



N° PAP-01081-2019

Si attesta che il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio on-line dal 18/04/2019 al 03/05/2019

L'incaricato della pubblicazione
DANIELE SCOTTI

COMUNE DI NOLA
PROVINCIA DI NAPOLI

DELIBERAZIONE COMMISSARIALE CON I POTERI DEL CONSIGLIO
N. 00046/2019 del 09/04/2019

OGGETTO:

Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. – Approvazione Regolamento per la definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione.

Il giorno 09/04/2019 alle ore 16,00 nella Residenza Municipale il Commissario Straordinario, ANNA MANGANELLI, assistito dal Segretario Generale ENZA FONTANA

Partecipa ENZA FONTANA - Segretario_Generale
Presiede ANNA MANGANELLI - Commissario_Straordinario

FAC-SIMILE

FAC-SIMILE

Premesso che:

- la Legge n.164/2014 con l'art. 17, comma 1, lettera g) ha modificato il DPR n.380/2001 introducendo, nel 4° comma dell'art.16, la lettera d-ter) con la quale è stato istituito il "Contributo Straordinario" da versare all'Amministrazione Comunale, con riferimento all'aumento di valore che le aree e gli immobili hanno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso;
- tale valore deve essere suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e il privato attuatore dell'intervento e dovrà essere versato da quest'ultimo quale Contributo Straordinario che attesta l'interesse pubblico dell'intervento;
- il Contributo Straordinario viene individuato come versamento finanziario, vincolato a uno specifico centro di costo, finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, ovvero attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche pari al valore di tale contributo;
- l'introduzione del Contributo di Costruzione si configura quale onere aggiuntivo, rispetto agli oneri ordinari, determinato dall'Amministrazione Comunale, in relazione all'incremento di valore di aree e immobili in conseguenza a varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazioni d'uso;
- in virtù di quanto stabilito nel comma 4 dell'art. 16 – DPR 380/2001, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comuni in relazione ad una serie di elementi;
- in 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 di Consiglio Comunale secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis;

Considerato che:

- a tutt'oggi la Regione Campania non ha aggiornato le citate tabelle parametriche con i contenuti di cui al IV comma lett. d-ter), né è intervenuta a livello normativo per la sua uniforme e concreta attuazione;
- il comma 5 dell'art. 16 del DPR 380/2001 prevede che, nelle more della definizione di dette tabelle, i Comuni provvedono in via provvisoria tramite deliberazione di Consiglio Comunale;
- l'Amministrazione Comunale intende promuovere l'applicazione di una metodologia valutativa che consenta di quantificare l'ammontare del maggior valore, cosiddetto "plus-valore" a favore del soggetto pubblico (contributo straordinario), basato su parametri che garantiscano l'imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati;
- il "plus-valore" è dato dalla differenza tra il valore immobiliare dell'intervento conseguente alla trasformazione edilizia operata ed il valore iniziale dello stesso, tenuto conto dei costi necessari per la realizzazione dell'intervento, compresi quelli di eventuali demolizioni o bonifiche delle aree interessate;
- il Contributo Straordinario sarà determinato nella misura del 50% del plus-valore e dovrà essere erogato dal privato precedente al Comune per essere inserito nel Bilancio Comunale e vincolato alla realizzazione delle opere pubbliche e di servizi da realizzarsi nell'ambito

territoriale in cui ricade l'intervento, secondo la programmazione triennale delle Opere Pubbliche;

RITENUTO necessario quindi:

- individuare, in sede di prima applicazione, le tipologie di intervento che generano maggior valore a seguito di variante urbanistica, deroga o cambio di destinazione d'uso, così come stabilito per legge e come riportate nella seguente tabella:

Permessi di Costruire in deroga	L.R. n. 19/2009 (Piano Casa)
	L.R. n. 15/2000 (recupero abitativo dei sottotetti)
	Regolamento n. 1/2012 di attuazione alla L.R. n. 6/2006 e L.R. 8/2013 (sistema distributivo di carburanti)
Varianti al PRG	Riclassificazioni urbanistiche di cui alla D.C.C. n. 18/2014

- definire le modalità di calcolo del maggior valore generato dagli interventi che ricadono nelle tipologie di cui alla tabella sopra, al fine di determinare l'importo del Contributo Straordinario dovuto, secondo criteri omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori;

Di dare atto che l'elenco è solo esemplificativo e non esaustivo dei possibili strumenti normativi e regolamentari per effetto dei quali gli immobili, a causa di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso, subiscono incremento di valore;

Valutato che:

- per definire le modalità di calcolo del maggior valore generato dall'intervento con criteri omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori sia opportuno utilizzare per la definizione dei valori dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (valori OMI);
- l'aumento di valore è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del bene edilizio ottenibile dalla trasformazione in seguito a variante/deroga ed il Valore di mercato del bene realizzabile nel rispetto dello strumento edilizio vigente, entrambi decurtati della sommatoria dei costi da sostenersi per realizzare le rispettive trasformazioni;

