



COMUNE DI ROVIGO
SETTORE URBANISTICA – SEZIONE PIANIFICAZIONE

**CRITERI GENERALI DA APPLICARE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO
STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 16, CO. 4, DEL D.P.R. 06/06/2001, n. 380
E PER LA DEFINIZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO IN ATTUAZIONE
DELL'ART. 6 DELLA L.R. 23/04/2004, n. 11**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL SINDACO

Prof. EDOARDO GAFFEO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

dott.ssa LUISA CATTOZZO

IL DIRIGENTE

ing. CHRISTIAN SCALABRIN

GRUPPO DI LAVORO

ing. FABRIZIO RAVAGNANI

arch. DAVIDE STOCCO

DATA: DICEMBRE 2020

1 Premessa

La presente relazione illustra i criteri da applicare per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, co. 4, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e per la definizione degli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004, n. 11, che si rendono necessari al fine di poter recepire le proposte di trasformazione urbanistica da inserire nelle prossime varianti al Piano degli Interventi.

2 Determinazione del Contributo Straordinario

L'art. 35 della L.R. 11/2004 definisce la perequazione urbanistica come: *"l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali"*.

In realtà, la perequazione può essere intesa anche in senso più ampio, cioè facendo ricadere una parte dell'utilità che un privato acquisisce per effetto della trasformazione urbanistica della sua area (in conseguenza delle scelte della pianificazione generale), sulla collettività.

Questo prevede che una quota parte del vantaggio economico ritraibile dal proprietario delle aree dopo la trasformazione urbanistica debba in qualche modo ritornare (in aree, immobili, opere o denaro) all'Amministrazione che ha compiuto la scelta urbanistica da cui si è generato il vantaggio medesimo.

In questo modo, gli ulteriori proprietari delle aree che si trovano nel contesto in cui ricade l'intervento verranno, proprio mediante quel plusvalore, a beneficiare indirettamente e gratuitamente degli effetti della valorizzazione immobiliare.

Tale principio è stato recepito a livello nazionale mediante il D.L. 133/2014 cd. "Sblocca Italia" che ha introdotto, nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001), una nuova ed ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione.

All'art. 16 del D.P.R. 380/2001 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire", in specie al co. 4, è stata infatti aggiunta la lett. d-ter) con cui si è espressamente previsto che l'indidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sia stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

"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".

Il contributo straordinario si configura, quindi, più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione "ordinari", come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

Al riguardo, il Consiglio di Stato, Sezione IV, con sentenza del 12/04/2019, n. 2382 ha affermato che: *"Deve pertanto concludersi che al rilascio del permesso di costruire, intervenuto in seguito all'approvazione della variante urbanistica SUAP, trova applicazione, anche nella Regione Veneto, l'obbligo di pagamento del contributo straordinario generato dal maggior valore dell'area. L'art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001, invero, trova applicazione indistintamente per tutti i procedimenti che comportano un maggior valore generato dall'area da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, non facendo eccezione quello tenuto mediante attivazione del procedimento SUAP"*.

Nel caso specifico del Comune di Rovigo, l'art. A2 delle Norme Tecniche (N.T.) del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) tratta anche il tema della perequazione urbanistica; in particolare, al co. 10 del citato articolo viene precisato che:

"I criteri e le modalità della perequazione verranno meglio specificati dal P.I. e dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- *gli interventi devono indicare la "convenienza pubblica", senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale;*
- *la convenienza pubblica va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione, riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, qualità architettonica e urbana ecc.)."*

Si ricorda, tuttavia, che tale norma è antecedente alle modifiche operate dal D.L. 133/2014 ("Sblocca cantieri") all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 per quanto concerne il contributo straordinario.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 08/03/2016, pertanto, il Comune di Rovigo ha approvato la *"Metodologia per il calcolo del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001, come introdotto dall'art. 17 comma1, lett. g) della L. 164/2014 (conversione del DL 133/2014 c.d. "Sblocca Italia")"*.

Nella suddetta deliberazione viene tuttavia precisato che: *"la metodologia di calcolo predisposta verrà applicata esclusivamente agli interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale di cui all'art. 3 della L.R. 55/2012 e agli interventi di riqualificazione edilizia realizzabili ai sensi dell'art. 5 comma 9 della L.106/2011, demandando ad un successivo provvedimento il completamento dell'allegata metodologia, per i rimanenti ambiti di applicazione, previsti dalla legge in esame".* È inoltre stabilito che il contributo straordinario, a carico del proponente l'intervento, corrisponde al 50% del "plus valore" generato dalla trasformazione proposta.

Successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 20/06/2017 avente ad oggetto: *"Piano degli Interventi del commercio – metodologia per il calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett D-ter D.P.R. 380/2001 (contributo perequativo corrispondente al beneficio pubblico) per la redazione della variante al Piano degli Interventi in attuazione della L.R. 50/2012 e per la compilazione degli accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004"*, l'Amministrazione comunale ha disciplinato il calcolo del contributo perequativo per gli interventi in attuazione della L.R. 50/2012 e per la compilazione degli accordi pubblico/privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, nonché le modalità di versamento dello stesso.

Con il presente documento si intende dare integrale applicazione a quanto previsto all'art. 16, co. 4, lett. d-ter) del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, stabilendo le modalità di applicazione a tutti gli interventi in variante urbanistica - dunque anche ulteriori rispetto a quelli specificatamente considerati nelle citate deliberazioni di C.C. n. 10/2016 e n. 38/2017 - che comportino aumento di valore delle aree o degli immobili.

A tale scopo, sono stati definiti gli allegati criteri necessari per la definizione del "plusvalore" degli interventi di trasformazione urbanistica, riprendendo ed implementando quanto definito dalle precedenti deliberazioni di Consiglio Comunale n. 10 del 08/03/2016 e n. 38 del 20/06/2017.

3 Definizione degli Accordi Pubblico-Privato

Con il presente documento si intende, altresì, definire i criteri per l'elaborazione e la stipula degli accordi pubblico-privato previsti dall'art. 6 della L.R. 23/04/2004, n. 11.

L'art. 17 della L.R. 11/2004, ai fini della riduzione del Consumo di Suolo, prevede che:

"4. In attuazione delle finalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), il comune verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli

esiti di tale verifica nella relazione programmatica di cui al comma 5, lettera a).

4 bis. Qualora a seguito della verifica di cui al comma 4 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:

a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse".

Risulta evidente, pertanto, che, qualora con una variante al P.I. si intenda individuare nuove aree edificabili comportanti "consumo di suolo", anche se le stesse sono inserite all'interno di una variante urbanistica nella quale il bilancio del consumo di suolo non preveda un incremento (grazie, ad esempio, ad altre aree che ritornano allo stato naturale o seminaturale), sarà necessario attivare una procedura ad evidenza pubblica che si concluderà con l'accordo pubblico-privato definito dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, "l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato".

In considerazione di quanto sopra, sono stati dunque definiti gli allegati criteri per la valutazione e la stipula degli accordi pubblico-privato, unitamente allo schema di atto unilaterale d'obbligo ed allo schema di accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.R. 11/2004.