



COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona

Viale F.lli Lavanda, 3 - Cap. 37010

☎ 0456205888 - fax 0456205800

P.IVA 00661030239

www.comune.torridelbenaco.vr.it

comune@torridelbenaco.vr.it

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

N° 272 del 22/11/2016

OGGETTO: PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI TORRI DEL BENACO - PEREQUAZIONE. APPROVAZIONE DEI CRITERI PER LA STIMA DEL BENEFICIO PUBBLICO A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E DEGLI ARTT. 14 E 16, COMMA 4 LETTERA D TER DEL DPR 380/2001.

L'anno duemilasedici, addì ventidue del mese di novembre alle ore 08:00, presso il Municipio Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del SINDACO Nicotra Stefano.

Partecipano i Signori :

1	NICOTRA STEFANO	Sindaco	Presente	
2	BERTELLI DONATELLA	Assessore		Assente
3	GIRAMONTI UGO	Assessore	Presente	

PRESENTI : 2 ASSENTI : 1

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale, il Vice Segretario Comunale Dott. Luca De Massari

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a trattare l'argomento di cui in oggetto.

OGGETTO: PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI TORRI DEL BENACO - PEREQUAZIONE. APPROVAZIONE DEI CRITERI PER LA STIMA DEL BENEFICIO PUBBLICO A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E DEGLI ARTT. 14 E 16, COMMA 4 LETTERA D TER DEL DPR 380/2001.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che la Giunta Comunale con deliberazione n. 233 dell'11.10.2016, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato il Documento del Sindaco relativo al Piano degli Interventi del Comune di Torri del Benaco e il Consiglio Comunale con deliberazione n. 44 in data 11.10.2016 ha preso atto del contenuto dello stesso, al fine di avviare la sua redazione;

- che con bando pubblicato il 11.10.2016 Rep. n. 1232 è stata avviata la raccolta delle manifestazioni di interesse dei cittadini interessati a proporre interventi da inserire all'interno del primo Piano degli Interventi;

- che nell'Assemblea pubblica dell' 11 ottobre 2016 sono stati illustrati alla cittadinanza i criteri generali sui quali verrà redatto il primo Piano degli Interventi;

RITENUTO, pertanto di stabilire dei criteri per la stima del beneficio pubblico derivante dalla trasformazione a seguito dell'applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004, dell'applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e degli artt. 14 e 16, comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01;

VISTO il Piano di Assetto del Territorio, denominato P.A.T.;

VISTA la Legge Regionale n. 11/2004;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 232 del 04.10.2016, esecutiva ai sensi di legge, ed avente ad oggetto "Modifica organizzazione dell'area delle posizioni organizzative con decorrenza dal 05.10.2016";

PRESO ATTO che il responsabile del servizio ha espresso parere in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 attestando ai sensi dell'articolo 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'adozione del presente atto;

PRESO ATTO che il responsabile del servizio finanziario ha espresso parere in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 attestando la copertura finanziaria ai sensi dell'articolo 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

CON voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1) Di approvare il documento tecnico allegato avente ad oggetto: *Criteri per la stima del beneficio pubblico a seguito dell'applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e dell'applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e degli artt. 14 e 16, comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01.*

Successivamente la Giunta comunale, al fine di dar corso all'iter di approvazione del primo Piano degli Interventi, con separata unanime votazione, espressa nella forma di legge,

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma, 4 del D.Lgs n . 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.

CRITERI PER LA STIMA DEL BENEFICIO PUBBLICO A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E DEGLI ARTT. 14 E 16, COMMA 4 LETTERA D TER DEL DPR 380/01.

Attraverso la modifica apportata all'**art. 16 del D.P.R. 380/2001** con la L.164/2014, il legislatore nazionale ha fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variante urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione a titolo di contributo straordinario. Così recita il testo di legge:

“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 o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo”.

Tale ripartizione rispecchia peraltro le modalità di accordo impiegate nell'ambito delle principali esperienze realizzate sul territorio nazionale. La legge nazionale chiarisce, inoltre, le modalità di corresponsione del contributo straordinario. Tale contributo, infatti, può essere corrisposto all'Amministrazione in forma di versamento finanziario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento; mediante cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità; sotto forma di opere pubbliche.

L'Amministrazione di Torri del Benaco ritiene opportuno, per un criterio di equità e di controllo del carico urbanistico delle trasformazioni, introdurre il contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) su tutte le trasformazioni introdotte dal Piano degli Interventi che generano un plusvalore.

