

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE
del 17/12/2020 n. 122**

COPIA

Oggetto: Criteri per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/01. Approvazione.

L'anno duemilaventi il giorno diciassette del mese di dicembre alle ore 15:15 in Scandicci, nella Sala virtuale per le adunanze, previa convocazione nei modi e forme di legge, statutarie e regolamentari, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza pubblica ordinaria di prima convocazione con le modalità predisposte in via temporanea ed emergenziale in ottemperanza del Dpcm del 18.10.2020.

Consiglieri assegnati n. 24; Consiglieri in carica n. 24.

Presiede la Presidente del Consiglio Comunale, Loretta Lazzeri, ed assiste il Segretario Generale, Patrizia Landi che, su invito della Presidente, procede all'appello.

Risultano:

PRESENTI i Sigg.ri:

- Pacini Giacomo
- Brunetti Elda
- Pacinotti Stefano
- Lazzeri Loretta
- Capano Ilaria
- Vignoli Tiziana
- Francioli Tommaso
- Morandi Claudia
- Bonechi Daniela
- Forlucci Cecilia
- Vari Alessio
- Pecorini Ilaria
- Giulivo Dario
- Babazzi Alessio
- Baldini Luigi
- Braccini Christian
- Salvadori Alessandro
- Carti Luca
- Tallarico Bruno Francesco

ASSENTI i Sigg.ri:

- Fallani Sandro
- Porfido Alberico
- D'Andrea Laura
- Batistini Leonardo
- Meriggi Enrico
- Bencini Valerio

Presenti n. 19 membri su 25 (compreso il Sindaco)

La Presidente, riconosciuto il numero legale dei consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta e designa come scrutatori i consiglieri: Giulivo, Bonechi, Salvadori

Risultano altresì presenti gli Assessori: Giorgi, Ndiaye, Franceschi, Lombardini, Sereni, Anichini e Palomba

...omissis il resto...

La Presidente mette ora in trattazione l'argomento iscritto al punto n. 6 dell'ordine del giorno e dà la parola all'Assessore Giorgi per l'illustrazione.

Interviene il Consigliere Baldini [Lega Salvini Premier]

Intervengono per dichiarazione di voto i Consiglieri Bonechi [PD], Braccini, Meriggi [Lega Salvini Premier], Carti [Centro Destra per Scandicci, FI, UDC].

Interviene infine per una precisazione l'Assessore Giorgi.

OMISSIS (gli interventi sono riportati nel verbale integrale della seduta)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la conforme proposta di deliberazione Pdcc 52/2020 presentata dal Dirigente del Settore 4 – Governo del Territorio, Arch. Lorenzo Paoli;

PREMESSO:

- che la Legge 164/2014, di conversione del D.L. 133/2014 (c.d. "Sblocca-Italia"), ha apportato modifiche al quadro normativo di riferimento in materia edilizia, con lo scopo di semplificare i procedimenti amministrativi e di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- che l'art. 17, comma 1, lettera g), della legge sopra richiamata ha aggiunto al testo del comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, la lettera d-ter), (di recente modificata con l'art. 10, comma 1, lett. g), della L. n. 120 dell'11.09.2020) che recita testualmente:

"4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita (...) in relazione:(omissis) d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. 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.";

- che tale 'contributo straordinario' si configura pertanto quale onere aggiuntivo rispetto all'ordinario contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, e punta a ricondurre a beneficio pubblico quota parte dell'incremento di valore di aree e immobili che viene a determinarsi in conseguenza di varianti urbanistiche o di deroghe agli strumenti urbanistici vigenti;

DATO ATTO che il Piano Operativo, approvato con deliberazione C.C. n. 34 del 10.04.2019:

- ha espressamente individuato le aree di trasformazione (TR), di riqualificazione (RQ) e di completamento (CP) soggette al contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in ragione dell'incremento di valore generato dal Piano Operativo in raffronto alle previsioni del previgente Regolamento Urbanistico;
- ha disciplinato tale debenza - in forma di cessione di aree e/o corresponsione del contributo in denaro - nelle relative 'schede normative e di indirizzo progettuale' allegate alle "Norme per l'Attuazione" del Piano Operativo, di seguito elencate:

