



**PROVINCIA DI CUNEO**  
**COMUNE DI SALUZZO**  
**VERBALE**  
**di Deliberazione del Consiglio Comunale**

**COPIA**

**N. 59**

**Istituzione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d) ter del D.P.R. 380/2001 - Determinazione dei parametri per l'applicazione in conformità alla DGR n. 22-2974 del 29-02-2016**

Convocato, mediante avvisi scritti, per le ore 18:00 del giorno **trenta** del mese di **novembre** dell'anno **duemilasedici**, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, nel giorno di cui sopra, si è riunito nella solita sala del Palazzo Civico, ed i lavori, dopo che il Presidente Signor Momberto Andrea, riconosciuta legale l'adunanza, ha assunto la Presidenza, sono iniziati alle ore 18:15.

Sono stati convocati i Signori:

1) Calderoni Mauro, 2) Momberto Andrea, 3) Rosso avv. Fiammetta, 4) Percoco prof.ssa Donatella, 5) Comba prof.ssa Piera, 6) Ponso Giorgio, 7) Maccagno Giulia, 8) Terrigno geom. Aldo, 9) Cravero rag. Silvana, 10) Battisti geom. Paolo, 11) Bravo geom. Gianpiero, 12) Savio avv. Carlo, 13) Quaglia Stefano, 14) Andreis rag. Domenico, 15) Rinaudo rag. Danilo, 16) Contin avv. Daniela, 17) Miretti Dario

Sono assenti i Signori

=====

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, lett. a) del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267, il Segretario Generale Signora Salvai dott.ssa Silvia.

Sono stati invitati a partecipare alla seduta il Vicesindaco Demaria p.i. Franco e gli Assessori Comunali Pignatta avv. Roberto, Gullino dott.ssa Attilia, Anelli dott.ssa Alida, Neberti avv. Francesca.

Sono assenti i Signori

=====

Il Signor Momberto Andrea, nella sua qualità di PRESIDENTE, invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

Il Presidente del Consiglio Sig. Momberto informa che il punto numero 3 «Istituzione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d) ter del D.P.R. 380/2001 – Determinazione dei parametri per l'applicazione in conformità alla DGR n. 22-2974 del 29.02.2016» è stato anticipato per non trattenere troppo a lungo il Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio, arch. Rossi, che ringrazia per la presenza, il quale relazionerà al Consiglio il prezioso lavoro che è già stato visto in Commissione. Cede poi la parola al Consigliere geom. Terrigno per illustrare la deliberazione.

Il Consigliere geom. Terrigno fa presente che questa delibera è estremamente articolata ed ha richiesto un lavoro altamente professionale degli uffici ed il risultato, che questa sera è all'attenzione del Consiglio, è sicuramente da apprezzare e da sottolineare. Ringrazia non solo l'arch. Rossi, ma tutta la ripartizione, che ha collaborato alla stesura di questa bozza di deliberazione, che a monte ha una serie di ricerche attente in merito agli ambiti di microzona e agli ambiti di quei valori che sono stati riportati all'interno della delibera.

Per individuare i riferimenti normativi riferiti agli “extra-oneri”, bisogna fare riferimento in particolare al Testo Unico della disciplina urbanistica, il DPR 380/2001, che è stato modificato nel 2014, al quale viene inserito all'articolo 16, comma 4, lettera d) ter, una nuova disciplina di calcolo relativa agli oneri di urbanizzazione. Espressamente, la definizione individuata nel DPR è la seguente: «È prevista nella relazione che le tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione sono determinate 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, è suddiviso in misura non inferiore al 50% 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, il 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, demandando alle singole Regioni la definizione delle modalità e i criteri di calcolo nell'ambito di applicazione».

La Regione Piemonte, in data 23 febbraio 2016, adempiendo a quanto previsto nel Testo Unico, ha provveduto a determinare i criteri generali, su cui i Comuni avrebbero poi dovuto intervenire per la stesura dei criteri a livello comunale. La delibera, quindi, che è in esame questa

sera, provvede a fissare in modo oggettivo e trasparente, efficace e univoco la determinazione del contributo straordinario, quanto più possibile libero da valutazione discrezionale e di facile applicazione per le modalità di calcolo e di verifica da parte degli uffici e dei soggetti interessati.

Spiega che, per individuare il criterio fondante su cui è stato imbastito tutto l'articolato tecnico, si potevano usare vari sistemi per stabilire i costi e i valori da inserire. Si è scelto di utilizzare un sistema di tipo sintetico, su una base tecnica – e l'arch. Rossi poi, dettagliatamente, illustrerà i criteri - in modo tale che non ci fossero delle discrezionalità o delle difficoltà di esame nei valori da individuare per il calcolo di quello che viene definito “extra-onere”.

La delibera regionale individua il valore di extra-onere, determinandolo nella misura del 50% del maggior valore generato dagli interventi in deroga o in variante al PRGC, basato sulla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile o dell'area, a seguito della realizzazione della proposta di intervento di variante rispetto al valore di trasformazione del medesimo bene nel suo stato precedente. Ciò significa che, in teoria, ci deve essere un'analisi dei costi riferiti al bene che poteva essere realizzato ante variante e il bene che potrà essere realizzato a seguito della variante; la differenza di questi valori, divisa equamente per il 50%, genera il contributo di extra-onere.

La delibera regionale prevede che, per quanto concerne il calcolo del valore di trasformazione, la Regione ha inteso riferirsi ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI) per ogni Comune e per ogni singola microzona, in funzione delle diverse destinazioni d'uso e demanda ai Comuni l'individuazione delle singole voci di costo, nonché dei parametri da applicare al contributo straordinario.

Quindi, il Comune ha il compito di individuare un costo di costruzione dell'immobile, il costo per rendere idonea l'area, le spese tecniche, l'onere complessivo e l'utile d'impresa, con i relativi oneri finanziari. Tutti questi parametri sono riassunti in percentuale, riportata nell'allegato tecnico alla delibera, che concorre poi al calcolo del valore.

Il Comune ha anche il compito di individuare una serie di coefficienti correttivi in merito al fatto se si interviene su aree libere o su aree già edificate. Sono stati scelti i valori più bassi, quindi per quanto riguarda gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana su aree già edificate il parametro è 1, che tende a mantenere invariati i valori; per quanto riguarda le aree libere non urbanizzate, che determinano una maggiore compromissione del territorio, il parametro è 1,50, che è un valore più basso rispetto a quello indicato dalla delibera regionale, che

oscillava dall'1,50 al 2.