Precisato che:

- il contributo straordinario da corrispondere al Comune si intende aggiuntivo rispetto al versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 DPR n. 380/2001 e ai sensi lettera d ter) co. 4 art. dell'16 del DPR 380/2001;
- l'intero importo del Contributo Straordinario dovrà versarsi contestualmente al rilascio del Titolo Abilitante oppure rateizzato con le medesime modalità prevista dagli oneri di urbanizzazione, da garantire mediante polizie fideiussorie, corrispondendo l'importo della prima rata contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire;

Visto lo schema di Regolamento allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Ritenuto:

- che, nelle more della revisione e aggiornamento da parte della Regione delle tabelle

parametriche, occorra provvedere - in via provvisoria - alla definizione del Contributo Straordinario applicabile per gli interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici vigenti;

Visto il

- D. Lgs. n. 267/2000;
- DPR 380/2001;

Preso atto:

- del parere favorevole del Responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica;
- del parere favorevole del Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile;

per quanto sopra esposto

delibera

1. di approvare la “Metodologia per il calcolo del Contributo Straordinario”, di cui all’art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR n. 380/2001, come introdotto dall’art. 17, comma 1, lett. g) della L. 164/2014, da applicarsi agli interventi di edilizi di variante urbanistica, deroga o cambio di destinazione d’uso, così come stabilito per legge, e riportati nella seguente tabella:

Permessi di Costruire in deroga	L.R. n. 19/2009 (Piano Casa)
	L.R. n. 15/2000 (recupero abitativo dei sottotetti)
	Regolamento n. 1/2012 di attuazione alla L.R. n. 6/2006 e L.R. 8/2013 (sistema distributivo di carburanti)
Varianti al PRG	Riclassificazioni urbanistiche di cui alla D.C.C. n. 18/2014

2. di dare atto che l’elenco di cui sopra è solo esemplificativo e non esaustivo dei possibili strumenti normativi e regolamentari per effetto dei quali gli immobili, a causa di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d’uso, subiscono incremento di valore, e comunque trovano applicazione anche per nuovi o simili strumenti normativi e regolamentari;

3. Di precisare che il contributo straordinario, a carico del proponente l’intervento, corrisponde al 50% del plus-valore, generato dagli interventi proposti;

4. Di disporre che il Contributo Straordinario ex art.16 c.4 d-ter) del DPR 380/2001, pari al 50% del plus-valore calcolato secondo la metodologia allegata al presente provvedimento, verrà corrisposto dall’operatore privato al Comune e sarà vincolato in apposito capitolo del Bilancio Comunale per la realizzazione d’interventi d’interesse pubblico nel territorio comunale, oppure per l’acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, come indicati nel Programma triennale delle opere pubbliche;

5. Di dare atto che il contributo straordinario, al pari del contributo di costruzione, è determinato provvisoriamente e l’Ufficio Tecnico avrà 10 anni di tempo per prevedere l’eventuale conguaglio delle somme richieste per il Contributo de quo;

6. Di stabilire che la presente deliberazione è da applicarsi anche a tutti i titoli edilizi già rilasciati, ma i cui lavori non sono ancora iniziati;
7. Di dare mandato al Responsabile del Settore Governance del Territorio e delle Attività Produttive per gli adempimenti conseguenti;
8. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 il presente atto, una volta approvato, verrà pubblicato all'albo online del Comune;
9. Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Il dirigente

ing. Fausto Mauriello

FAC-SIMILE

FAC-SIMILE



COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

Unità di Progetto: Governance del Territorio e delle Attività Produttive

FAC-SIMILE

FAC-SIMILE

**Regolamento recante la metodologia per il
calcolo del Contributo Straordinario
di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR n. 380/2001**

ART. 1 - Finalità

1. Ai fini dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, si istituisce – ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 – il Contributo Straordinario di costruzione (CS), commisurato al 50% del maggior valore generato da interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, il tutto come meglio specificato negli articoli seguenti.

ART. 2 – Campo di applicazione e definizioni

1. Gli oneri ai sensi dell' art 16 co. 4 lettera d-ter DPR 380/2001 sono dovuti per le tipologie di intervento che generano maggior valore a seguito di variante urbanistica, deroga o cambio d'uso come riportato nella seguente tabella:

Permessi di Costruire in deroga	L.R. n. 19/2009 (Piano Casa)
	L.R. n. 15/2000 (recupero abitativo dei sottotetti)
	Regolamento n. 1/2012 di attuazione alla L.R. n. 6/2006 e L.R. 8/2013 (sistema distributivo di carburanti)
Varianti al PRG	Riclassificazioni urbanistiche di cui alla D.C.C. n. 18/2014

L'elenco di cui sopra è solo esemplificativo e non esaustivo dei possibili strumenti normativi e regolamentari per effetto dei quali gli immobili, a causa di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso, subiscono incremento di valore. L'Ufficio tecnico adatterà i medesimi principi valutativi ai novelli e diversi strumenti normativi e regolamentari proposti.