CP 06c	Via Bassa / integrazione residenziale
TR 02a	Via Makarenko / integrazione residenziale
TR 03b	Villa Costanza / integrazione residenziale e funzioni complementari
TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato
TR 04f	Via I. Nievo (interno) / integrazione residenziale
TR 05b	Via del Pantano / integrazione residenziale
TR 05c	Via di Casellina (pressi cavalcavia) / nuovo stabilimento produttivo
TR 05e	Via G.B. Pergolesi (interno) / integrazione residenziale
TR 07b	Via del Parlamento Europeo / nuovo stabilimento produttivo
RQ 02f	Via V. Monti (ex distributore carburanti) / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali
RQ 05a*	Sede ARVAL Italia (Area ex fonderia "Le Cure") / ampliamento di edificio direzionale
RQ 05g	Via di Casellina / Via dell'Unità d'Italia / recupero di area degradata con realizzazione di attrezzature sportive
RQ 06d (U.I. 2)	Via E. Conti / Riqualificazione e ampliamento di edificio produttivo
RQ 06e	Hotel 'Marzia' / integrazione di struttura alberghiera
RQ 07d	Via delle Fonti / integrazione e riqualificazione di area produttiva
RQ 08a	Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merce e materiali edili
RQ 08e	S. Colombano - Via del Chese / riqualificazione di area con impianto di lavorazione inerti
RQ 09f	Via del Confine / integrazione e riqualificazione di stabilimento produttivo
RQ 12c	Via Empolese / Integrazione di stabilimento produttivo legato alla produzione agricola

SPECIFICATO che tale contributo straordinario è altresì dovuto per la realizzazione dell'Area attrezzata per autocaravan nei pressi di Villa La Lucciola, di cui all'art. 152, comma 4 e seguenti, delle "Norme per l'Attuazione" del Piano Operativo, trattandosi di una previsione non contenuta nel previgente Regolamento Urbanistico;

CONSIDERATO:

- che l'introduzione della lettera d-ter) al comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 costituisce disposizione legislativa di rango statale, alla quale Regioni e Comuni sono tenuti ad adeguarsi con norme di rango regolamentare, orientate esclusivamente alla definizione delle modalità di determinazione dell'importo del detto contributo straordinario e di relativa riscossione;
- che la norma statale di cui trattasi precisa che le somme versate a tale titolo sono vincolate alla realizzazione di opere pubbliche e servizi nel contesto urbano o territoriale in cui ricade l'intervento;

PRESO ATTO:

- che i commi 4-bis e 5 del citato art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i. dispongono espressamente:

"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. In caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis."

- che la Regione Toscana a tutt'oggi non ha emanato specifiche disposizioni regolamentari al riguardo;

CONSIDERATA l'imprescindibile esigenza di dar corso alle previsioni del Piano Operativo, ivi comprese quelle soggette all'applicazione del contributo straordinario;

RITENUTO - in assenza di un intervento normativo regionale, e fino alla definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione - di dover procedere a livello comunale alla definizione delle modalità di determinazione del contributo straordinario mediante formulazione di specifici criteri applicativi della citata disposizione di legge;

DATO ATTO che l'Amministrazione Comunale, al fine di determinarsi riguardo alla quantificazione dell'entità del detto contributo straordinario:

- ha commissionato ad un professionista esterno all'Ente (mediante incarico affidato con determinazione del Dirigente del Settore Risorse n. 305 del 2019):
 - l'analisi dell'incremento del valore di mercato acquisito da taluni immobili presenti nel territorio comunale in conseguenza dalle previsioni introdotte dal Piano Operativo, in precedenza elencate;

