COMUNE DI SAMONE

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

(Allegato "A" - approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 5/2025)

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE DOVUTO AI SENSI DELL'ART.16 COMMA 4 LETTERA D–TER) DEL DPR 380/2001 PER INTERVENTI DI DENSIFICAZIONE URBANA E DI RICONVERSIONE RESIDENZIALE DI VOLUMI ESISTENTI RECUPERABILI CON L'APPLICAZIONE DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA SECONDO I DISPOSTI DELL'ARTICOLO 32 BIS DELLE NTA DEL PRG;

Con Variante Parziale al PRG viene stabilita la possibilità di incrementare la capacità edificatoria delle aree residenziali edificate ed edificabili, attingendo al residuo di Piano. I soggetti beneficiari di tali incrementi devono corrispondere al Comune un contributo straordinario (ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001 e della DGR 29 febbraio 2016, n. 22-2974) pari ad almeno il 50% del plusvalore conseguito.

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che dovrà essere corrisposto al Comune di Samone è determinato dalla seguente formula:
CSU = 50% x (VT1-VT0)
VT1 = il valore di mercato dell'immobile in seguito della Variante al PRG
VT0 = il valore di mercato dell'immobile in base alle norme del PRG vigente

Il valore di trasformazione VT è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione VM e il costo di trasformazione KT
VT = VM – KT

Il valore di mercato del prodotto edilizio **VM** è desunto dalle tabelle OMI relative agli edifici residenziali in Comune di Samone ed è pari a **790,00 €/mq**

Il costo di trasformazione **KT** è dato dalla sommatoria dei seguenti costi per la trasformazione:

CC	= costo di costruzione	= parametrizzato al 50% di VM	= 395,00 €/mq
CI	= costo di idoneizzazione	= 0,788% x CC = 0,788% x 395,00	= 3,11 €/mq
OU	= oneri di urbanizzazione	= 12,43 €/mc = 37,29 €/mq	= 37,29 €/mq
CP	= spese tecniche	= 8% x CC = 8% x 395,00	= 31,60 €/mq
OC	= onere complessivo	= 20% x VM = 20% x 790,00	= 158,00 €/mq
KT	**= costo di trasformazione**	**= CC + CI + OU + CP + OC**	**= 625,00 €/mq**

Il valore di trasformazione VT1 determinato dalla variante urbanistica è pari a:
VT1 = VM – KT
VT1 = 790,00 – 625,00 = 165,00 €/mq

Il valore di trasformazione VT0 della situazione previgente è pari a:
VT0 = 0,00 €

L'importo del contributo straordinario di urbanizzazione (CSU), che il proponente dovrà corrispondere al Comune di Samone è corrispondente a:

CSU = 50% x (VT1-VT0)
CSU = 50% x (165,00 – 0,00) = **82,50 €/mq** =
= (per H virtuale di 3,00 m) **27,50 €/mc**

COMUNE DI SAMONE

Città Metropolitana di Torino

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. *5*

OGGETTO: **DETERMINAZIONE FORFETTARIA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 16, COMMA 4, LETTERA D TER DEL DPR 380/2001 RELATIVO AGLI INCREMENTI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 32 BIS DELLE NTA DEL PRG**

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventiquattro** del mese di **febbraio** alle ore **diciotto** e minuti **zero** nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica, di Prima convocazione, sessione Straordinaria, nelle persone dei signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
POLETTO Lorenzo Pietro	Sindaco	Sì
PONTE Susanna	Assessore	Sì
MAGAGLIO Silvia Franca Anna	Assessore	Sì
SUQUET Paola Rosalba	Consigliere	Sì
MARCHETTO Monica	Consigliere	Sì
POZZO Andrea	Consigliere	Sì
MILLA Paolo	Consigliere	No
BONACCI Domenico Piero Leopoldo	Consigliere	Sì
DA RUOS Barbara Elsa Domenica	Consigliere	No
CANNALIRE Francesco	Consigliere	Sì
COSSU Valentina	Consigliere	Sì
	Totale Presenti:	9
	Totale Assenti:	2