Sono escluse dagli extra-oneri le varianti di iniziativa pubblica e i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali rilasciati per gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico.

Le modalità del versamento sono molteplici: se si tratta di somme modeste, possono essere monetizzate; possono poi essere oggetto di cessioni di aree, fabbricati, immobili, opere, che siano connesse direttamente con l'area oggetto della variante.

L'esigenza di approvare questa deliberazione, deriva non solo dalla necessità di adempiere alle norme di legge, essendo una disciplina a livello nazionale, che si ribalta a livello regionale e quindi comunale, ma anche perché il fatto che si debba o meno pagare l'extra-onere è una delle verifiche che deve essere necessariamente fatta per tutte le varianti proposte; nel nostro caso, il fatto di non avere questa deliberazione di adeguamento, bloccherebbe tutta l'attività urbanistica soggetta o meno a extra-onere, perché mancherebbe un parametro di riferimento.

Cede poi la parola all'arch. Rossi, ringraziandolo ancora per tutto il lavoro svolto.

Il Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio, arch. Rossi, afferma che il Presidente della Commissione urbanistica, geom. Terrigno, ha illustrato molto bene i criteri di applicazione dell'extra-onere, perché ha seguito con impegno la fase di redazione della delibera, quindi la conosce nei minimi particolari.

Conferma quanto riferito dal Consigliere Terrigno che non è detto che l'extra-onere sia dovuto, perché bisogna verificare se la variante crea un incremento di valore all'immobile interessato o meno.

L'attività del Comune, come già precisato dal Presidente, è limitata, perché i margini di manovra sono quelli assegnati dalla delibera della Giunta regionale agli enti locali; in particolare, il Comune deve individuare il costo di costruzione degli edifici, perché il valore di trasformazione, che poi è il valore di un'area al metro quadrato, è dato dalla differenza del valore dell'Osservatorio immobiliare per un edificio meno il costo di costruzione. Quindi, si deve determinare il valore di trasformazione per il bene dopo la variante e il valore di trasformazione per il bene prima della variante.

Evidenzia poi che gli uffici si sono trovati in difficoltà per l'individuazione dei costi di costruzione, perché la delibera della Giunta regionale fa riferimento al prezzario delle opere pubbliche della Regione Piemonte, che però non individua dei costi di costruzione per categorie di

edifici, non dice quanto costa un edificio residenziale al metro quadrato o quanto costa un edificio direzionale al metro quadrato, o quanto costa un edificio produttivo al metro quadrato, quindi si dovrebbero fare delle simulazioni di edifici tipo per ogni categoria, poi fare il computo metrico e applicare i prezzi unitari del Prezziario regionale e ricavare il costo a metro quadrato.

Si è quindi pensato, per cercare una strada più veloce e anche più coerente con la realtà, di fare riferimento a progetti di opere pubbliche sul territorio. Per quanto riguarda la destinazione residenziale è stato preso come riferimento il progetto dell'ATC, per il fabbricato in costruzione in Via Barge. Dal costo unitario al metro quadrato sono stati estrapolati i dati, considerando pure il ribasso d'asta. Per la destinazione produttiva, invece, è stato preso come riferimento l'intervento che si è concluso di recente nel Comune di Venasca per l'area ex Lavalle, dove sono stati realizzati capannoni a destinazione produttiva. Per la destinazione commerciale, sono stati presi come riferimento i computi metrici del centro commerciale L2.

Si è poi reso necessario comparare i costi di costruzione a nuovo con valori OMI, che sono valori normali, che tengono conto del deprezzamento e della una vetustà; è naturale che i due dati non sono confrontabili, se non andando a individuare dei coefficienti di deprezzamento e per fare questo gli uffici si sono avvalsi dei criteri utilizzati dall'Agenzia delle entrate e dal catasto per le categorie speciali, dove ci sono delle formule che individuano questi coefficienti di deprezzamento, tenendo conto della vita utile del bene, del valore residuo del bene. Sono stati individuati dei coefficienti da applicare al costo di costruzione, per rendere comparabili i valori dell'Osservatorio immobiliare con i costi di costruzione, al fine di determinare i valori di trasformazione.

Sono poi stati individuati altri coefficienti di conversione tra la superficie utile lorda che è il dato urbanistico che hanno gli uffici da PRGC e la superficie commerciale dei valori OMI, perché questi ultimi sono valori di mercato che si riferiscono alla superficie normalmente in commercio e tiene conto delle superfici dei balconi, delle superfici delle scale, delle autorimesse, mentre la superficie utile lorda, viene determinata dalla variante e non tiene conto di tutti questi spazi accessori, tiene conto solo delle superfici dell'alloggio, dell'ufficio, non delle scale né dei balconi.

Fa presente che, nell'individuare i coefficienti, sia il Presidente che il Sindaco gli hanno chiesto di prestare molta attenzione ad analizzare il contesto territoriale e le microzone, perché in centro storico il valore OMI si riferisce a delle realtà immobiliari che normalmente non hanno

l'autorimessa, ma hanno delle superfici commerciali che si discostano poco dalla superficie utile lorda, mentre fuori dal centro storico normalmente gli immobili hanno le autorimesse e quindi la superficie utile lorda si discosta di tanto dalla superficie commerciale; sono pertanto stati individuati dei valori diversi proprio per tenere conto di queste differenze.

Raccogliendo tutti questi elementi, si è riusciti a elaborare un criterio di calcolo che si ritiene, per quel che è possibile, rispondente alla realtà con valori medi coerenti che garantiscono comunque la possibilità agli operatori di intervenire anche in variante urbanistica.

La Consigliera avv. Contin chiede un primo chiarimento tecnico. Poichè è stato scelto il valore massimo OMI, salvo poi diversi criteri di adeguamento, come riportato in delibera: «Determinazione del valore di mercato VM - ..... i valori di mercato massimi al metro quadro stabiliti dall'OMI, espressi in euro al metro quadro, riferiti all'ultima rivelazione disponibile all'atto del rilascio del titolo abilitativo», chiede se si fa riferimento, come punto di partenza, ai valori massimi dell'OMI.

Il Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio, arch. Rossi risponde che questo è un punto nel quale il Comune non ha margine di manovra, perché i valori massimi dell'Osservatorio immobiliare, riferiti all'edificio normale, sono stabiliti dalla delibera della Giunta regionale.

La Consigliera avv. Contin evidenzia che si parte dal valore massimo, quindi quando a Saluzzo si dice che il valore va da 1.500 a 2.000-2.500, si parte da 2.500 e poi si fanno i conteggi.