- la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili, al fine dell'accertamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- ha disposto che l'attività di stima del detto incremento di valore tenesse in dovuta considerazione le peculiarità di ogni singola previsione, ferma restando l'applicazione di criteri uniformi a garanzia di una sostanziale equità di trattamento;

PRECISATO:

- che l'attività estimativa di cui trattasi non si occupa di stimare un singolo bene, ma una molteplicità di beni che hanno caratteristiche in parte comuni e in parte non comuni fra loro;
- che tuttavia i beni oggetto di analisi devono essere stimati singolarmente, in piena coerenza con i criteri fissati, in modo tale da non dare luogo a possibili disparità di valutazione;

VISTA la Relazione presentata dal tecnico incaricato a conclusione del lavoro svolto, trasmessa a mezzo PEC in data 30.04.2020, prot. n. 16653, successivamente rettificata in data 25.05.2020, prot. 19485, contenente, fra l'altro, l'“*Analisi delle aree di nuova edificabilità per la determinazione del valore ante adozione Piano operativo, al fine della quantificazione dell'entità del contributo straordinario previsto dall'art. 16, c. 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.*” (punto 7, da pag. 21 a pag. 30) e la “*Tabella valori contributo straordinario*” (Allegato 'G' alla Relazione medesima);

PRESO ATTO che le risultanze del lavoro svolto dal professionista incaricato sono state esaminate da un'apposita Commissione comunale per le aree edificabili, nominata con deliberazione G.C. n. 79 del 21.05.2020, la quale ha approvato le risultanze della Relazione in precedenza citata ed i relativi allegati (il verbale sottoscritto in data 16.06.2020 da tutti i membri facenti parte della commissione è depositato agli atti);

PRESO ATTO altresì delle successive comunicazioni del Dirigente del Settore 5 "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici", riferite alla metodologia estimativa adottata dal professionista incaricato e ai parametri dallo stesso presi a riferimento per la determinazione dell'entità del contributo di cui trattasi, ed in particolare di quanto precisato al riguardo con nota in data 30.09.2020, ove è specificato:

- che, *"fermo restando il parere favorevole reso nel corso dei lavori dei lavori della Commissione all'uopo costituita, in merito alla metodologia estimativa adottata dal Professionista incaricato, essa è da intendersi quantitativamente corretta relativamente ai valori OMI Basso per la stima del valore delle aree già edificate con incremento di capacità edificatoria (parte delle aree di riqualificazione RQ), preso a riferimento nelle formule di calcolo riportate nella relativa relazione (punto 7,2, pag, 24), in quanto si tiene conto della non incidenza del terreno già in possesso del titolare della trasformazione"*;

- che *"per le aree edificate RQ nelle quali il Piano Operativo prevede una ri-qualificazione mediante demolizione e ricostruzione il cui plus valore è dato dalla diversa destinazione d'uso e per le aree non edificate con attribuzione ex novo di capacità edificatoria (aree di trasformazione TR e aree di completamento CP) occorrerà riferirsi sempre al valore OMI medio"*;

DATO ATTO che con nota pervenuta in data 7.12.2020, prot. 49257, il professionista incaricato ha prodotto una versione aggiornata della suddetta Relazione, che tiene conto delle richiamate indicazioni formulate dal Settore 5 "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici";

RITENUTO - alla luce delle determinazioni assunte dalla Commissione e delle successive verifiche e precisazioni del Dirigente del Settore 5 "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici" - di condividere la metodologia di calcolo del plusvalore determinato dalla programmazione urbanistica quinquennale 2019-2024 contenuta nel Piano Operativo, le cui formule sono riportate per estratto nell'apposito documento allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (Allegato 1), debitamente sottoscritto con firma digitale, depositato nel fascicolo digitale dell'ufficio relativo al presente provvedimento ;

VISTA la *"Tabella valori contributo straordinario"* - allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (Allegato 2), debitamente sottoscritta con firma digitale, depositata nel fascicolo digitale dell'ufficio relativo al presente provvedimento - contenente, per ogni intervento assoggettato, l'entità del contributo dovuto, calcolato, in applicazione della metodologia specificata nell'Allegato 1, sia in termini complessivi che in termini di relativa incidenza per mq di superficie edificabile (SE);

