine di individuare la sussistenza e l'entità della valorizzazione prodotta e determinare conseguentemente l'importo del contributo straordinario dovuto, il termine di confronto è dato dal valore immobiliare dell'intervento realizzabile prima della suddetta valorizzazione;
- è necessario determinare univocamente il valore immobiliare conseguibile per effetto delle varianti, dato necessario ai fini del calcolo del contributo straordinario;
- i criteri e le modalità da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi, debbono essere omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori;
- la stima del valore immobiliare conseguibile è fondata sul metodo analitico del valore della trasformazione, normalmente applicato nei giudizi di convenienza economica, comunemente accettato, praticato ed avente una specifica validità scientifica, capace di consentire oggettività, omogeneità ed attendibilità;
- in base al metodo analitico, il Valore di trasformazione dell'immobile è dato dalla disuguaglianza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio esistente a meno

- del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione medesima;
- la modalità di stima del valore immobiliare attraverso il metodo analitico del Valore della Trasformazione, normalmente applicato e comunemente accettato, è oggetto di una formulazione matematica;
 - con la presente deliberazione si intende adempiere a quanto previsto nel suddetto articolo legislativo;

RITENUTO per quanto sopra esposto di stabilire quale atto di indirizzo ai Settori tecnici competenti del Comune per la stima dell'incremento di valore immobiliare connesso alla determinazione del contributo straordinario ex art. 38 comma 6 bis della legge regionale 16/2008 e ss.mm.ii, di utilizzare il metodo analitico del valore della trasformazione quale sistema come meglio specificato all'allegato A parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, nel quale vengono indicate anche le modalità di calcolo, criteri e coefficienti da utilizzare per la determinazione di tale contributo;

CONSIDERATO inoltre che il Contributo straordinario introdotto dall'art.16, comma 4, lett. d-ter d.p.r. 380/2001 e dal comma 6 bis dell'art. 38 della L.R. 16/2008 non si applica:

- alle fattispecie previste all'art. 43 della Legge regionale 36/2015, in quanto trattasi ipotesi di flessibilità e aggiornamento del PUC e non di variante allo strumento urbanistico contemplate invece dall'art. 44 della medesima legge regionale;
- alle sole fattispecie previste dalla legge regionale 49/2009 (sottotetti) che non prevedono variante al PUC.

RICHIAMATI:

- il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico in materia edilizia) e in particolare l'art. 16, comma 4, lettera d-ter ;
- la Legge Regione Liguria 16/2008 e in particolare il comma 6 bis all'art. 38 con l'art. 8 introdotto dalla L.R. 29.12.2014 n° 41;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia comunale, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento edilizio comunale approvato con delibera di C.C. n° 45 del 5.8.2013, esecutiva, nella seduta del 29.10.2015;

DATO ATTO che la pratica in oggetto è stata esaminata nella seduta delle Commissioni Consiliari congiunte del 29.10.2015;

VISTO il decreto legislativo n. 267/2000;

VISTI i pareri ai sensi dell'art. 49, 1 comma, del D.Lgs. n. 267/2000:

- in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente Responsabile del Settore Territorio ed Infrastrutture – Servizio Pianificazione Territoriale, allegato;
- in ordine alla regolarità contabile espresso dal Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie, allegato.

Con n. 14 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Tessore Franco) resi ai sensi di legge dai Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

- 1) di esprimere quale atto di indirizzo ai Settori tecnici competenti del Comune per la stima dell'incremento di valore immobiliare connesso alla determinazione del contributo straordinario ex art. 38 comma 6 bis della legge regionale 16/2008 e ss.mm.ii, di utilizzare il metodo analitico del valore della trasformazione quale sistema come meglio specificato all'allegato A parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, nel quale vengono indicate anche le modalità di calcolo, criteri e coefficienti da utilizzare per la determinazione di tale contributo;
- 2) di ritenere il Contributo straordinario introdotto dall'art.16, comma 4, lett. d-ter d.p.r. 380/2001 e dal comma 6 bis dell'art. 38 della L.R. 16/2008 non applicabile:
 - alle fattispecie previste all'art. 43 della Legge Regionale 36/2015, in quanto trattasi ipotesi di flessibilità e aggiornamento del PUC e non di Variante allo strumento urbanistico, contemplate invece dall'art. 44 della medesima legge regionale;
 - alle sole fattispecie previste dalla Legge Regionale 49/2009 e sue ss.mm. ii. (sottotetti) che non prevedono variante al P.U.C.

3) di dare mandato ai Settori comunali competenti agli adempimenti successivi;

Successivamente, con voti unanimi e palesi,

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.L.gs. n. 267 del 18.8.2000.

ALLEGATO A

LINEE DI INDIRIZZO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO EX ART. 38 COMMA 6 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 16/2008 E SS.MM.II.. STABILITO NELLA MISURA DEL 50 PER CENTO DEL MAGGIOR VALORE DELLE AREE O IMMOBILI OGGETTO DI VARIANTI URBANISTICHE

L'art. 38, comma 6 bis della Legge Regionale 16/2008 recita che:

In attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni ed in attesa della revisione della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia od il rilascio di deroghe ai sensi del combinato disposto dell'articolo 14 del citato d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo 36 della presente legge, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di costruzione, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe.

L'importo relativo al maggior valore è stimato dal Comune e corrisposto in unica soluzione al momento del rilascio del permesso di costruire o di efficacia della DIA.

Tale somma è vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica od idrogeologica del territorio comunale, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica.