Il Sindaco Sig. Calderoni fa notare che in tutto il Piemonte avviene questo, non solo a Saluzzo: è bene dare informazioni corrette, non parziali.

La Consigliera avv. Contin osserva che l'istituzione degli extra-oneri è una cosa non da poco; il concetto degli extra-oneri era nato per Roma capitale, poi il TAR Lazio aveva dichiarato la norma illegittima, perché mancava una normativa nazionale a supporto, successivamente il legislatore è intervenuto sul tema, estendendo il principio a tutto il Paese.

Come ha detto in Commissione, è assolutamente contraria a questo strumento; non è contraria

alle finalità dichiarate, che sono quelle di limitare il consumo del suolo, perché questa è la motivazione, sulla base della quale viene introdotto il contributo straordinario, ma è contraria allo strumento che viene adottato, che è una nuova tassazione.

Sostanzialmente, si fa una spartizione al 50% tra privato e Comune di quello che è il plusvalore generato dalla variante. Ad esempio, un privato può chiedere di poter costruire 50 appartamenti anziché 25, il Comune farà le sue valutazioni, se dice di sì, fa la variante in base ai calcoli che il Dirigente arch. Rossi ha appena esposto, e dirà che costruendo 25 alloggi, il guadagno sarebbe stato di un tot, per esempio, 50, costruendone il doppio, invece, il guadagno è pari a 350: da questo importo si sottrae non solo il valore iniziale, ma anche i costi in più per costruire e quello che resta viene diviso; questa è la realtà dei fatti.

Ritiene quindi che uno strumento di tale portata, di tale importanza sia effettivamente uno strumento a dir poco pericoloso, oltre che non condivisibile per quanto la riguarda, perché altro non è se non una nuova tassazione del reddito d'impresa. Anche alcuni tecnici de Il Sole 24 Ore, come Alessandro Arona, hanno appunto rilevato che potrebbe verificarsi l'effetto contrario rispetto a quella finalità dichiarata dalla norma e cioè che diventi uno strumento per fare cassa; sappiamo che tutti i Comuni ne hanno bisogno e quindi questo potrebbe diventare anziché un incentivo a non fare varianti, un incentivo a farle, perché la ricompensa è la metà del guadagno.

Il Comune di Saluzzo parte da un Piano regolatore generale, che è stato fatto con una visione generale e complessiva, con delle valutazioni politiche condivisibili o meno, ma che ha studiato il territorio, che ha studiato le esigenze, che ha fatto delle scelte politiche; ma da qui in poi che cosa succederà? A suo avviso, potrebbe benissimo succedere che le varianti diventino la norma, perché il Piano regolatore potrebbe non essere modificato o modificato il meno possibile, perché con le varianti si ottiene il doppio del guadagno, con delle conseguenze anche politiche, sociali, morali non indifferenti; quindi non condivide assolutamente questo strumento.

Per quanto riguarda i valori, ritiene che il Dirigente abbia fatto un lavoro certosino ed attento, nell'intento, sicuramente riuscito, di calmierare oggettivamente i criteri adottati quando si fanno dei Piani di trasformazione. Quando si fanno delle ipotesi di fattibilità economica di un intervento, si valuta il costo, il guadagno e via dicendo, ed ecco, chi chiederà una variante e la otterrà, saprà che il 50%, la metà, andrà al Comune se la variante riguarda un suolo già edificato, che, come le ha spiegato il Dirigente, potrà essere aumentato fino al coefficiente

dell'1,50, quindi del 25% in più qualora la variante riguardi un suolo vergine, cioè non edificato; quindi il Comune incasserà fino al 75%.

Per queste motivazioni, il suo voto sarà fortemente, fermamente e convintamente contrario.

Il Consigliere geom. Terrigno risponde all'intervento della Consigliera Contin che non si tratta di una nuova tassa, perché non si impone niente. Il fatto che questo contributo sia nato da Roma Capitale, che sia stato esteso a tutto il territorio, non impone assolutamente nulla, perché la richiesta di variante, semmai viene fatta, è una libera iniziativa da parte del richiedente, del proprietario, come avviene in tutti i casi, in cui viene richiesta una variante.

Non è corretto individuare questo contributo come una nuova tassa, perché il Comune non impone nulla; questa verifica, per quello che riguarda l'extra-onere, viene fatta su tutte le varianti che vengono richieste, e dove non ci sarà extra-onere non potrà essere applicato alcun onere aggiuntivo; si tratta di un'ulteriore verifica che viene fatta a livello normativo con dei parametri di riferimento.

Ritiene che la pianificazione territoriale comunale sia un elemento importante e non crede che possa essere oggetto di cassa; non pensa che i Comuni inizino a speculare sul proprio territorio, andando a fare delle azioni di tipo articolato, come mettere pochissime aree, in modo tale che ci siano delle richieste e poi delle trasformazioni d'uso. Se il presupposto è il contenimento del consumo del suolo e il recupero del patrimonio esistente, su cui tutti sono d'accordo, bisogna avere profondo rispetto della pianificazione eseguita su tutta la Regione Piemonte, che comprende oltre 1.200 Comuni, per la quasi totalità pianificati, su cui bisogna in qualche modo tenere conto che questa pianificazione territoriale regionale e comunale, con tutti i vincoli e tutte le imposizioni, è un'azione studiata a livello regionale e comunale.

Non crede che vi siano Amministrazioni che si mettano in condizioni di andare a speculare con delle varianti sul proprio territorio, andando a occupare del suolo agricolo o pseudo-agricolo solo per fare cassa, perché sarebbero delle cattive amministrazioni. Crede che il Comune di Saluzzo non si trovi in questa situazione, perché ha uno strumento urbanistico di recente approvazione - nel 2008 è partita la sperimentazione dello strumento urbanistico, nel 2012 è stato approvato - ha approvato tantissime varianti parziali a esigenza, ha sempre verificato che ci fosse un presupposto di pubblico interesse, perché non bisogna dimenticare che le varianti sono sempre dettate dal fatto che ci sia un interesse pubblico, che è stato individuato di volta in volta, coerentemente, con estrema attenzione, con proporzionalità, senza fare discri-



minazioni. A questo proposito ricorda, in un passato Consiglio, un intervento del Consigliere Andreis, molto corretto, quando aveva detto che la cosa importante è che non ci sia soggettività, quindi che tutto quello che si va a fare non sia di carattere soggettivo, per creare maggiore imparzialità. Il sistema che il Comune ha adottato è sintetico e imparziale, basato su dei criteri non soggettivi, ma oggettivi, che mettono in condizione tutti i soggetti, privati, associazioni, pubblici, lo stesso Comune, di poter esaminare delle richieste di variante che vanno nell'ordine anche della necessità. Non sa quante varianti arriveranno ad avere extra-onere, perché saranno tutte da valutare, ma ci sarà la possibilità per i privati che magari vogliono fare degli investimenti o ditte, industrie, che magari non hanno in questo momento la possibilità di avere del terreno disponibile e che però hanno esigenze di potersi ampliare.