Assume la presidenza il Sig. POLETTO Lorenzo Pietro, nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Anna Rita D'Anselmo.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: DETERMINAZIONE FORFETTARIA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 16, COMMA 4, LETTERA D TER DEL DPR 380/2001 RELATIVO AGLI INCREMENTI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 32 BIS DELLE NTA DEL PRG

IL CONSIGLIO COMUNALE

Relaziona la Consigliera Magaglio Silvia:

Premesso che:

- Il Comune di Samone è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (Variante al PRGI) approvato con DGR n. 78−10397 del 22/12/2008. Successivamente, lo strumento urbanistico è stato modificato con Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17bis, c.6° della L.R. 56/77, nelle modalità di cui all'art. 19 del DPR 327/2001, e con una modifica non costituente variante al PRG vigente, ai sensi dell'art.17 comma 12 della LR 56/77;
- con DCC n.° 4 del 24/02/2025 è stata inoltre approvata la 1^ Variante Parziale al PRG, redatta ai sensi dell'art.17 comma 5 della LR 56/77
- la legge 28.1.77 n°10, all''art.5 disponeva per i Comuni di stabilire l'incidenza degli oneri di urbanizzazione in base alle tabelle parametriche definite dalla regione in relazione ai parametri individuati dalla legge stessa;
-la Regione Piemonte con la deliberazione di Consiglio regionale n°179- 4170 del 26.5.1977 e s.m.i. (DD.CC.RR. 560-9266 del 3.11.1983/1.2.2000 N°615) ha definito le tabelle parametriche regionali ai sensi degli artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n°10 da assumere nelle deliberazioni consiliari per la determinazione dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione;"
- l'art.16 del DPR 380/2001 così come modificato dall'art.17 comma 1 lettera g), legge 164 del 2014, in materia di contributo per il rilascio del permesso di costruire, testualmente recita:
"4 l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondarie 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 dalla Amministrazione Comunale , è suddiviso in misura non inferiore al 50 per centro 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 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.

Ciò premesso ;

Considerato che il "contributo straordinario" si configura quale onere aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari , determinato dall'Amministrazione Comunale in relazione all'incremento di valore delle aree e immobili in conseguenza a varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso;

Rilevato che l'introduzione della lettera d-ter) sopraddetta costituisce disposizione legislativa 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;

Vista la deliberazione della Giunta Regione Piemonte 29 febbraio 2016 n°22-2974 *"Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica , in deroga bo con cambio di destinazione d'uso .Integrazione della D.C.R. N°179-4170 del 26 maggio 77 ai sensi dell'art.52 della legge regionale 5 dicembre 1977 n°57 e s.m.i." c*on cui approva l'allegato "0" delle tabelle parametriche definite con deliberazione Consiglio Regionale 179-4170 stabilendo le modalità di calcolo di detto contributo salvo definizione di alcuni specifici parametri così come riportata nel testo definito "ALLEGATO A";

Evidenziato come la medesima delibera regionale stabilisce che i valori riferiti alle singole voci di costo, nonché i parametri da applicare al contributo straordinario, sono determinati dai Comuni con specifica nuova deliberazione in relazione ai contenuti dell'ALLEGATO A;

Dato atto come in ossequio 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 applicazione al fine anche di perseguire la certezza del diritto e ridurre i margini di potenziali contenziosi;

Considerato che, sulla base dei contenuti delle varianti urbanistiche già approvate, la più frequente ipotesi di valorizzazione immobiliare da esse determinata si riferisce a interventi di densificazione urbana e di riconversione residenziale di volumi esistenti recuperabili con l'applicazione della capacità insediativa residua secondo i disposti dell'articolo 32 bis delle NTA del PRG;