Resta salva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento/rigetto delle richieste provenienti dai privati, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, in quanto la valutazione complessiva dell'intervento verrà effettuata alla luce del quadro degli obiettivi perseguiti con la programmazione di carattere territoriale.

La metodologia seguita nell'esaminare le proposte sarà la seguente:

1. Valutazione tecnica sulla compatibilità urbanistica rispetto alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti;
2. Valutazione politica sulla rispondenza della proposta agli obiettivi e al disegno di territorio dell'Amministrazione;
3. Valutazione urbanistica sulla bontà della proposta, sulle soluzioni prospettate e verifica delle ipotesi possibili;
4. Valutazione dell'entità della trasformazione in termini di incidenza sulle strutture esistenti e in prospettiva sull'assetto futuro.

Per avviare una valutazione economica dell'intervento e quindi la ricaduta in termini perequativi della trasformazione si è ritenuto che non fosse possibile determinare per astratto tali valori, ma che si dovesse tenere conto dell'aspetto negoziale che è implicitamente contenuto nel meccanismo dell'accordo pubblico privato.

Ciò in forza della constatazione che le diverse casistiche non sono ripetibili, ma ciascuna presenta problematiche, condizioni e ripercussioni diverse.

Per contro l'Amministrazione ha deciso di dotarsi di un quadro di riferimento che consentisse, pure nella specificità di ogni accordo, di garantire una equità di trattamento.

Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si configura come extraonere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private

oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del Piano degli Interventi. E' dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

Il Contributo perequativo sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione. Sarà l'Amministrazione a indicare quale debba essere utilizzata:

- la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico.
- la cessione diretta al Comune di aree a standard che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.
- la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04 e s.m.i..
- la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato.

Nel caso di monetizzazione il Comune dovrà vincolare l'introito all'utilizzo a fini di interesse pubblico in opere pubbliche di urbanizzazione o di dotazioni urbanistiche primarie o secondarie, o finalizzarle al mantenimento delle stesse. In caso di monetizzazione, in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree, o corrispondenti potenzialità edificatorie, i relativi importi saranno da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche programmate o inserite nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche come previsto dall'art. 17, comma 1 della L.R. n. 11/2004.

Il presente atto di indirizzo si configura come riferimento per l'Amministrazione Comunale per l'applicabilità della perequazione urbanistica, i cui valori sono da intendersi indicativi di massima in quanto in sede di valutazione di ogni singolo accordo pubblico-privato potranno essere considerati diversi criteri, motivati da rilevanti interessi pubblici. E' infatti fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi definiti attraverso una stima analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale, anche alla luce di specifiche necessità progettuali richieste dalle singole proposte: la determinazione del plusvalore è quantificata in rapporto ai valori economici di seguito indicati riferiti alla data di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 o, in loro assenza, alla data di approvazione dell'intervento in trasformazione.

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Modalità di calcolo del contributo perequativo

1. La formulazione del metodo generale di calcolo del plusvalore poggia sull'assunto che questo è dato dalla differenza tra il valore futuro delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare.
2. Le trasformazioni del territorio, generate dalle previsioni del P.I. rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, (contributo perequativo) commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore, che è utilizzato dal Comune per finalità di interesse pubblico (riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano); di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti, con finalità di riqualificazione urbana.
3. Il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare corrisponde al valore del bene allo stato anteriore alle opportunità di trasformazione determinate dal P.I.. Si evidenzia che le indicazioni strategiche del P.A.T. sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico-territoriali e non

determinano quindi l'attribuzione di alcuna nuova o diversa capacità edificatoria, prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal P.I..

4. Il valore del Contributo perequativo è calcolato in linea teorica sulla base del beneficio ottenuto a seguito della trasformazione urbanistica ed è calcolato tramite verifiche di stima generale tradotte in criteri interpretativi e assunti come base per la definizione dei valori monetari di superficie e volumi nelle diverse categorie edificatorie.

Nel caso di assenza di categorie di riferimento l'importo dovrà essere stabilito utilizzando valori in linea con quelli previsti per categorie assimilabili altrimenti presenti, anche sulla base di eventuali indicazioni fornite dagli uffici comunali.

