



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 4° URBANISTICA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **72**

Del **08/05/2018**

OGGETTO:

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL “REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE) E DETERMINAZIONE DELL’INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E DELLA L.R. 34/1992”, APPROVATO CON D.C.C. N. 307 DEL 30/11/2010 E S.M.I. - I.E.

L'anno **duemiladiciotto**, il giorno **otto** del mese di **maggio** alle ore **18,30** in Fano nella Sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione della Presidente del Consiglio, previ avvisi notificati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 1a convocazione.

Fatto l'appello nominale sono risultati presenti i signori Consiglieri:

1) SERI Massimo	Si	14) MAGRINI Marianna	No
2) BACCHIOCCHI Alberto	Si	15) MINARDI Renato Claudio	Si
3) BRUNORI Barbara	No	16) MIRISOLA Stefano	No
4) CIARONI Terenzio	Si	17) NICOLELLI Enrico	Si
5) CUCCHIARINI Sara	Si	18) OMICCIOLI Hadar	Si
6) DE BENEDITTIS Mattia	No	19) PERINI Federico	Si
7) DELVECCHIO Davide	Si	20) RUGGERI Marta Carmela Raimonda	No
8) D'ERRICO Sergio	No	21) SERFILIPPI Luca	No
9) FONTANA Giovanni	Si	22) SERRA Laura	Si
10) FULVI Rosetta	Si	23) SEVERI Riccardo	Si
11) FUMANTE Enrico	Si	24) TARSI Lucia	Si
12) ILARI Gianluca	No	25) TORRIANI Francesco	No
13) LUZI Carla	Si		

Presenti: **16** Assenti: **9**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:**BRUNORI Barbara -DE BENEDITTIS Mattia -MAGRINI Marianna -RUGGERI Marta Carmela Raimonda -TORRIANI Francesco -**

FULVI ROSETTA, Presidente del Consiglio Comunale

riconosciuto legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione la Segretaria Generale **RENZI ANTONIETTA**

Vengono nominati scrutatori i signori: **NICOLELLI ENRICO, LUZI CARLA, FONTANA GIOVANNI.**

Oggetto:

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL “REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE) E DETERMINAZIONE DELL’INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E DELLA L.R. 34/1992”, APPROVATO CON D.C.C. N. 307 DEL 30/11/2010 E S.M.I. – I.E.

**Dopo l'appello nominale sono entrati i consiglieri Serfilippi, D'errico, Mirisola e Ilari.
E' uscito il consigliere Fumante.
Sono presenti n. 19 consiglieri.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

con Delibera di Consiglio Comunale n. 307 del 30/11/2010 è stato approvato il Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 34/1992;

la Regione non ha provveduto all’aggiornamento delle tabelle parametriche sulla base dei criteri stabiliti dall’art.16 del D.P.R. n°380/2001;

in considerazione di quanto sopra, il Comune di Fano ha provveduto negli anni ad aggiornare le tariffe degli oneri di urbanizzazione a partire dalla Delibera di Consiglio Comunale n°107 del 03/05/2012 “*Modifiche al Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 34/1992*”;

a causa della persistente crisi economica, con Delibera di Consiglio Comunale n. 121 del 16/06/2016 il Comune di Fano ha abrogato il comma 1 dell’art. 23 del Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (già approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 03.05.2012 ed integrato con successive Delibere di Consiglio Comunale n. 145 del 13.06.2012, n.52 del 27.03.2013, n. 96 del 14.07.2014 e n.126 del 09.07.2015), fissando le tariffe degli oneri di urbanizzazione ai valori stabiliti nel 2012 senza scadenze annuali e bloccando l’incremento al solo 50% di quanto originariamente stabilito;

con Delibera di Consiglio Comunale n.104 del 26/04/2012 il Comune di Fano ha recepito la Legge Regionale n°14/2008 “*Norme per l’edilizia sostenibile*” ed i successivi “*Criteri e le modalità per l’erogazione dei contributi e per l’adozione degli incentivi*” (Allegato n°3 della D.G.R. N°1689 del 21/12/2011) consentendo di ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione nonché concedendo incrementi delle volumetrie ammesse dal Piano Regolatore qualora gli interventi edilizi conseguano obiettivi di sostenibilità ambientale e migliorino le prestazioni energetiche degli immobili oggetto di recupero o di nuova costruzione;

PREMESSO INOLTRE che:

l'art.17 c.1 lettera g) del Decreto Legge 133/2014 c.d. "Sblocca Italia", convertito in Legge n.164/2014, ha modificato l'art.16 del DPR 380/2001 (*Testo Unico dell'Edilizia*), inserendo, tra l'altro, la lettera d-ter) al comma quattro, con l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "Contributo straordinario":

"art.16 D.P.R. 380/2001 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

(...)

