



COMUNE DI FRASCATI

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Originale

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto n. 46 del 24-06-2020

Oggetto: Approvazione dei criteri e della metodologia per la determinazione del valore immobiliare ai fini del calcolo del contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii.

L'anno **duemilavent**i il giorno **ventiquattro** del mese di **giugno** alle ore **15:00** nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Straordinaria ed in Prima convocazione.

Al momento dell'inizio della seduta risultano presenti ed assenti i seguenti Consiglieri:

Mastrosanti Roberto	Presente	Magliocchetti Marco	Presente
D'Uffizi Franco	Presente	Santoro Lucia	Presente
Gizzi Paola	Assente	Sbardella Francesca	Presente
Angelantoni Matteo	Presente	Pagnozzi Raffaele	Assente
Masi Olga	Presente	Travaglini Gianluca	Presente
Gori Arianna	Presente	Fiasco Mirko	Presente
Lonzi Marco	Presente	Gherardi De Candei Roberto	Presente
Privitera Giuseppe	Presente	Cimmino Damiano	Presente
Ambrosio Mattia	Presente		

Assegnati 17 Presenti 15

In carica 17 Assenti 2

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE Marina Saccoccia.

Il Vice Presidente Giuseppe Privitera, dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita i Consiglieri Comunali a discutere in seduta Pubblica del giorno.

Si dà atto che:

- Essendo assente la Presidente del Consiglio Paola Gizzi, presiede l'assemblea il Consigliere Giuseppe Privitera, nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio stesso.
- In apertura di seduta il Consigliere D'Uffizi ha giustificato l'assenza della Presidente del Consiglio Paola Gizzi
- Alle 15:05 è entrato in aula il Consigliere Pagnozzi.
- Al termine della trattazione del punto n. 2 all'ordine del giorno il Presidente del Consiglio facente funzioni ha sospeso brevemente la seduta per permettere l'adeguata areazione dell'aula.

In allegato, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, vi è il resoconto integrale degli interventi al cui contenuto integralmente si rinvia.

Alla riapertura dei lavori il Segretario Generale ha proceduto all'appello nominale ad esito del quale sono risultati n.16 presenti e n. 1 assente (Gizzi).

Il Consigliere D'Uffizi espone le proprie perplessità circa il rispetto dell'iter di convocazione della Commissione consiliare competente alla valutazione della proposta di deliberazione, relativa al punto all'o.d.g. in esame.

Sulla questione intervengono il Presidente facente funzioni, il Consigliere D'Uffizi, il Segretario Generale, per un chiarimento di carattere tecnico, ed infine il Funzionario Apicale D'Agostini per ulteriori delucidazioni.

A questo punto il Consigliere D'Uffizi lascia la seduta consiliare.

Di seguito il Sindaco espone il presente punto all'ordine del giorno ad oggetto "Approvazione dei criteri e della metodologia per la determinazione del valore immobiliare ai fini del calcolo del contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii."

A seguire, prende la parola la Consiglieria Sbardella, la quale, al termine del proprio intervento, lascia l'aula consiliare.

Segue ampia trattazione dell'argomento relativo al punto n. 3 dell'ordine del giorno dell'odierna seduta, al termine della quale risulta abbiano lasciato l'aula i Consiglieri Santoro, Fiasco, Sbardella, Cimmino, Gherardi De Candei e Pagnozzi.

Successivamente intervengono il Sindaco, il Consigliere Angelantoni, il Consigliere Lonzi ed il Consigliere Ambrosio.

Si dà atto che sono rientrati in aula i Consiglieri Gherardi De Candei, Pagnozzi e Travaglini.

Di seguito interviene il Consigliere Gherardi De Candei, che al termine del proprio intervento lascia nuovamente l'aula consiliare.

A questo punto interviene per dichiarazione di voto il Consigliere Pagnozzi.

Terminati gli interventi il Presidente facente funzioni Privitera acquisisce n. 2 emendamenti agli atti, che vengono allegati al presente verbale di deliberazione.