Sotto il profilo dei valori immobiliari, nell'ipotesi di un soggetto proprietario degli immobili interessati, il beneficio conseguente alla trasformazione può essere determinato come differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il piano consente di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione indotta dal nuovo strumento urbanistico. In termini formali, potremo scrivere:

$$Bpr=(Vae-Va)/2$$

dove:

Bpr costituisce il **beneficio** del soggetto **privato**;

Vae è il **valore aree edificabili** di mercato dei beni immobili consentiti dalla variante urbanistica;

Va è il **valore dell'area** con la precedente destinazione urbanistica.

Valore aree

Si prende come riferimento la destinazione d'uso prevista dall'art. 23-ter comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.

Si assume come valore di riferimento il valore medio delle tabelle ex ICI ora IMU risalenti all'anno 2010 corrette secondo le valutazioni di mercato fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla rivista "Consulente Immobiliare", di circa il 25% in meno.

Per l'area agricola si prende come riferimento effettivo valore di mercato dell'area agricola prima della trasformazione, quindi ipotizzando un valore medio che comprenda il valore della coltura a oliveto, vigneto, seminativo, seminativo irriguo, prato e prato irrigui, incolto, si stima pertanto il valore di 20 €/mq.

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

destinazione d'uso	valore €/mc.
RURALE/STANDARD	20,00
RESIDENZIALE	350,00
PRODUTTIVA/DIREZIONALE	134,00
COMMERCIALE	190,00
TURISTICO-RICETTIVA	235,00

Quale correttivo per la determinazione del valore si ritiene di introdurre una riduzione dovuta all'IRPEF che si assume come scaglione medio il valore del 30% al fine di evitare di far pagare una "tassa" su un contributo da versare al Comune.

Bonus Prima Casa

Con l'obiettivo di favorire interventi legati alle esigenze di ordine familiare e non speculativo, si assumono per le nuove costruzioni o interventi di trasformazione da destinare alla prima casa di abitazione, definita secondo le indicazioni di cui all'interpretazione autentica regionale riferita alla L.R. n. 26/2009 e s.m.i., valori ridotti.

Si intendono da verificare le seguenti condizioni:

- Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'istituzione di un vincolo decennale, per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non parenti o affini del titolare del Permesso di Costruire, fino al II° grado e/o affini, consapevole che l'Amministrazione

Comunale potrà intraprendere azioni legali anche risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata;

- Per gravi e sopravvenuti motivi è consentito il trasferimento di proprietà dell'edificio in deroga ai vincoli di cui al punto precedente, previa autorizzazione del Comune al quale compete, inoltre, il diritto di prelazione ai costi di costruzione dell'edilizia residenziale pubblica vigenti al momento della cessione;
- In alternativa a quanto previsto al punto precedente, il Comune può consentire l'applicazione del contributo integrativo sulla volumetria inizialmente assentita ed esentata, nel rispetto delle modalità in vigore al momento della cessione, aumentato del 60%.

Il bonus prima casa è pari al 40% del valore del contributo straordinario.

Modalità di applicazione dei criteri perequativi ai diversi casi di trasformazione a partire da area agricola

	Vam €/mc	Vae €/mc	Differenza €/mc	Irpev 30% €/mc	Plusvalore coeff. 0,70 €/mc	Plusvalore/2 €/mc	Plusvalore da corrispondere al comune €/mc
residenziale	20,00	350,00	330,00	99,00	231,00	115,50	115,00
produttivo/ direzionale	20,00	134,00	114,00	34,20	79,80	39,90	40,00
commerciale	20,00	190,00	170,00	51,00	119,00	59,50	60,00
turistico- ricettiva	20,00	235,00	215,00	64,50	150,50	75,25	75,00

Riconversione annesso rustico non più funzionale – cambio d'uso volume esistente

Nel caso di cambio d'uso di edificio non funzionale al fondo, il valore del contributo straordinario tiene conto della compensazione degli oneri e dei contributi dovuta al fatto che questi edifici sono stati realizzati come agricoli o con uso non residenziale.

Ogni fabbricato oggetto di richiesta, è sottoposto a specifica schedatura nel P.I., con la procedura di cui all'art. 18, LR11/2004.