Cita, ad esempio, che questa sera il Consiglio è chiamato ad approvare la variante n. 11, dove è stata fatta la verifica di extra-onere, come riportato in delibera, perché altrimenti la variante 11 non poteva essere portata avanti; la delibera della variante 11 non comporta extra-onere, quindi vuol dire che i parametri sono stati utilizzati con estrema coerenza e oggettività. Non è stato un procedimento facile, perché chi ha preparato passo dopo passo questa delibera, ha avuto modo di rendersi conto che non è una passeggiata, perché i meandri di rivalutazione sono tantissimi e si è cercato di essere estremamente oggettivi e corretti; ritiene che la strada intrapresa sia più che dignitosa.

Come stabilito dalla legge, il contributo straordinario non serve a fare cassa, perché le entrate vengono reinvestite o direttamente dal soggetto all'interno delle aree su cui viene effettuato l'intervento, quindi interconnesse, perché sono servizi che usa direttamente o il cittadino o l'azienda che li realizza in connessione con le proprie aree, oppure attraverso una disciplina, che può essere anche quella di un reciproco rispetto, come quella degli immobili, delle aree che possono essere in qualche modo lasciate in quota del valore di trasformazione del 50%, tenendo conto che uno degli elementi fondamentali del nostro Piano regolatore è la perequazione.

Il nostro Piano regolatore, non solo nella gran parte dell'ambito dei comparti, ma anche in aree specifiche, prevede l'aspetto della perequazione, che è una delle novità in ambito urbanistico; è chiaro che ogni piano ha i propri limiti, ovvero i comparti sono estesi, le opere di urbanizzazione sono, in alcuni casi, forse un po' eccessive rispetto all'aspetto di edificazione, ma la Commissione Urbanistica è sempre stata disponibile ad esaminare varianti che andavano nella linea di addivenire a delle soluzioni. Fino a questo momento, non ricorda una sola va-

riante richiesta che non sia stata portata avanti con estrema attenzione da parte della Commissione, che ha sempre lavorato benissimo e non c'è mai stato nulla che, fino a oggi, abbia portato a divisione dei membri su queste cose.

Pensa che questa delibera vada nella direzione giusta, vada sulla gestione del suolo, vada nella pianificazione, nel corretto esame delle necessità che possono interpersi; non è una pietra miliare, come ha detto l'architetto Rossi, gli Uffici hanno cercato di fare il meglio, se fossero state evidenziate delle discrasie, delle difficoltà, delle cose che non sono state prese in esame, perché i meandri sono tantissimi nell'ambito della disciplina nazionale e regionale, sarebbe il primo a dire che in quella delibera c'è questa cosa che non funziona, che probabilmente non sono state fatte le corrette valutazioni. Rigetta però totalmente che gli oneri aggiuntivi servano per fare cassa; gli sembra inappropriato e, sinceramente, avrebbe preferito una contestazione sui sistemi di calcolo, perché ce ne sono diversi. Si poteva chiedere di usare un sistema analitico, ma gli uffici sarebbero stati in estrema difficoltà, perché sarebbe stato complicato immaginare un computo analitico sul prezzo regionale prima e dopo l'intervento; gli uffici avrebbero dovuto creare una "task force" specifica. Si è scelto di usare un sistema sintetico, coerente, chiaro, a cui si possono rivolgere i professionisti con estrema tranquillità: si tratta di un foglio di calcolo, nel quale basta inserire i dati, i valori OMI sono facilmente reperibili da chiunque dall'Agenzia. Non crede che ci siano grosse difficoltà.

Ribadisce che, se succederanno delle discrasie, si cercherà un rimedio; tecnicamente gli Uffici, con l'architetto Rossi si sono posti tutte le casistiche immaginabili e, se ne avranno dimenticata una, ne prenderanno atto. E' stato fatto il lavoro richiesto dal DPR e dalla legge regionale e che, a suo modo di vedere, anche la città chiede. Ritiene che non sarebbe giusto temporeggiare su un argomento di questo tipo, penalizzando anche le varianti che non prevedono extra-oneri.

Il Consigliere Sig. Quaglia intende dividere l'intervento in due aspetti.

Il primo è di carattere generale e parte dalla storia della produzione legislativa urbanistica nazionale. Si fa ancora riferimento alla legge numero 1150 del 1942, una grande legge per allora, una grande legge per il dopo, ma intanto l'Italia ha vissuto per decenni senza obbligo di dotazione di Piano regolatore da parte dei Comuni. Questo fa capire il grande coraggio che il Comune di Saluzzo ha avuto negli anni Sessanta a predisporre un Piano regolatore che abbia funzionato bene o male, un impianto eccessivamente razionalista, affidando l'incarico a uno

dei più grandi urbanisti della storia italiana, Astengo, il quale, insieme a Piacentini, altro padre dell'urbanistica nazionale, faceva parte proprio in quegli anni, all'inizio degli anni Sessanta, di una Commissione urbanistica nazionale istituita dall'allora Ministro ai lavori pubblici Sullo. Se fosse passata la riforma Sullo, non saremmo qui a discutere di extra-oneri, perché risolveva in modo definitivo – e ognuno può essere o meno d'accordo - la questione del rapporto tra la proprietà fondiaria e la capacità edificatoria che su essa può insistere. Per troppi anni, prima della perequazione, abbiamo vissuto sulla sorte di un proprietario fortunato, perché sulla sua area insisteva un potenziale edificatorio remunerativo, quale un terziario, un commerciale, un residenziale e uno, invece, sfortunato, perché sulla sua superficie insistevano delle aree a standard piuttosto che delle infrastrutture o delle aree a servizi. Quindi, l'unica legge ordinaria, che ha in qualche modo organizzato questo rapporto è la numero 167 del 1962; da lì in poi, fino alla legge Bucalossi n. 10 del 1977, il regime dei suoli è stato trattato in termini assolutamente transitori la “Legge Ponte” n. 765 del 1967, per arrivare a una normativa complessiva.