Il Presidente pone in votazione il primo emendamento, presentato dal Consigliere Ambrosio e sottoscritto da tutti i Consiglieri di maggioranza e dal Sindaco, come allegato in atti ed ai cui contenuti si rinvia.

Aventi diritto al voto n. 17;
Consiglieri assenti n. 7 (Gizzi, D'Uffizi, Santoro, Fiasco, Sbardella, Cimmino e Gherardi de Cande);
Voti favorevoli n. 8;
Astenuiti n. 1 (Pagnozzi);
Voti contrari n. 1 (Travaglini);
L'emendamento è approvato.

Il Presidente di seguito pone in votazione il secondo emendamento presentato dal Consigliere Angelantoni e sottoscritto da tutti i Consiglieri di maggioranza e dal Sindaco, come allegato in atti ed ai cui contenuti si rinvia.

Aventi diritto al voto n. 17;
Consiglieri assenti n. 7 (Gizzi, D'Uffizi, Santoro, Fiasco, Sbardella, Cimmino e Gherardi De Cande);
Voti favorevoli n. 8;
Astenuiti n. 1 (Pagnozzi);
Voti contrari n. 1 (Travaglini);
L'emendamento è approvato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che :

- la Legge 11 novembre 2014, n. 164 ad oggetto "*Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133, Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*" ha aggiunto attraverso l'art. 17, comma 1, lett. g), all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., la lettera d-ter) – comma 4 che testualmente recita:
«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 vigente articolo 16 – comma 4 – lettera d-ter) del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii., introduce, un nuovo parametro relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, che si configura nell'ordinamento giuridico come "Contributo Straordinario", relativo al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso in misura non inferiore al 50%;
- la stessa norma indica che nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio comunale, alla definizione della metodologia per la determinazione del calcolo del contributo straordinario, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis del citato articolo 16 del decreto;

- il contributo straordinario si configura quindi più che un criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione “ordinari” come ulteriore onere rapportato all’aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazioni d’uso rilevanti.

CHE in attesa della definizione da parte della Regione Lazio, delle modalità e la ripartizione del contributo straordinario, spetta ai Comuni approvare, in via transitoria, i criteri e la metodologia per la determinazione del valore immobiliare ai fini del calcolo del contributo straordinario, ai sensi dell’art. 16 – comma 4 – lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii.;

RILEVATO che:

- la norma sopracitata per essere applicata necessita di essere regolamentata sotto vari aspetti, tra i quali la percentuale del maggior valore, che non può essere inferiore al 50% ma può essere maggiorata ed indicare in modo specifico, i criteri e le modalità di calcolo del contributo straordinario;
- il Servizio Pianificazione e Governo del Territorio, al fine di dare attuazione all’innovazione normativa riportate nelle premesse, recependo le indicazioni dell’Amministrazione Comunale, ha provveduto ad elaborare una proposta riguardante i criteri e la metodologia per la determinazione del valore immobiliare ai fini del calcolo del contributo straordinario, ai sensi dell’art. 16 – comma 4 – lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii.;
- i suddetti criteri e la metodologia per la determinazione del valore immobiliare ai fini del calcolo del contributo straordinario, che si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, consentirà di incrementare le entrate per oneri legali al rilascio dei titoli abilitativi e/o provvedimento unico autorizzativo per la realizzazione di interventi edilizi;

RITENUTO che :

- i criteri e la metodologia da usare per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi, debbono essere omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori;
- la stima del valore immobiliare conseguibile è fondata sul metodo analitico del valore della trasformazione, normalmente applicato nei giudizi di convenienza economica. Questo è comunemente accettato, praticato ed avente una specifica validità scientifica, capace di consentire oggettività, omogeneità ed attendibilità;
- in base al metodo analitico, il Valore di Trasformazione (Vt) dell’immobile è dato dalla disuguaglianza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio (Vmt) ottenibile dalla trasformazione ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vma) a meno del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi (K) sostenuti per realizzare la trasformazione medesima;
- la quota di edificabilità di partenza assunta ai fini del calcolo del contributo straordinario è quella generata in applicazione della strumentazione urbanistica vigente al momento dell’avvio del procedimento;