2. Ai fini del presente Regolamento si definiscono i seguenti parametri:

CS = Contributo Straordinario di Costruzione: rappresenta il contributo di costruzione addizionale da erogare ai sensi dell'art. 16 c.4 lett. d-ter;

SU = Superficie Utile Lorda: Superficie Utile Lorda dell'immobile realizzabile o esistente in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;

SUe = Superficie Utile Lorda equivalente: ove l'incremento o cambio d'uso in variante sia espresso in cubatura determinata nel modo seguente:

- 1) per destinazione non produttiva: volume in variante/3,00
- 2) per destinazione produttiva: volume in variante/4,50

VM = Valore medio: rappresenta la media tra il valore massimo e il valore minimo dei valori pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate riferiti alla data di rilascio del titolo abilitativo (ultimi valori pubblicati se non antecedenti i sei mesi);

VMi = Valore medio OMI iniziale: rappresenta la media tra il valore massimo e minimo dei valore OMI pubblicati al momento del calcolo relativi alla destinazione originaria;

VMf = Valore medio OMI finale: rappresenta la media tra il valore massimo e minimo dei valore OMI pubblicati al momento del calcolo relativi alla destinazione finale;

Ia = Coefficiente incidenza area:

- 1) 0,12 per destinazione produttiva ubicata nelle zone agricole;
- 2) 0,20 per destinazione non produttiva ubicata nelle altre zone;
- 3) 0,30 per destinazione produttiva;

ART. 3 – Modalità di calcolo del Contributo Straordinario

1. Il calcolo del Contributo Straordinario di cui al precedente art.1 si determina con i seguenti criteri e formule riferite alle specifiche fattispecie:

- a) Cambio di destinazione d'uso area inedificata:

$$CS = [(VMf - VMi) * Ia/2] * SU$$

- b) Cambio di destinazione d'uso immobile esistente, totale o parziale (si calcola la sola porzione oggetto di variazione in termini di superficie lorda:

$$CS = [(VMf - VMi) * Ia/2] * SU$$

- c) Variante per incremento cubatura/superficie immobile esistente, quando non è conosciuto il termine SU:

$$CS = [(VMf - VMi) * Ia/2] * SUE$$

- d) Variante per incremento cubatura/superficie immobile esistente, quando è conosciuto il termine SU:

$$CS = [(VMf - VMi) * Ia/2] * SU$$

- e) Variante in deroga:

- **Variazione di cubatura/superficie:** a seconda dei dati conosciuti si applicano le formule di cui alle lettere a) e c);
- **Variazione dei parametri edilizi:** si procederà alla determinazione della volumetria o superficie originata dal procedimento di variante in deroga. Stabilita la SU si procede con la formula di cui alla lettera a) mentre se risulta necessario determinare SUE si procede con la formula di cui alla lettera c).

2. La determinazione del Contributo Straordinario di costruzione, secondo le modalità sopra definite, è effettuata dal Responsabile del Procedimento.
3. Qualora non sia stato definito il valore OMI per la specifica destinazione dell'intervento ovvero nei casi in cui sia ritenuto improbabile, non più attuale o non applicabile da parte dell'Ufficio tecnico comunale, il tecnico incaricato dovrà produrre apposita perizia di stima, asseverata nei modi di legge, determinando il maggior valore indotto dalla variante urbanistica, deroga o mutamento di destinazione d'uso, attraverso il più probabile valore di trasformazione dell'intervento, mediante l'utilizzo dei coefficienti di incidenza area di cui all'articolo 2.

ART. 4 – Modalità di versamento del Contributo Straordinario di Costruzione

1. Il Contributo Straordinario, quantificato nei modi indicati nei precedenti articoli, è erogato mediante versamento finanziario ed è corrisposto con le seguenti modalità:
 - ✓ per l'intero importo da versarsi contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire;
 - ✓ rateizzato con le medesime modalità prevista per il pagamento degli oneri, da garantire mediante polizie fideiussorie, corrispondendo l'importo della prima rata contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire nel caso di importo superiore a 2.000 €.
2. In nessun caso è ammesso lo scomputo dagli oneri nel caso in cui il contributo straordinario sia nullo o negativo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Del che si è redatto il presente verbale a cura del Segretario_Generale ENZA FONTANA che attesta autenticità a mezzo sottoscrizione con firma digitale:

Commissario_Straordinario
ANNA MANGANELLI

Segretario_Generale
ENZA FONTANA

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del d.lgs 267/2000 per 15 giorni consecutivi.

Nola, 18/04/2019

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Visti gli atti d'ufficio si attesta che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva il giorno 09/04/2019, essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000)

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il Sottoscritto

in qualita' di

attesta che la presente copia cartacea della Deliberazione n° DEL 00046/2019 e' conforme al documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs N° 82/2005.

Nola, li _____

Firma e Timbro dell'Ufficio

N.B. Da compilare a cura del Soggetto Autorizzato.