4. 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:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".^[1]_{SEP}

RILEVATO che:

tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione Comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario in conseguenza di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso;

il contributo straordinario viene individuato dunque come contributo economico, 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;

PRESO ATTO inoltre che:

l'introduzione della lettera d-ter) al comma 4 dell'art.16 del DPR 380/2001 costituisce disposizione legislativa di rango statale alla quale Regione e Comuni si adeguano con norme di carattere regolamentare orientate esclusivamente alla definizione delle modalità di determinazione dell'importo e di quelle relative alla riscossione;

La Regione Marche non ha provveduto all'aggiornamento delle citate tabelle parametriche con i contenuti di cui all'art.16 c. 4 lettera d-ter) introdotti nel 2014 e che pertanto, anche in questo caso, i Comuni provvedono secondo i parametri di cui al comma 4 del citato art.16;

RITENUTO NECESSARIO individuare e disciplinare pertanto gli ambiti di applicazione della sopracitata normativa, nonché stabilire i criteri e le modalità di calcolo del contributo straordinario;

CONSIDERATO attendibile, in assenza di riferimenti regionali a riguardo, il ricorso ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate, stabilendo che la quota di incidenza del valore dell'area è pari al 20% del valore complessivo del fabbricato ovvero al 30% nel caso di edifici produttivi, secondo la misura dettata dall'art. 36 c. 7 del D.L. n.223 del 04/07/2006 convertito con modificazioni dalla Legge n.248 del 04/08/2006, secondo cui:

“7. Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso. Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni”.

RITENUTO quindi di integrare il Regolamento in oggetto aggiungendo il seguente articolo:

“Articolo 19-bis – Contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

1. Ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, calcolato dall'Amministrazione Comunale, è erogato nella misura del 50 per cento dalla parte privata al Comune sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

2. Il contributo straordinario è calcolato secondo i criteri e le modalità stabiliti nell'Allegato H al presente Regolamento.”

PREMESSO ULTERIORMENTE che:

con l'entrata in vigore del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 - Codice dei contratti pubblici, modificato dal D.Lgs. n.56/2017, la disciplina relativa alle opere di urbanizzazione è articolata come segue:

- l'art. 1, comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016 prevede che le disposizioni del Nuovo Codice dei contratti pubblici debbano applicarsi alle procedure di affidamento di lavori pubblici per la realizzazione di opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria;

- l'art. 36, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016 prevede che la realizzazione di opere di urbanizzazione (sia primaria che secondaria) di importo inferiore alla soglia comunitaria sia soggetta a procedura ordinaria di evidenza pubblica (secondo quanto stabilito dal comma 2 del medesimo articolo); fanno eccezione le c.d. "opere di urbanizzazione primaria funzionali", di importo inferiore alla soglia comunitaria, che possono essere realizzate direttamente dal titolare del permesso di costruire (come previsto dall'art. 16, comma 2 D.P.R. n. 380/2001), senza le procedure previste dal Nuovo Codice dei Contratti pubblici;

- l'art. 20 del D.Lgs. n. 50/2016, infine, sottrae all'applicazione del Nuovo Codice dei Contratti pubblici le opere di urbanizzazione (sia primaria che secondaria) realizzate da un privato a sua totale cura e spesa, che siano previste nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici ed indicate in una convenzione urbanistica (c.d. opere di urbanizzazione "extra oneri" cioè in aggiunta a quelle necessarie ex art. 16 D.P.R. n. 380/2001);

RITENUTO quindi di integrare il Regolamento in oggetto modificando il comma 8 dell'art.17 al fine di meglio esplicitare lo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti e le modalità realizzative delle opere:

"Articolo 17 – Cessione gratuita delle aree e scomputo degli oneri di urbanizzazione

...

8. Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, Il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente ai sensi del comma 1, può consentire lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e di quelli di urbanizzazione secondaria, tenendo conto della circostanza che dette opere, oltre ad essere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, siano di interesse generale. In tal caso trova applicazione il comma 4 dell'art.36 del D.Lgs.50/2016 con esecuzione diretta da parte del titolare del Permesso di costruire. Viceversa, in caso di opere di urbanizzazione primaria non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio o nel caso di opere di urbanizzazione secondaria, si applica il comma 3 dell'art.36 del D.Lgs.50/2016 e s.m.i."

