



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **258**
in data **20/12/2016**
P.G. n.

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilasedici** addì **20 - venti** - del mese **dicembre** alle ore **16:25** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI SCHEMA DI DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4 LETT. D-TER DEL DPR N.380/2001 E SS.MM.II E DELLE RELATIVE MODALITÀ DI CALCOLO.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
SASSI Matteo	Vice Sindaco	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	SI
FORACCHIA Serena	Assessore	NO
MARAMOTTI Natalia	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	SI
MONTANARI Valeria	Assessore	SI
PRATISSOLI Alex	Assessore	SI
TUTINO Mirko	Assessore	SI

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Vice Segretario Generale: **BEVILACQUA Alberto**

LA GIUNTA COMUNALE**Premesso che:**

- il Comune di Reggio Emilia ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 06/04/2011, il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica entrati in vigore il 25/05/2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 77;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 119 del 23/04/2014 di cui è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015;
- il RUE del Comune di Reggio Emilia è stato modificato con una prima variante normativa approvata con Delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 9602/51 del 25/03/2013, per correzione di errori materiali, adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute ed integrazioni e specificazioni al disposto regolamentare, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.111 del 24/04/2013;
- una seconda variante normativa al RUE è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 04/05/2015 e pubblicata sul BURER n. 113 del 20/05/2015, per adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute e per integrazioni e specificazioni al disposto regolamentare
- il RUE del Comune di Reggio Emilia è stato modificato con due varianti normative approvate rispettivamente con Delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 9602/51 del 25/03/2013, e deliberazione di Consiglio Comunale n. 168 del 21/09/2015 per adeguamenti a norme sovraordinate ed integrazioni e specificazioni al disposto regolamentare, e finalizzate ad incentivare interventi di rigenerazione urbana nei tessuti consolidati, negli ambiti di riqualificazione e nell'AR19 Mancasale;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 168 del 21/09/2015 è stata approvata la prima variante normativa specifica al vigente PSC ai sensi degli artt. 32 e 32 bis, nonché la terza variante normativa al vigente RUE ai sensi degli 33 e 34 della L.R. n. 20/2000, finalizzate a disciplinare la programmazione delle previsioni

urbanistico-territoriali in ordine alla localizzazione dell'uso B17 "attività ludico-ricreative con problematiche di impatto ;

- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n° 229 del 21/12/2015, è stata adottata la variante al vigente Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico ed Edilizio per la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n° 143 del 25/07/2016, è stata approvata la variante normativa al vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio riguardante il capo 4.6 e 4.7 - Territorio rurale delle Norme di attuazione e l'elaborato R4, entrata in vigore il 10/08/2016 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna del 10/08/2016 n° 255;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n° 144 del 25/07/2016 è stata adottata ai sensi del combinato disposto degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000, la variante normativa e cartografica al vigente RUE riguardante il Capo 4.1 " Città storica ed edifici tutelati esterni alla città storica", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BUR) n° 261 del 24/08/2016 e depositata ai sensi dell'art. 5 della L.R n. 20/2000;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D.231 n. del 01/12/2016 l'Amministrazione comunale ha avviato la procedura per un' ulteriore variante al PSC ed al RUE per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzate alla valorizzazione della città' storica, approvando il relativo Quadro Conoscitivo, Documento Preliminare e Valsat preventiva;

Premesso inoltre che:

- l'art. 17, comma 1, lettera g), della Legge n.164/2014 ha modificato il DPR n.380/2001 introducendo, all'art.16 comma 4 riguardante il "*Contributo per il rilascio del permesso di costruire*", un nuovo paragrafo distinto dalla lettera d-ter) con il quale si è statuito che: "*l'incidenza degli oneri di urbanizzazione sia stabilita, tra l'altro, 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 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 dell'intervento;
- il contributo straordinario viene individuato dunque come contributo economico, finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, ovvero attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a

servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche pari al valore di tale contributo;

Considerato che:

- la Regione Emilia-Romagna non ha provveduto ad aggiornare le citate tabelle parametriche con i contenuti di cui all'art. 16 comma 4 lett. d -ter) e dunque trovano applicazione in ambito regionale le Deliberazioni del Consiglio Regionale 4 marzo 1998, n. 849 (Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10) e n. 850 (Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10), recepite ed applicate dal Comune di Reggio Emilia con Delibera di Consiglio Comunale PG. n. 26572/204 del 21/12/2000 recante: "*Modifiche ed aggiornamento delle indicazioni procedurali e tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione di cui gli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 a seguito della deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 4.3.1998*";
- il Comune di Reggio Emilia ha poi provveduto negli anni ad aggiornare la sopracitata deliberazione consiliare, introducendo misure straordinarie e temporanee in campo edilizio per affrontare la crisi economica , riducendo in parte gli oneri di urbanizzazione e i costi di monetizzazione dei parcheggi di uso pubblico (Deliberazioni di Consiglio Comunale PG. n. 2949/61 del 01/03/2010 e PG. n. 4434/73 del 15/03/2010);
- successivamente, onde promuovere la riqualificazione edilizia ed incentivare gli interventi di valorizzazione e riqualificazione in centro storico, ha provveduto all'aggiornamento e alla modifica dei punti 1.6 e 1.8 della deliberazione consiliare PG.n. 26572/204 del 21/12/2000, attraverso la Deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 2842/61 del 27/02/2012 recante "*Interventi per il territorio – misure per la riqualificazione e per la valorizzazione della città esistente con particolare riferimento alla città storica.*" ed infine con la deliberazione di consiglio Comunale I.D. n. 195/2015 si è ulteriormente proceduto a ridurre gli oneri per agevolare gli interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria onerose nell'ambito della città storica e per alcuni ambiti urbani consolidati;

Rilevato che:

- il comma 5 del citato art. 16 del D.P.R 380/2001 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire", prevede che, in caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i

Comuni provvedano, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis (percentuale di ripartizione del contributo dovuto, modalità di versamento e finalità di utilizzo);

- si rende dunque indispensabile individuare e disciplinare, gli ambiti di applicazione della sopracitata normativa e orientare le necessarie interpretazioni, nonché disciplinare i criteri e le modalità di calcolo del contributo straordinario;

Ritenuto necessario, dunque:

- individuare le tipologie di provvedimenti che generano maggior valore a seguito di variante urbanistica, permesso di costruire in deroga o con cambio di destinazione d'uso come riportato:

Provvedimenti urbanistici (L.R. 20 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii)

- 1) **Accordi con i privati** - Art. 18 LR n. 20/2000 e ss.mm.ii
- 2) **Interventi che vengono attuati previa Variante a**
Piano Strutturale Comunale
Art. 32 L.R 20/2000 e ss.mm.ii
Regolamento Urbanistico Edilizio
Art. 33 L.R 20/2000 e ss.mm.ii
Piano Operativo Comunale
Art. 34 LR. 20/2000 e ss.mm.ii
- 3) **Accordi di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica** - Art. 40 L.R n.20/2000 e ss.mm.ii
- 4) **Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo di attività produttive** - Art. A – 14 bis L.R. 20/2000 e ss.mm.ii

Permessi di Costruire in deroga (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii - L.R 30 luglio 2013, n.15 e ss.mm.ii)

- **Permessi di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici** - Art. 14 D.P.R n.380/2001 e Art. 20 L.R 15/2013 e ss.mm.ii

Cambi di destinazione d'uso (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii e L.R 30 luglio 2013, n.15 e ss.mm.ii)

- **Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante** - Art. 23 ter D.P.R n.380/2001 e art.28 LR.15/2013
- definire le modalità di calcolo del maggior valore generato dagli interventi che ricadono nelle tipologie di cui alla tabella sopra, al fine di determinare l'importo del contributo straordinario dovuto, secondo criteri omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori;

- stabilire, in conformità all'art. 16 comma 4 let. d-ter) - D.P.R n. 380/2001, che il contributo straordinario potrà essere corrisposto, eventualmente in alternativa al versamento finanziario, attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, Edilizia Residenziale Sociale o opere pubbliche pari al valore del contributo. In tali casi le modalità, i tempi e le garanzie di cessione formale saranno disciplinati in una specifica convenzione.

Valutato che:

- la metodologia individuata per la definizione del plusvalore si basa sull'applicazione dei valori contenuti nelle “Schede Dei Valori Orientativi medi di mercato” (approvate con provvedimento Dirigenziale n° 1213 di R.U.A.D. del 14/09/2015 a firma dell'allora dirigente del servizio Entrate) relative ai valori di mercato delle aree fabbricabili nelle diverse zone omogenee del territorio comunale da utilizzare per il calcolo dell'Imposta Municipale Unica (IMU), riferiti al biennio in corso nel momento dell'approvazione del provvedimento;

Stabilito che :

- il plusvalore in oggetto è dato dalla differenza tra il Valore di mercato (V_n) che il bene acquisirà in seguito al provvedimento di variante/deroga ed il Valore di mercato iniziale (V_0) del bene con le potenzialità urbanistiche ed edilizie attribuite dagli strumenti vigenti così come contenuto nell'Allegato A) alla presente deliberazione.