Questo è un passaggio che ci tiene a sottolineare per rimarcare un concetto che, a suo parere, spesso viene dimenticato, ovvero a chi compete la pianificazione, quali fini persegue la pianificazione. I fini perseguiti sono facili da esprimere: perché devono avere l'interesse pubblico da un lato e l'interesse generale, che al proprio interno contiene anche l'interesse privato, ci mancherebbe, legittimo, ma lo norma all'interno di un quadro complessivo di sviluppo urbano che sta nei Piani regolatori.

D'altro canto, tranne rarissime situazioni, quasi tutti i Comuni del Piemonte sono dotati di Piano regolatore. Purtroppo esistono ancora molti Comuni italiani che non ce l'hanno e sono aggrediti da una speculazione edilizia, quella intesa nell'accezione negativa, difficilmente arginabile.

A suo parere, evocare a sostegno dell'istituto degli extra oneri la giustificazione del contenimento dell'uso del suolo, è solo una bella cornice per rendere un po' più nobile questa norma, perché oggettivamente è sufficiente fare una legge sul contenimento dell'uso del suolo senza introdurre ulteriori balzelli; quindi, gli pare una bella cornice. Tuttavia, crede che l'equilibrio che si è trovato prima della modifica del Testo Unico, il 380/2001, al potenziale edificatorio corrisponde lo standard, dal potenziale edificatorio corrisponde il costo di costruzione e via dicendo, è un equilibrio che tutto sommato non viene più messo in discussione; se ci sono delle varianti, che producono un maggior valore, un incremento di valore nel potenziale edifica-

torio, quale scandalo c'è nell'individuare un extra-onere? Che in realtà è un onere aggiuntivo rispetto al maggior beneficio che la pianificazione urbanistica in capo all'ente pubblico concede, nella misura in cui genera un vantaggio per tutti. La variante è in capo al Comune, viene approvata in quest'aula, e non può quindi, anche quando è proposta dai privati, avere titolarità privata, ma costituisce un esercizio della funzione del Consiglio Comunale.

Ritiene che l'istituzione del contributo straordinario non vada inteso come un ulteriore appesantimento del carico fiscale, degli oneri, per chi interviene, ma vada inteso come un adeguamento rispetto a un maggior valore che si viene a introitare nell'intervento da dividersi al 50% nelle modalità che l'arch. Rossi ha ben spiegato, ovvero o producendo opere di interesse pubblico nell'area soggetta a richiesta di variante oppure con un versamento da parte del Comune, il quale deve aprire un capitolo apposito.

Termina chiedendo un chiarimento: se c'è vincolo di intervento sull'area a richiesta di variante o se l'opera pubblica può essere realizzata anche in altra zona.

Il Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio, arch. Rossi risponde che la delibera della Giunta regionale e anche il DPR 380 prevedono che queste opere vengano realizzate a servizio della zona in cui ricade la variante urbanistica; quindi, non è detto che sia su quell'area, ma anche nelle immediate vicinanze.

Proprio sul fatto che il Comune possa ricevere l'extra-onere come opere di urbanizzazione realizzate su sedime pubblico, è stato fatto un quesito specifico alla Regione, la quale non lo ha escluso. Il dubbio era dato dal fatto che il DPR 380 prevedeva la possibilità di corresponsione dell'extra-onere come opera di urbanizzazione, ma la DGR non riportava questa dicitura; pertanto, il Comune ha posto un quesito specifico alla Regione, la quale a giugno ha risposto, non escludendo questa possibilità che poi è stata inserita nella delibera.

Il Consigliere Sig. Quaglia osserva che ha voluto chiedere se si può anche operare in ambito contiguo rispetto alla zona in cui ricade la variante urbanistica, perché stamattina casualmente ha letto un articolo sull'extra-onere del fabbricato ex Policlinico di Cuneo, e si è posto il problema se era possibile realizzare quattrocento parcheggi sotto il fabbricato.

Ritiene, dal suo punto di vista, che la discussione è aperta, perché non c'è disciplina, non crede ci possa essere disciplina di partito o di gruppo su queste questioni, ognuno valuta a seconda della sensibilità e della cultura che ha maturato e in piena libertà esprime il proprio voto.

Gli pare però che non vi sia ragione per non votare a favore di questa delibera, anche con le modalità che sono state descritte nell'allegato A, che ha cercato di contemperare valori molto alti a misurarsi con le situazioni locali.

Annuncia quindi che il suo voto sarà favorevole.

Il Consigliere Sig. Miretti afferma di non avere dubbi sull'operatività dell'architetto Rossi, perché si ricorda che, da giovane veniva a raccogliere le pesche nella sua azienda ed è sempre stato un grande lavoratore, puntuale e preciso.

Relativamente alla delibera, in base alle discussioni avvenute in Commissione, gli pare che il Comune abbia dovuto subire questa delibera dalla legislazione nazionale e regionale. E' contrario a questo tipo di delibera ma, poiché la delibera viene imposta dalla Regione Piemonte, annuncia che si asterrà dalla votazione.

La Consigliera avv. Contin vuole replicare alle osservazioni del Presidente della Commissione, quando ha detto che non accetta che si dica che si tratta di una tassa.

Ribadisce che si tratta di una tassa, anche se si dice che nessuno impone di fare la variante; se le cose stanno così, allora non è neanche una tassa quella che si paga quando si va a lavorare, perché con quello stesso criterio, se non si vogliono pagare le tasse sul lavoro, basta non lavorare più. Non è questo il criterio. E' una tassa che si paga nel momento in cui si decide di fare l'intervento, tassa che viene maggiorata, perché prima l'extra onere non era previsto. Con questa delibera è prevista una tassa in più, che si può anche chiamare una suddivisione del plus valore, o in altro modo, fatto sta che adesso chi realizza un intervento, a seguito di una variante, deve pagare il 50% del plusvalore.

Non si può dire che il contributo straordinario è una cosa giusta perché permette la tutela del suolo, non è proprio così, perché il contributo straordinario va pagato anche quando non si consuma altro suolo, perché viene pagato anche in presenza di variante su un suolo già edificato; semplicemente, si paga il 50% anziché il 75%, oltre agli oneri già previsti.

Quindi, il problema non è far sì che ci sia una compensazione per il carico urbanistico ulteriore, questo è proprio un fatto di suddivisione del plusvalore che va a generare la variante.