SPECIFICATO che l'entità del contributo dovuto, come riportata nella suddetta Tabella, è stata calcolata - per in casi in cui è previsto l'utilizzo del parametro del valore a mq dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - prendendo a riferimento i valori OMI disponibili alla data di relativa elaborazione (2° semestre del 2019);

CONSIDERATO come i valori OMI risultino nel tempo variabili poiché correlati all'effettiva fluttuazione dei valori del mercato immobiliare;

RITENUTO, pertanto, che ai fini della corresponsione del contributo di cui trattasi, la relativa determinazione - per i casi ove sia previsto l'utilizzo del parametro dei valori a mq OMI - debba prendere in considerazione i valori di mercato di riferimento (sia prima che dopo la trasformazione), dedotti dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'OMI, ossia l'ultimo valore disponibile alla data del calcolo del contributo dovuto;

RITENUTO dover estendere la metodologia di calcolo indicata nell'Allegato 1 anche ad eventuali casi di successivi interventi in variante urbanistica o in deroga al vigente Piano Operativo;

PRECISATO:

- che nel caso in cui il contributo straordinario sia assolto mediante corresponsione di denaro, il relativo versamento nelle casse dell'Ente verrà effettuato contestualmente al rilascio del Permesso a Costruire ed in proporzione alla quota di edificabilità utilizzata dal singolo intervento edilizio; il pagamento potrà avvenire in unica soluzione o con modalità rateizzata nel rispetto dei criteri dettati dalla L.R. 65/2014 e già previsti dal Regolamento Edilizio per il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione;
- nei casi di cessione al Comune di aree o immobili, le stesse saranno disciplinate da specifica convenzione;

RITENUTO di provvedere con successivo atto deliberativo - una volta eseguiti i necessari approfondimenti di natura tecnico/finanziaria - ad apposita variazione di Bilancio finalizzata:

- all'istituzione del capitolo di entrata destinato all'introito delle somme versate a titolo di contributo straordinario;
- all'istituzione del capitolo di spesa contenente risorse vincolate alla realizzazione di opere pubbliche e servizi nel contesto in cui ricade l'intervento, secondo quanto previsto dal citato art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001,

RICHIAMATI:

- il D.P.R. n° 445 del 28.12.2000 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*" riguardo alle specifiche determinazioni in merito ai documenti informatici delle pubbliche amministrazioni, alla loro forma ed efficacia, nonché alla firma digitale;
- il D.Lgs. n° 82 del 7.03.2005 "*Codice dell'Amministrazione digitale*" e s.m.i. ed in particolare:

- il comma 2 dell'art. 21 che recita:

"Il documento informatico sottoscritto con firma elettronica avanzata, qualificata o digitale, formato nel rispetto delle regole tecniche di cui all'art. 20 comma 3, che garantiscano l'identificabilità dell'autore, l'integrità e immodificabilità del documento, ha l'efficacia prevista dall'art. 2702 del codice civile. L'utilizzo del dispositivo di firma elettronica qualificata o digitale si presume riconducibile al titolare, salvo che questi dia prova contraria.";

- il comma 1 dell'art. 23 ter che recita:

"Gli atti formati dalle pubbliche amministrazioni con strumenti informatici, nonché i dati e i documenti informatici detenuti dalle stesse

costituiscono informazione primaria ed originale da cui è possibile effettuare, su diversi o identici tipi di supporto, duplicazioni e copie per gli usi consentiti dalla legge”;

VISTO l'art. 42. comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000 “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” che prevede la competenza del Consiglio Comunale all'adozione dell'atto in oggetto;

VISTI i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta sopra riportata, ed inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 “*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*” (Allegati 3 e 4);

Con votazione espressa per appello nominale e che dà il seguente risultato:

Presenti:	23
Votanti:	20
Favorevoli:	16
Contrari:	4
Astenuti:	3

Esito: Approvata

Favorevoli: A. Babazzi, D. Bonechi, E. Brunetti, I. Capano, L. D'Andrea, C. Forlucci, T. Francioli, D. Giulivo, L. Lazzeri, C. Morandi, G. Pacini, S. Pacinotti, I. Pecorini, A. Porfido, A. Vari, T. Vignoli

Contrari: L. Batistini, C. Braccini, L. Carti, B. Tallarico

Astenuti: L. Baldini, E. Meriggi, A. Salvadori

DELIBERA

1. Di approvare, nelle more della definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione Toscana, la metodologia di calcolo - allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), debitamente sottoscritta con firma digitale, depositata nel fascicolo digitale dell'ufficio relativo al presente provvedimento - per la determinazione del contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001, dovuto in ragione dell'incremento del valore di mercato acquisito da alcuni immobili presenti nel territorio comunale per effetto delle previsioni introdotte dal Piano Operativo in raffronto con le previsioni del previgente Regolamento Urbanistico. L'elenco delle aree e immobili soggetti al versamento del contributo straordinario è riportato in dettaglio in narrativa, alla quale si fa diretto rinvio.
2. Di approvare la “*Tabella valori contributo straordinario*” - allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (Allegato 2), debitamente sottoscritta con firma digitale, depositata nel fascicolo digitale dell'ufficio relativo al presente provvedimento - contenente, per ogni intervento assoggettato (si veda al riguardo l'elenco riportato in narrativa,

cui si rimanda) l'entità del contributo dovuto, calcolato, in applicazione dei criteri sopra specificati, sia in termini complessivi che in termini di relativa incidenza per mq di 'Superficie edificabile o edificata' (SE), fermo restando, ai fini della corresponsione del contributo, quanto disposto ai successivi punti 3, 4 e 5.

3. Di stabilire, che ai fini della corresponsione del contributo di cui trattasi, la relativa determinazione - per i casi ove sia previsto l'utilizzo del parametro dei valori a mq dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - deve prendere in considerazione i valori di mercato di riferimento (sia prima che dopo la trasformazione), dedotti dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'OMI, ossia l'ultimo valore disponibile alla data del calcolo del contributo dovuto;
4. Di estendere la metodologia di calcolo di cui all'Allegato 1 anche ad eventuali casi di successivi interventi in variante urbanistica o in deroga alle previsioni del vigente Piano Operativo.
5. Di disporre:
 - che nel caso in cui il contributo straordinario sia assolto mediante corresponsione di denaro, il relativo versamento nelle casse dell'Ente venga effettuato contestualmente al rilascio del Permesso a Costruire ed in proporzione alla quota di edificabilità utilizzata dal singolo intervento edilizio; il pagamento potrà avvenire in unica soluzione o con modalità rateizzata nel rispetto dei criteri dettati dalla L.R. 65/2014 e già previsti dal Regolamento Edilizio per il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione;
 - che nei casi di cessione al Comune di aree o immobili, le stesse siano disciplinate da specifica convenzione;
6. Di provvedere con successivo atto deliberativo, una volta eseguiti i necessari approfondimenti di natura tecnico/finanziaria, ad apposita variazione di Bilancio finalizzata:
 - all'istituzione del capitolo di entrata destinato all'introito delle somme versate a titolo di contributo straordinario;
 - all'istituzione del capitolo di spesa contenente risorse vincolate alla realizzazione di opere pubbliche e servizi nel contesto in cui ricade l'intervento, secondo quanto previsto dal citato art. 16, comma 4, lett. d-ter, del DPR 380/2001.
7. Di dare mandato agli uffici competenti di dare corso agli adempimenti in materia di trasparenza e pubblicità previsti dal D. Lgs. n. 33/2013;

...Omissis...

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Patrizia Landi

LA PRESIDENTE
F.to Loretta Lazzeri