Il valore di perequazione viene calcolato come di seguito:

$$V_p = [(V_{fr} - V_{fa}) \times 0,30] \times mc$$

dove:

V_p = Valore contributo straordinario = contributo perequativo

V_{fr} = Valore fabbricato residenziale

V_{fa} = Valore fabbricato agricolo o con destinazione diversa da quella residenziale = **50% del valore delle abitazioni residenziali a mc.**

0,30 = coefficiente di riduzione Irpef media del 30%

Esempio di cambio d'uso di annesso e/o abitazione rurale non più funzionale

Valore fabbricato residenziale = 350,00 €/mc

Valore fabbricato agricolo = 175,00 €/mc

$$V_p = (V_{fr} - V_{fa}) \times 0,30$$

$$V_p = (350,00 - 175,00)$$

$$V_p = (175,00) \times 0,30$$

$$V_p = (175,00 - 52,50)$$

$$V_p = 122,50 \times 50\%$$

Vp = 61,25 arrotondato a **61,00** €/mc

	Vfa €/mc	Vfr €/mc	Differenza €/mc	Irpev 30% €/mc	Plusvalore coeff. 0,70 €/mc	Plusvalor e/2€/mc	IP Plusvalore da corrispondere €/mc
da fabbricato agricolo o con destinazione diversa da quella residenziale, a residenziale	175,00	350,00	175,00	52,50	122,50	61,25	61,00

Trasferimento di volumi all'interno del tessuto consolidato

In caso di trasferimento di volumi con destinazione a residenza, esistenti o previsti dal PRG, da un lotto ad un altro il contributo perequativo straordinario risulta pari al 50% del contributo per edilizia residenziale, precisamente **57,50** €/mc.

MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Il soggetto interessato presenterà uno specifico Atto unilaterale d'obbligo che verrà recepito nell'adozione del Piano degli Interventi. L'Atto unilaterale d'obbligo conterrà i termini di attuazione degli interventi e l'impegno al versamento del contributo perequativo con le modalità di seguito riportate. Alla scadenza dei termini previsti in caso di inadempienza da parte del soggetto promotore dell'intervento, salvo concessione di motivate proroghe, verrà revocata la specifica variante relativa all'intervento e verrà ripristinato lo strumento urbanistico previgente.

Il contributo perequativo, in accordo con l'Amministrazione potrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

- nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica stabiliscano la corresponsione del Contributo perequativo legato alla realizzazione o attuazione diretta di opere pubbliche o alla cessione al Comune di aree, beni o potenzialità edificatoria, tali obblighi dovranno essere coperti da stima relativa al valore del bene oggetto di realizzazione/cessione e da garanzia fideiussoria bancaria, valida sin dal momento della stipula dell'Accordo, da effettuare entro 30 giorni dall'approvazione definitiva del P.I., pari all'importo del contributo perequativo quantificato.
Le aree o i beni dovranno essere ceduti al Comune entro 180 giorni dalla precisa richiesta dell'Amministrazione Comunale.
Le opere pubbliche da realizzare direttamente dovranno essere iniziate entro 180 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Ente.
- Nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica comportino la corresponsione del Contributo perequativo dell'importo fino a **100.000** €, mediante monetizzazione diretta, il pagamento dovrà avvenire dopo l'adozione del P.I. ed entro l'approvazione definitiva del P.I. stesso; l'Amministrazione richiederà formalmente la corresponsione del contributo perequativo entro 15 giorni dalla prevista data di approvazione del P.I.. Decorso il predetto termine senza che il pagamento sia stato completato le previsioni urbanistiche di trasformazione saranno rigettate e in sede di approvazione definitiva del P.I. all'immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti al P.I. stesso.

- Qualora il Contributo perequativo sia superiore a 100.000 €, la corresponsione dei primi € 100.000 avrà le stesse modalità del caso precedente mentre sarà possibile la rateizzazione della parte eccedente tale importo secondo le modalità di seguito precisate.
- Max n. 4 rate di pari importo, da versarsi con cadenza trimestrale anticipata con le scadenze di seguito indicate:
 - 25 % entro 90 giorni dall'approvazione del 1° Piano degli Interventi
 - 25 % entro 180 giorni dall'approvazione del 1° Piano degli Interventi
 - 25 % entro 270 giorni dall'approvazione del 1° Piano degli Interventi
 - Saldo entro 360 giorni dall'approvazione del 1° Piano degli Interventi

Per l'importo delle rate rimanenti dovrà essere presentata idonea fidejussione entro 15 giorni dalla prevista data di approvazione definitiva del P.I. con scadenza a 360 giorni corrispondente alla data del saldo della quarta rata.