Visto il documento "Allegato A – Determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione dovuto ai sensi dell'art.16 comma 4 lettera d–ter) del DPR 380/2001 per interventi di densificazione urbana e di riconversione residenziale di volumi esistenti recuperabili con l'applicazione della capacità insediativa residua secondo i disposti dell'articolo 32 bis delle NTA del PRG;

Ritenuto pertanto di recepire integralmente i contenuti della deliberazione della Giunta Regionale 29.2.2016 n°22-2974 con il relativo Allegato A ed approvare il documento anzidetto allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Visto il Bilancio Unico di Previsione 2025/2027;

Dato atto che l'approvazione proposta non comporta spese sul Bilancio dell'Ente;

Visto il D.P.R. 6.6.2001 N°380 e s.m.i. ed in particolare l'art.16 comma 4 lettera d-ter);

Vista la legge regionale 5 dicembre 1977 n°56 e s.m.i;

Evidenziato come l'oggetto della presente rientra nelle competenze del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.42 del TUEL 267/2000;

Visti il TUEL 267/2000 ed il vigente Statuto Comunale

Visti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 e 147 bis del T.U.E.L. n° 267 del 18.08.2000 in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai responsabili dei Settori interessati ed alla presente allegati;

Con votazione unanime favorevole

DELIBERA

DI APPROVARE la narrativa, e, per l'effetto

DI RECEPIRE i contenuti della Deliberazione G.R.29.02.2016 N°22-2974 all'oggetto "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione alla D.C.R. N°179-4170 del 26 maggio 1977 ai sensi dell'art.52 della legge regionale 5 dicembre 77 n°56 e s.m.i.";

DI APPROVARE conseguentemente il documento "Allegato A–Determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione dovuto ai sensi dell'art.16 comma 4 lettera d –ter)del DPR 380/2001 per interventi di densificazione urbana e di riconversione residenziale di volumi esistenti recuperabili con l'applicazione della capacità insediativa residua secondo i disposti dell'articolo 32 bis delle NTA del PRG" redatto dall'ufficio tecnico ed allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale ;

DI APPLICARE il predetto contributo straordinario ex art.16 comma 4 lettera d-ter DPR 380/2001 nelle modalità indicate nell'allegato A al presente provvedimento a tutti gli interventi interessati che alla data di entrata in vigore della presente deliberazione non abbiano ancora ottenuto il titolo abilitativo e che si riferiscano alla densificazione urbana e alla riconversione residenziale di volumi esistenti recuperabili con l'applicazione della capacità insediativa residua secondo i disposti dell'articolo 32 bis delle NTA del PRG;

DI DARE ATTO che:

- i parametri relativi alla determinazione del contributo straordinario sono finalizzati alla incentivazione al riuso di aree compromesse;
- trattandosi di parametri numerici legati a valori di mercato i valori di cui al documento citato potranno essere oggetto di aggiornamento o di perfezionamento con l'adozione di specifico, apposito provvedimento;
- per tutti i casi non riconducibili a quelli esplicitati nell'Allegato A, ma in cui ricorrano comunque i presupposti di legge per la corresponsione del contributo straordinario ex articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, si richiamano in quanto direttamente applicabili i criteri definiti nell'Allegato A alla DGR 29.02.2016 N° 22-2974;
- l'adozione della presente non comporta spesa per il Comune.

Con successiva votazione favorevole unanime

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to : POLETTO Lorenzo Pietro

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to : Dott.ssa Anna Rita D'Anselmo

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (Art. 124 D. Lgs. 267/2000)

Si certifica che copia del presente verbale, in ottemperanza del disposto di cui all'art. 124 del D. Lgs. N. 267 del 18/08/2000 viene pubblicato all'albo pretorio di questo Comune il giorno 27/02/2025 per rimanervi 15 giorni interi e consecutivi.

Samone, lì 27/02/2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Anna Rita D'Anselmo

E' copia conforme all'originale firmato digitalmente, per uso amministrativo.

Samone, lì 27/02/2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Anna Rita D'Anselmo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Atto divenuto esecutivo in data 24/02/2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Anna Rita D'Anselmo