Il Consigliere Quaglia ha detto che non c'è alcuno scandalo se si divide il guadagno quando c'è un interesse pubblico; detta così, non c'è niente da eccepire, peccato che, come accaduto per le concessioni in deroga, rispetto alle quali è sempre stata contraria, l'interesse pubblico in

questo caso sarà “in re ipsa” per il fatto stesso che la variante genera un introito per il Comune, quindi l’unico interesse, che sarà sempre scontato, è il fatto che il privato dovrà pagare un contributo maggiore per l’intervento che vuole realizzare.

Non crede che sia una cosa da poco, non è facile intersecare un'ipotesi con un'altra, per cui si aspettava veramente maggiori perplessità su un argomento di questo genere.

A seguito di un intervento fuori microfono del Sindaco, la Consigliera avv. Contin ribatte che un obbligo di legge non consente a tutti di dover approvare per forza l’istituzione del contributo, dal momento che la delibera parla di istituzione. Spera, visto che il Sindaco sembra contrario, che da oggi in poi non faccia più alcuna variante con gli extra-oneri.

Il Consigliere geom. Terrigno non intende più dibattere sulla questione se si tratta o meno di una tassa, tanto non si riuscirà mai a trovare una linea comune.

Analizzando questa delibera, pensava a tutta la storia dell’aspetto costruttivo e urbanistico, partendo dal nulla osta a costruire; per arrivare alla licenza di costruzione, che costituiva già un passo in avanti; poi alla concessione edilizia, per arrivare oggi al permesso di costruire.

Si tratta di un’evoluzione urbanistica, un’evoluzione di standard, un’evoluzione della pianificazione: è un’organizzazione completamente diversa; l’equilibrio di cui ha parlato il Consigliere Quaglia è importantissimo, sono stati fissati comunque dei criteri, che bene o male oggi regolano la pianificazione, gli standard, la connessione.

Pur avendo un profondo rispetto delle osservazioni della Consigliera Contin, pensa però che la pianificazione è una cosa importante, sulla quale non bisogna scherzare, sulla quale bisogna prestare attenzione; l’occupazione del suolo è quella cornice attorno alla quale tutte le Amministrazioni Comunali stanno girando. E' però necessario prestare attenzione alle risorse che sono state messe in campo a livello regionale e comunale; pensa che la pianificazione di 1.200 Comuni non sia facile, molte persone ci stanno lavorando e lavorano ancora oggi su tutti i vincoli.

Ritiene che questa delibera sia un equilibrio, una facoltà, una verifica; se ci sono delle possibilità maggiori da poter esplorare attraverso delle richieste specifiche, tanto meglio, in caso contrario resterà come elemento di verifica. Il Comune deve fare le verifiche, caso per caso, su tutte le varianti. Il concetto è che la pianificazione è normativa, ovvero il DPR 380/2001 parla di questa nuova individuazione di oneri, demando la Regione affinché la gerarchia istituzionale preveda che l’anello finale sia il Comune, sulla base di tutta la catena ministeriale, regiona-

le e comunale. Il Comune ha fatto il proprio compito.

La Consigliera avv. Rosso vuole fare alcune considerazioni politiche.

Pensa che ci sia una ratio di coerenza e di integrazione della legge sul consumo del suolo, e quindi di una fonte nazionale, rispetto alla ricaduta sulle fonti locali, regionali e comunali in materia urbanistica. Il problema non è solo il fatto che si tratta di un'imposizione di legge e quindi evidentemente non ci sono margini di discrezionalità, il problema è che sappiamo benissimo che c'è un indirizzo politico dell'ente, i Comuni indirizzano politicamente anche gli aspetti normativi. Non può quindi accettare che si dica che l'interesse pubblico che presiede a ogni adozione di variante, sarà in re ipsa per il solo fatto di fare cassa. Tutti sanno quanta fatica, riflessione, ponderazione e ragionamento c'è in Commissione tutte le volte che si deve adottare una variante, perché è ben chiaro sia l'indirizzo politico che è stato assunto quando è stato redatto il Piano generale sia l'indirizzo politico di rendere coerenti, non solo per quel determinato comparto ma in generale, la variante da adottare.

Crede quindi che l'interesse pubblico rimane; rimane quello dell'orientamento politico, quindi sarà poi compito politico quello di calare questa normativa in una determinata linea, del contenimento e del disincentivare determinati tipi di interventi.

Il Consigliere rag. Andreis crede di essere il meno indicato a intervenire, perché non è un architetto, non è un geometra, non fa parte della Commissione Urbanistica, però conosce molti imprenditori del settore, già gravato da anni di crisi.

Ritiene che fare impresa non sia un reato e se, ad esempio, un imprenditore fa un investimento per costruire dieci alloggi, per i quali deve pagare i professionisti, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le assicurazioni e così via, alla fine il suo introito netto è solo più su due alloggi; se poi deve ancora dare il ricavato di un alloggio al Comune, crede che questa sia una super tassa, non una tassa.

Il Sindaco Sig. Calderoni precisa al Consigliere Andreis che questa delibera riguarda le varianti, non gli interventi previsti dal piano.

Ringrazia l'arch. Rossi e il geom. Terrigno, perché, come è emerso anche dagli interventi del Consigliere Quaglia, hanno svolto, supportati dagli Uffici, un lavoro certosino, che ha il merito di essere rapportato a dati di esperienza reale; si è cercato di tradurre questo obbligo norma-

tivo nell'esperienza saluzzese ed è anche finalizzato a un'operatività che sia la più chiara e la più semplice possibile.

Gli pare quindi che, aldilà della mole di lavoro che ha richiesto, anche l'obiettivo di renderlo oggettivamente praticabile, senza un ulteriore aggravio di lavoro da parte dei professionisti e dei proponenti, sia un obiettivo centrato. Esprime pertanto il suo ringraziamento a tutti coloro che hanno lavorato per arrivare alla determinazione del contributo straordinario.

Il Consigliere geom. Battisti, senza entrare nello specifico delle leggi nazionali e regionali, ritiene che sia stato interessante questo dibattito, in cui si discute e ci si confronta. Pensa che oggi non sia tanto il problema dell'articolazione della pianificazione quanto quello della gestione del piano; è qui che si bilanciano gli interessi pubblici e privati, la compatibilità della proposta dei privati con le indicazioni dell'Amministrazione.

Relativamente all'intervento del Consigliere Andreis, precisa, come ha detto il Sindaco, che questa delibera riguarda le varianti al Piano Regolatore. Nei comparti organizzati del Piano regolatore, la suddivisione a stralci, su cui sta lavorando la Commissione urbanistica per facilitare gli interventi, le richieste dei privati sempre nell'interesse pubblico, non sono interessate da questa delibera di extra-onere.