RAVVISATA la necessità di dare attuazione al disposto di cui all’art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., ai fini di una corretta ed univoca applicazione della norma e di stabilire, in via provvisoria, i criteri e la metodologia ai fini del calcolo del contributo straordinario, la misura e le modalità di corresponsione;

PRESO ATTO che la Commissione Consiliare Urbanistica, ha esaminato la presente proposta nella seduta del 23/06/2020;

VISTO la Legge 11 novembre 2014, n. 164;

VISTO l’articolo 16 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii. ;

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm. e ii.;

DATO ATTO che il presente provvedimento ed i relativi allegati saranno pubblicati:

- ai sensi dell'art. 39, comma 1, del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e ss. mm. e ii., sul sito informatico del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente";
- all'Albo Pretorio del Comune;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 4 del 3 gennaio 2020 con il quale è stata conferita al Dott. Giuliano D'Agostini, la posizione organizzativa apicale ai sensi dell'art. 109, comma 2 del D.Lgs. 267/2000 per il seguente servizio facente parte del Settore 4° "Servizio Pianificazione e Governo del Territorio";

DATO ATTO che con riferimento all'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto è stato espresso parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, da parte della P.O. Apicale del Servizio Pianificazione e Governo del Territorio nonché parere di regolarità contabile da parte del Dirigente del Settore 2°;

Con il seguente esito di voto palese reso per appello nominale:

Aventi diritto al voto n. 17;

Consiglieri assenti n. 7 (Gizzi, D'Uffizi, Santoro, Fiasco, Sbardella, Cimmino e Gherardi de Cande);

Voti favorevoli n. 8;

Astenuti nessuno;

Voti contrari n. 2 (Pagnozzi e Travaglini);

DELIBERA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare i criteri e la metodologia per la determinazione del valore immobiliare ai fini del calcolo del contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 – comma 4 – lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., Allegato "A" alla presente deliberazione che ne forma parte integrante e sostanziale, nel quale viene stabilito che il metodo analitico del valore della trasformazione è il metodo per la stima dell'incremento di valore immobiliare conseguibile, necessario ai fini del calcolo del contributo straordinario;
3. di stabilite che i presenti criteri e la metodologia, individuati nell'Allegato "A", sono applicati a tutte le istanze in corso di definizione per le quali non è stato ancora rilasciato il titolo abilitativo e/o provvedimento unico autorizzativo e potranno essere integrati, modificati o sostituiti, sia in relazione all'emanazione di nuove norme legislative o interpretative, sia in conseguenza delle valutazioni e problematiche che potranno emergere nella fase di applicazione;
4. di demandare al Dirigente del Settore 2° all'individuazione di uno specifico centro di costo per la destinazione delle somme incamerate a titolo di contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 – comma 4 – lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii.;
5. di demandare al P.O. Apicale Servizio Pianificazione e Governo del Territorio del Settore 4° il compimento degli atti e dei provvedimenti conseguenti all'approvazione della presente deliberazione;

Successivamente il Consiglio Comunale, stante l'urgenza di provvedere, con n. 9 voti favorevoli resi per alzata di mano, così come proclamato dal Presidente

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.lgs. n. 267/2000.

A seguire il Presidente facente funzioni richiede la verifica del numero legale e dispone un nuovo appello nominale, ad esito del quale risultano presenti n. 9 aventi diritto al voto (Mastrosanti, Angelantoni, Masi, Gori, Lonzi, Privitera, Ambrosio, Magliocchetti e Travaglini) ed assenti n. 8 Consiglieri assegnati (Gizzi, D'Uffizi, Santoro, Fiasco, Sbardella, Cimmino e Gherardi de Candeï);

Di seguito si è passati al successivo argomento iscritto all'ordine del giorno.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL Vice Presidente
Privitera Giuseppe

IL SEGRETARIO GENERALE
Saccoccia Marina

Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 (CAD Codice Amministrazione Digitale) e norme collegate