Considerato che:

- il contributo straordinario viene individuato come versamento finanziario, finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, prioritariamente nell'ambito di specifici centri di costo inseriti nella programmazione triennale dei lavori pubblici, ovvero attraverso la cessione gratuita di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche pari al valore di tale contributo;
- che si procederà a proporre al Consiglio comunale l'approvazione delle proposte e dei relativi allegati di cui alla presente delibera e che la contabilizzazione a bilancio delle entrate e del relativo vincolo di destinazione di dette risorse, nel rispetto di quanto previsto dall'art.16 comma 4 lett.d) ter DPR.380/2001 come modificato dalla

legge n.164/2014 avverrà solo dopo il recepimento da parte del consiglio comunale della proposta in oggetto

Dato atto altresì che:

- con deliberazione di Giunta Comunale approvata nell'odierna seduta, si è avviato il procedimento per l'adozione di variante al PSC ed al RUE ai fini della localizzazione all'interno del territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
- che gli interventi saranno soggetti anch'essi al contributo di cui in premessa così come meglio esplicitato nell'allegato B) alla presente deliberazione con la precisazione che i criteri di cui si propone l'approvazione potranno già essere utilizzati nella fase prodromica della redazione degli schemi di atti d'accordo ex art.18 della L.R.n.20/2000 riguardanti gli interventi oggetto della sopracitata variante urbanistica;

Visti:

- il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, proponente, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente responsabile del Servizio competente;

Visti Infine :

- il D.P..R. n..380/2001 e ss.mm.ii;
- la legge regionale 24 marzo 2000, n.20 e ss.mm.ii;
- il decreto legislativo n. 267/2000 ed in particolare l'art.48;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1) di approvare la proposta di schema per la determinazione e applicazione dell'art. 16 comma 4 lett. D-ter) del D.P.R n. 380/2001 e ss.mm.ii, individuando nelle tipologie di intervento sottoriportate quelle che generano maggior valore a seguito di variante urbanistica, permessi di costruire in deroga o cambio di destinazione d'uso:

Provvedimenti urbanistici (L.R. 20 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii)

- 5) Accordi con i privati - Art. 18 LR n. 20/2000 e ss.mm.ii**
- 6) Interventi che vengono attuati previa Variante a**
 - Piano Strutturale Comunale**
Art. 32 L.R 20/2000 e ss.mm.ii
 - Regolamento Urbanistico Edilizio**
Art. 33 L.R 20/2000 e ss.mm.ii
 - Piano Operativo Comunale**
Art. 34 LR. 20/2000 e ss.mm.ii
- 7) Accordi di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica - Art. 40 L.R n.20/2000 e ss.mm.ii**
- 8) Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo di attività produttive - Art. A – 14 bis L.R. 20/2000 e ss.mm.ii**

Permessi di Costruire in deroga (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii - L.R 30 luglio 2013, n.15 e ss.mm.ii)

- **Permessi di Costruire in deroga Agli strumenti urbanistici - Art. 14 D.P.R n.380/2001**
- **Permesso di Costruire in deroga - Art. 20 L.R 15/2013 e ss.mm.ii**

Cambi di destinazione d'uso (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii L.R 30 luglio 2013, n.15 e ss.mm.ii)

- **Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante - Art. 23 ter D.P.R n.380/2001 e art.28 della L.R.15/2013**

2) di approvare quale metodo di stima per la determinazione della valorizzazione immobiliare derivante da varianti ai piani urbanistici vigenti, nonché varianti urbanistiche e/o permessi di costruire-in deroga e cambi di destinazione d'uso, il metodo analitico di cui agli allegati A) e B) al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

3) di disporre, in conformità all' art. 16 comma 4 lett. d-ter) - D.P.R n. 380/2001, che il contributo straordinario potrà essere erogato quale trasferimento finanziario, o eventualmente attraverso cessione gratuita di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, Edilizia Residenziale Sociale o opere pubbliche pari al valore del contributo. In tali casi le modalità, i tempi e le garanzie di cessione formale saranno disciplinati in una specifica convenzione;

4) di proporre al Consiglio Comunale che nel caso di trasferimento finanziario, lo stesso sia destinato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento prioritariamente nell' ambito di specifici centri di costo inseriti della programmazione triennale dei lavori pubblici ;

5) di dare atto che le proposte di applicazione dell'art art. 16 comma 4 lett. D-ter) del D.P.R n. 380/2001 e ss.mm.ii, secondo le modalità di cui agli allegati alla presente deliberazione verranno sottoposte all'approvazione del competente Consiglio Comunale.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

VECCHI LUCA
2016.12.22 16:52:54

CN=VECCHI LUCA
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO N
2.5.4.5=IT:VOCLCU72P21F

RSA/1024 bits



IL VICE SEGRETARIO GENERALE

BEVILACQUA Alberto

BEVILACQUA ALBERTO
2016.12.21 12:16:55

CN=BEVILACQUA ALBERTO
C=IT
O=COMUNE DI REGGIO N
2.5.4.5=IT:BVLLRT63E24D

RSA/1024 bits