Evidenza che gli Uffici e la Commissione Urbanistica, con attenzione, cercano di andare sempre verso le esigenze di chi investe, ma le suddivisioni a stralcio nel Piano regolatore non sono interessate, si parla di nuove varianti.

Come ha detto il Consigliere Quaglia, il Consiglio Comunale di Cuneo ha deliberato su una problematica che si trascinava da anni, gli extra-oneri del fabbricato ex Policlinico di Cuneo che ammontano a 533 mila euro e verranno utilizzati per dei parcheggi, delle monetizzazioni. Evidenza che, facendo una ricerca su internet della parola "extra-oneri", compaiono le delibere di tutti i Consigli Comunali italiani che, in questa materia, in base ad una legge nazionale, secondo parametri regionali, hanno già deliberato in merito.

Condivide quanto detto dal Consigliere Terrigno sul fatto che non si tratti di una tassa, ma solo di avere un criterio esatto e calcolato della maggiorazione del valore dell'area; potrà capitare che, per alcune aree, rispetto a varianti degli anni passati, il calcolo degli extra-oneri sarà minore rispetto all'importo di allora, perché allora i criteri non erano così formalizzati.

Evidenza che è una tradizione trentennale, anche riconosciuta dai progettisti del nuovo Piano Regolatore, che la pianificazione a Saluzzo abbia un occhio di riguardo sull'integrità edilizia



della collina, della campagna, del centro abitato, per cui vuole far notare all'avvocato Contin che il discorso delle varianti è sempre stato ponderato e sempre sviluppato prima di tutto nell'interesse pubblico.

Gli pare che sia stato seguito un metodo serio per l'istituzione del contributo straordinario, attentamente valutato dall'arch. Rossi, al quale riconosce la grande competenza e al quale va il ringraziamento di tutto il Consiglio. Crede proprio che questa sera si continui in quella tradizionale amministrativa, gestionale, urbanistica, che è stata seguita nel nostro Comune, con l'istituzione di una metodologia ispirata a criteri di proporzionalità, trasparenza e bilanciamento dei benefici pubblici e privati.

Il Presidente del Consiglio, visto che non ci sono altre richieste di intervento, pone in votazione lo schema di deliberazione relativo al seguente punto all'ordine del giorno della seduta consiliare odierna, ad oggetto:

ISTITUZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4 LETT. D) TER DEL D.P.R. 380/2001 - DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE IN CONFORMITA' ALLA DGR N. 22-2974 DEL 29-02-2016

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato:

- l'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 così come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014, in materia di contributo per il rilascio del permesso di costruire, che recita:

*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:"(omissis)*

*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 finanzia-*

*rio, 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 ed opere pubbliche.*

*4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.*

*5. 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, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.*

- la Deliberazione della Regione Piemonte n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 "*Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.*", che ha approvato l'integrazione, con l'Allegato "0", delle tabelle parametriche definite con D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977 e s.m.i. in materia di oneri di urbanizzazione che descrive le modalità di calcolo di detto contributo salvo definizione di alcuni specifici parametri;

Dato atto che:

- il "*contributo straordinario*" 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 destinazione d'uso;
- l'introduzione della lett. d) ter sopra richiamata costituisce disposizione legislativa di rango statale alla quale Regioni 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;
- in conformità al principio di trasparenza, efficacia ed efficienza del procedimento amministrativo, si rende opportuno stabilire un criterio univoco di determinazione del "*Contributo straordinario*", quanto più possibile scevro da valutazioni discrezionali nonché di facile e incontrovertibile applicazione, al fine anche di perseguire la certezza del diritto e ridurre i margini di potenziali contenziosi;

- il predetto contributo è determinato in ragione del (50%) del maggior valore generato dagli interventi *in deroga* o *in variante al PRGC* e si basa sulla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile a seguito della realizzazione della proposta di intervento ed il valore di trasformazione del medesimo immobile nel suo stato precedente;
- per la quantificazione del predetto valore di trasformazione la citata D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016, prevede il ricorso ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) per ogni Comune e per ogni singola microzona, in funzione delle diverse destinazioni d'uso e demanda ai Comuni l'individuazione delle singole voci di costo, nonché dei parametri da applicare al *contributo straordinario*;

Considerato in base a quanto sopra esplicitato che il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare sull'incidenza del "*contributo straordinario*" sulla scorta dei contenuti dell'allegato A alla medesima D.G.R. n. 22-2974, entro 90 giorni dall'approvazione della stessa e che segnatamente deve definire i seguenti parametri:

- Costo di costruzione del fabbricato (CC) "*fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie d'intervento e valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale*";
- Costo per rendere idonea l'area (CI) che "*comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc.*";
- Costo delle spese tecniche (CP) che può variare tra l'8 e il 10% del costo di costruzione del fabbricato;
- Onere complessivo (OC) che "*comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM)*";

risultando gli ulteriori indici già ampiamente descritti nella D.G.R. citata;

Dato atto, con riferimento al parametro "*Costo di Costruzione del fabbricato*", che:

- la più volte citata D.G.R. prevede l'individuazione dei costi per le varie tipologie di intervento con *valutazione* in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale che attualmente non descrive in maniera sintetica i tipi di intervento in via ordinaria con relativi costi, pertanto occorre procedere facendo riferimento ad interventi pubblici in corso di realizzazione a partire dalla 2<sup>a</sup> metà del 2015 o privati per i quali si dispone dei dati di progetto, valori questi ultimi a nuovo, pertanto da rendere comparabili con i valori

normali dell'OMI attraverso valutazione che prevede l'applicazione di quid di vetustà;