VISTO che:

il vigente Regolamento prevede al comma 2 dell'art.23: *"Per gli interventi effettuati ai sensi degli articoli 1 e 1 bis della Legge Regionale 22/2009, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 6 della citata Legge e dall'articolo 13, comma 8 della Legge Regionale 22/2011, si applicano gli importi previgenti all'approvazione del presente regolamento"*;

le riduzioni del contributo di costruzione previste dall'art.6 della L.R. n.22/2009 (Piano Casa) hanno trovato applicazione alle istanze presentate entro il 31/12/2013 ai sensi di quanto disposto dal comma 1 dell'art.29 della L.R. n.27/12/2012 n.45, per cui si ritiene conveniente espungere l'inciso *"fermo restando quanto stabilito dall'articolo 6 della citata Legge e dall'articolo 13, comma 8 della Legge Regionale 22/2011,"* dal comma 2 dell'art.23;

RITENUTO UTILE, al fine di una immediata lettura della norma, specificare nelle tabelle A, B, D allegate al Regolamento i valori di applicazione nel caso di interventi di cui agli artt. 1 e 1bis del Piano Casa;

PRESO ATTO che tali modifiche ed integrazioni sono riportate nel testo coordinato allegato alla presente Deliberazione a farne parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere della I^a Commissione consiliare affari istituzionali e generali, partecipazione popolare, servizi demografici ed elettorali, rapporti internazionali, risorse umane e tecnologiche, politiche comunitarie, espresso in data 16.04.2018.;

VISTO il parere della II^a Commissione consiliare Urbanistica - Ambiente, espresso in data 16.04.2018;

VISTI:

il D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e ss.mm.ii.;

la L.R. 34 del 05.08.1992 “Norme in materia Urbanistica, Paesaggistica e di Assetto del Territorio” e ss.mm.ii.;

il Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali emanato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, ed in particolare l’art. 7 che riconosce l’autonomia regolamentare agli Enti Locali;”

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n. 267:

- Parere di regolarità tecnica del Responsabile Servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 05.04.2018, favorevole;
- Parere di regolarità contabile del Responsabile Servizio Ragioneria Dott.ssa Daniela Mantoni in data 05.04.2018, favorevole;

ATTESTATA ai sensi dell'art.147 bis del D.Lgs. n.267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto e che lo stesso comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

RITENUTO di trasmettere il provvedimento deliberativo, significando l'esigenza di attribuire all'atto proposto l'immediata esecutività ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U.E.L. emanato con D.Lgs. n. 267/2000:

Mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 19

VOTANTI: 16

VOTI FAVOREVOLI: 16

VOTI CONTRARI: 0

ASTENUTI: 3 (Fontana, Omiccioli, Serfilippi)

DELIBERA

1) DI CONSIDERARE le premesse parte integrante del presente atto;

2) DI MODIFICARE E INTEGRARE il “*Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001*” approvato con Delibera consiliare n.307 del 30/11/2010 e s.m.i.:

- con l'inserimento dell'articolo19-bis che disciplina il Contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso, in recepimento dell'art.16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001(*Testo Unico dell’Edilizia*);

- con la modifica del comma 8 dell'articolo 17 inerente le modalità e i criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri;

3) DI PRENDERE ATTO che tali modifiche ed integrazioni sono riportate nel testo coordinato allegato alla presente Deliberazione a farne parte integrante e sostanziale;

4) DI DARE ATTO che le disposizioni stabilite con la presente deliberazione si applicano a partire dal primo giorno del mese successivo a quello dell’intervenuta esecutività della Delibera;

5) DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore 3 Servizi Finanziari per l’istituzione di un apposito capitolo di bilancio (in entrata e in uscita) vincolato alla realizzazione di opere pubbliche secondo quanto previsto dall'art.16 c.4 lettera d-ter) del DPR 380/2001, per le somme versate a titolo di contributo straordinario;

6) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento è l’arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore 4 – Urbanistica;

7) DI DARE ATTO che la presente Deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune nell’ambito di “*Amministrazione Trasparente*” ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.;

Inoltre mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI: 19

VOTANTI: 16

VOTI FAVOREVOLI: 16

VOTI CONTRARI: 0

ASTENUTI: 3 (Fontana, Omiccioli, Serfilippi)

DELIBERA

di **DICHIARARE** il presente atto, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs.vo n. 267/2000.

Avverso il presente atto chiunque abbia interesse può proporre entro 60 giorni ricorso al Tribunale Amministrativo delle Marche con le modalità di cui al D.Lgs. 02/07/2010 n. 104,

*oppure entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi del D.P.R.
24.11.1971 n. 1199*

DEL CHE E' REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

La Presidente
Fulvi Rosetta
F.to digitalmente

La Segretaria Generale
Renzi Antonietta
F.to digitalmente

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **72** del **08/05/2018** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000;

Fano, li 11/05/2018

L'incaricato dell'ufficio segreteria
MOGETTA DANIELA
