



COMUNE DI VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO

PROVINCIA DI PADOVA

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ALL. B

Villanova di Camposampiero, 29 dicembre 2022

CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del 29/12/2022

Punto n. 8 dell'O.d.G.

“Disciplina provvisoria del contributo straordinario di costruzione art. 16 comma 4 lettera D-Ter del DPR 06/06/2001 n. 380 e smi”

Con il D.L. del 12 settembre 2014, n. 133 denominato “Sblocca Italia”, convertito in legge ordinaria del 11 novembre 2014, n. 164, è stata introdotta l'obbligatorietà di prevedere un contributo straordinario in capo a quei soggetti beneficiari di varianti urbanistiche. Viene infatti stabilito:

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 provvedimento normativo, in realtà, demanda alle Regioni la definizione di tabelle parametriche, tuttavia, in assenza di queste, come nel nostro caso, i Comuni, in via provvisoria, con deliberazione consiliare devono sostanzialmente provvedere a fissare il metodo di calcolo del contributo straordinario.

Il Comune di Villanova di Camposampiero ha sempre richiesto la corresponsione del contributo straordinario nei casi previsti. Con la proposta di deliberazione in discussione si chiede all'Assemblea di regolamentare tale prassi.

Innanzitutto si propone di fissare l'aliquota minima prevista dalla legge: il 50% sul plusvalore generato dalla variante. Il plusvalore è dato dalla differenza algebrica tra il valore finale dell'immobile e il valore iniziale del medesimo immobile. Conseguentemente, si chiede al Consiglio Comunale di determinare questi due valori (finale e iniziale), sulla base delle tabelle IMU. Rappresento alcuni esempi nelle *slides*.

Occorre evidenziare che i valori possono variare in base alle condizioni di mercato, conseguentemente, nel caso in cui le tabelle IMU generassero valori non coerenti al mercato e/o nel caso in cui i valori IMU non fossero aggiornati con una frequenza ravvicinata, sarà possibile ricorrere a perizia estimativa dell'Agenzia delle Entrate o di un professionista incaricato.

Con questa proposta di deliberazione, inoltre, intendiamo favorire quegli interventi urbanistici-edilizi finalizzati al perseguimento di esigenze abitative di natura familiare. Quando un terreno ovvero un fabbricato viene riclassificato con destinazione residenziale per soddisfare questo tipo di finalità, pur confermando l'aliquota del 50% sul plusvalore, come previsto dalla legge, intendiamo prevedere un intervento correttivo sul calcolo del valore finale. In questa particolare fattispecie, infatti, il soggetto proponente è tenuto alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, mediante

il quale si impegna a non vendere il bene immobile per almeno dieci anni, se non a parenti entro il secondo grado. A fronte di questa limitazione al diritto di proprietà, il calcolo del valore finale non può essere lo stesso di tutti gli altri casi. Ragion per cui, solo ed esclusivamente per questo tipo di pratiche, si prevede una riduzione di detto valore finale nella misura del 50%. Rappresento alcuni esempi nelle *slides*.

Il contributo straordinario, com'è riportato nel testo normativo, *attesta l'interesse pubblico*.

A fronte di tale assunto, infine, l'Amministrazione Comunale non ravvede la necessità di richiedere il contributo straordinario per quegli interventi richiesti per riclassificare unità edilizie di valore culturale o di accertamento dell'assenza di detto valore, in quanto si ritiene che l'interesse pubblico sia compensato da uno o più dei seguenti effetti:

- contenimento del consumo del suolo;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza stradale, nel caso di quei fabbricati in fregio alla viabilità pubblica;
- recupero di manufatti fatiscenti (rigenerazione urbana).

In coerenza con il dettato normativo, il contributo straordinario potrà essere versato:

- con mezzi finanziari, vincolati a specifici centri di costo per la realizzazione di opere pubbliche;
- cedendo al Comune aree o altri beni immobili dal valore non inferiore al contributo straordinario;
- mediante l'esecuzione di lavori i cui importi non possono essere inferiori al contributo straordinario da versare.

Eventuali garanzie, previste nell'allegato alla proposta di deliberazione, potranno essere presentate mediante fideiussione bancaria/polizza fideiussoria o attraverso il versamento di un deposito cauzionale.

Ringrazio per l'attenzione e dichiaro aperta la discussione.

il Sindaco
Dott. **Cristian Bottaro**