- nelle more di una auspicabile iniziativa da parte del competente organo regionale volta a definire i riferimenti sintetici necessari, si è proceduto con una ricerca finalizzata dalla quale sono stati reperiti i seguenti dati:
  - per la destinazione residenziale: l'intervento di edilizia residenziale appalto dall'ATC Piemonte SUD – lotto 2 del PEEP del ns. Comune, in Via Revello, i cui lavori sono iniziati nella 2^ meta' 2015 con costi/mq di superficie lorda per gli alloggi pari a 1126,13 €/mq (ribasso di gara 22,55%),
  - per la destinazione produttiva: l'intervento di edilizia industriale - artigianale appalto dal "BIM Valle Varaita" – localizzato nel Comune di Venasca, area "Lavalle", – lotto Propygel, i cui lavori sono iniziati nella 2^ meta' del 2015 con costi/mq di superficie utile lorda pari a 444,33 €/mq (ribasso di gara 23,51%),
  - per la destinazione commerciale: il progetto del centro commerciale della zona di via Pignari – il cui computo metrico estimativo depositato per la quantificazione del contributo commisurato al costo di costruzione, datato maggio 2016, prevede dei costi/mq di superficie utile lorda pari a 614,34 €/mq (ribasso di gara non disponibile);
- dalla valutazione dei valori di cui sopra, elaborati sulla base del Prezzario Regionale, sono individuabili le voci di costo necessarie, assumendo quale ribasso standards medio, il 20%, percentuale che tiene conto sia delle reali risultanze delle gare esperite come sopra evidenziato, che delle diverse economie di scala, fattore quest'ultimo che determina la necessità di applicare dei coefficienti correttivi per le destinazioni produttive e commerciali;

Dato altresì atto che:

- la citata D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 stabilisce che "*il contributo straordinario di urbanizzazione*" può essere:
  - Versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo rateizzato ex art.16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001;
  - Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione;

senza prevedere specificatamente la possibilità di compensazione mediante scomputo di opere di urbanizzazione;

- l'istituto dello scomputo del "*contributo straordinario*" è intimamente correlato a dette rea-

lizzazioni essendo compreso nella descrizione di cui al citato D.P.R. 380/2001 s.m.i: "*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 ed opere pubbliche.*";

- che la stessa deliberazione regionale comprende una delle circostanze descritte, ossia la cessione di aree senza esclusione che le stesse vengano urbanizzate, pertanto non è da escludersi l'ammissibilità del versamento anche sotto forma di opere pubbliche realizzate su sedimi già pubblici, come per giunta non escluso dalla risposta della Regione Piemonte prot. 18435 del 03-06-2016 a specifico quesito formulato dal ns. Comune, che afferma la non incompatibilità della D.G.R. con il dettato del D.P.R.380/2001 s.m.i.;

Ritenuto quindi che tale facoltà sia da intendersi accoglibile in quanto in sintonia e non in contrasto con il dettato normativo nazionale ed efficace quale elemento di semplificazione del procedimento amministrativo;

Ritenuto altresì necessario definire le modalità di aggiornamento dei parametri di costo di costruzione sopra richiamati, che in analogia a quanto previsto dal comma 6 dell'art. 16 del Dpr 380/2001, vengono individuate con cadenza quinquennale in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria secondaria e generale, contestualizzati per il ns. comune per la prima volta con l'annualità 2022, risultando quella riferita al prossimo anno 2017 non influente in termini monetari, con conseguente applicazione per il predetto arco di tempo dei valori OMI riferiti al primo semestre 2016;

Acquisito il parere della II<sup>^</sup> Commissione Consiliare permanente con competenze in materia di Urbanistica a seguito di esame rispettivamente in data 19-07-2016 e 22-11-2016;

Considerata la specifica finalità del "*contributo straordinario*" i cui proventi sono obbligatoriamente utilizzati per la riqualificazione urbana nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo per cui sarà opportuno prevedere apposito capitolo in entrata;

Dato atto che:

- i parametri relativi alla determinazione del "*contributo straordinario*" sono previsti per disincentivare l'occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse;
- l'istruttoria del presente atto è stata svolta dall'arch. Adriano Rossi, responsabile del procedimento;

Visto il D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;

Vista la L.R. 56/77 e s.m.i.;

Visto l'art. 42, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 (attribuzioni del Consiglio);

Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267, seguenti ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente Settore Sviluppo Compatibile del Territorio in ordine alla regolarità tecnica in data 25.11.2016;

Con voti favorevoli 14 contrari 2 (Andreis, Contin) su 17 presenti e n. 16 votanti, espressi per alzata di mano, avendo dichiarato, prima dell'espressione del voto, di astenersi il Signor Miretti

## D E L I B E R A

Per le motivazioni richiamate in premessa:

- 1) Di approvare il documento "*Criteri per la determinazione del contributo straordinario*" allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale che a sua volta integra le tavole allegate ai vigenti atti deliberativi in materia di Oneri di Urbanizzazione di cui da ultimo la DGC n. 22 del 15-02-2012.
- 2) Di dare atto che detto documento integra la normativa sovraordinata in merito alle modalità di calcolo e l'ambito di applicazione del più volte citato "*contributo straordinario*" ai fini della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.
- 3) Di disporre la previsione di apposito capitolo di bilancio in entrata per la specificità del tributo e le sue finalità.
- 4) Di definire quale modalità di aggiornamento dei parametri di costo di costruzione di cui all'allegato al presente Atto, quanto previsto dal comma 6 dell'art. 16 del Dpr 380/2001 per gli oneri di urbanizzazione, pertanto di individuare la cadenza quinquennale in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria secondaria e generale, contestualizzati per la prima volta con l'annualità 2022, risultando quella riferita al prossimo anno 2017 non influente in termini monetari, con conseguente applicazione per il predetto arco di tempo dei valori OMI riferiti al primo semestre 2016.
- 5) Di istituire a cura dell'Ufficio Urbanistica del Settore Sviluppo compatibile del territo-

rio, un apposito registro delle aree e dei fabbricati oggetto dei provvedimenti in deroga o in Variante da assoggettare al pagamento del contributo straordinario e che nei procedimenti di variante l'assoggettamento al pagamento del contributo venga riportato nella scheda di zona dell'area/fabbricato interessata.

- 6) Di dare atto che, in considerazione del carattere innovativo della modifica introdotta dall'articolo 16 comma 4 lettera d) ter del D.P.R 380/2001, gli indirizzi applicativi individuati con il presente provvedimento potranno essere oggetto di aggiornamento o perfezionamento.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE  
F.to Momberto Andrea

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Salvai dott.ssa Silvia

---

Relazione di Pubblicazione

Una copia in formato elettronico del presente verbale è stata pubblicata all'Albo Pretorio Informatico, sul sito internet comunale ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 32 della Legge n. 69/2009 e ss.mm.ii. e vi è rimasta per quindici giorni consecutivi e cioè dal 06.02.2017 al 21.02.2017

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Salvai dott.ssa Silvia

Estremi di esecutività

Divenuto esecutivo per decorrenza di termini il 16.02.2017 ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs 267/2000 nel combinato disposto con l'art. 32 della Legge n. 69/2009 e ss.mm.ii..

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Saluzzo, li

L'Istruttore Ufficio Segreteria

---