La normativa richiede di determinare il maggior valore delle aree o degli immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe, quindi la metodologia di stima deve tener conto del valore dell'area e dei fabbricati prima della variante e del valore di mercato dopo la variante e di tutte le spese relative necessarie per la trasformazione dell'immobile

Il valore che si vuole ottenere è quindi quello di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima, che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Nell'ipotesi che l'immobile oggetto di stima non possa essere ulteriormente trasformato (o trasferito nella destinazione), il valore di trasformazione diventa il prezzo di mercato, in quanto non intervenendo un processo di trasformazione, non vi è da computare alcun costo relativo.

Il sistema assunto può essere sintetizzato nella seguente formula:

$$MV = VMpV - (VMaV + CC + SG)$$

dove:

- MV = Maggior Valore;
- VMpV = Valore di Mercato *post* variante;
- VMaV = Valore di Mercato *ante* variante;
- CC = Costo di Costruzione;
- SG = Spese Globali

Vengono di seguito meglio chiarite le singole voci della formula sopra citata:

VMpV - Valore di mercato post variante

Il valore di mercato dopo la variante viene assunto come stima sintetica, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

I dati delle transazioni immobiliari vengono desunti dai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate che sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

In caso di destinazione non monitorate dall'O.M.I. il valore di mercato corrente rilevato sarà rilevato dal Settore comunale competente a seguito di indagini presso le agenzie immobiliari del loco e di stima sintetica.

VMaV - Valore dell'immobile ante variante

Il valore dell'immobile antecedente alla variante dovrà essere desunto tramite un atto notarile eventualmente attualizzato fornito dal soggetto attuatore.

CC - Costo di costruzione

L'importo di questa voce si ottiene sommando le spese che un imprenditore ordinario (spese esplicite ed implicite) dovrebbe sostenere per compiere l'operazione sul bene oggetto di stima.

Ai fini pratici si ritiene utile adottare un sistema di calcolo del costo di costruzione che partendo dalla Superficie Agibile (che è il parametro di riferimento urbanistico-edilizio dettato dalla L.R. 16/2008) possa determinare in modo analitico un ipotesi di calcolo tramite il volume lordo.

La trasformazione il parametro urbanistico di riferimento in Volumetria Lorda utilizzando il parametro di conversione di cui all'art. 67 bis della L.R. 16/2008 ($H=3,5$ m).

Mentre per la volumetrie dei parcheggi, vista l'altezza minore di tali volume si ritiene di adottare come parametro un'altezza di riferimento pari a ml. 2,70.

Vol. Lordo residenziale = S.A. x 3,50 m.l.

Vol. Lordo parcheggi = S.A. x 2,70 m.l.

Per la determinazione del costo di costruzione, al fine di uniformare e semplificare la stima, si ritiene di adottare il parametro del costo di costruzione medio per l'edilizia residenziale indicato nel Prezzario delle Opere Edili di Savona vigente all'atto di presentazione dell'istanza da parte del Soggetto attuatore.

Tale parametro può essere incrementato nella misura del 10% per eventuali maggiori spese per le fondazioni e per tener conto degli eventuali aumenti di prezzi nel corso della realizzazione dell'opera della variazione ISTAT dei prezzi nell'anno di riferimento per un tempo medio di tre anni.

SG - spese globali

Per spese globali si intendono:

- il contributo di costruzione da pagare, al netto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria portati a scampo;
- l'importo netto IVA delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria portate a scampo;
- l'eventuale monetizzazione di aree per standard;
- l'importo netto IVA delle ulteriori opere di urbanizzazione richieste dal Comune;
- le spese tecniche necessarie per la progettazione, direzione lavori, ecc, le eventuali consulenze specialistiche geologiche o di altro genere, stabilite nella percentuale massima dell'otto per cento del Costo di Costruzione;
- le spese tecniche necessarie per la progettazione, direzione lavori, ecc, le eventuali consulenze specialistiche geologiche o di altro genere, stabilite nella percentuale del dieci per cento dell'importo delle opere di urbanizzazione a scampo sommato all'importo delle ulteriori opere di urbanizzazione richieste dal Comune;

Iter procedurale

All'atto della presentazione dell'istanza il Soggetto attuatore dovrà dichiarare l'accettazione delle le presenti modalità di calcolo del Contributo straordinario cui all'art.16, comma 4, lett. d-ter d.p.r. 380/2001 e del comma 6 bis dell'art. 38 della L.R. 16/2008.

Successivamente alla definizione delle opere di urbanizzazione, e delle eventuali ulteriori opere di urbanizzazione richieste dal Comune, il Soggetto attuatore dovrà presentare una *perizia asseverata* attestante la valutazione di stima e dell'importo straordinario, come stabiliti nelle presenti linee di indirizzo, redatta da un tecnico abilitato che ne confermi la certezza dei contenuti "sotto la propria personale

responsabilità" e che ne attesti, con un'ulteriore dichiarazione apposta nella perizia stessa, la veridicità al fine della responsabilità penale per eventuali falsi ideologici e materiali in essa contenuti. Gli importi del contributo straordinario contenuti in tale perizia, una volta verificate dall'Ufficio competente, saranno trasferite nella bozza di atto convenzionale che sarà sottoposto per l'approvazione all'organo comunale competente.



Deliberazione di Consiglio Comunale DCC 42/2015

Approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Sen. Franco Orsi

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giovanni Pucciano

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

- 3 DIC 2015

Albisola Superiore, lì

La suestesa deliberazione:

ai sensi dell'art. 124, comma 1^o del D.Lgs. 267 del 18.08.2000, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giovanni Pucciano

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di Legge:

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi art. 134, comma 3^o, del D.Lgs 267 del 18.08.2000.

Albisola Superiore, lì

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giovanni Pucciano