



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
PROVINCIA DI VERONA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 86 del 25/11/2021

**OGGETTO:** Revisione delle Modalità di calcolo del Contributo Straordinario previsto dall'art. 16 c. 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 (cosiddetto Csa) per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse inerenti alla formazione - redazione degli Accordi Pubblico - Privato ex art. 6 ella L.R. 11 del 2004 e/o da determinare in presenza di interventi di iniziativa privata che necessitino di variante urbanistica.

L'anno duemilaventuno, il giorno venticinque del mese di novembre alle ore 18.43, a seguito di regolari inviti, presso la sede municipale, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Sindaco **Fabrizio Bertolaso** e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sigg.ri:

	Presente	Assente		Presente	Assente
1	BERTOLASO FABRIZIO	X	10	PALUMBO FRANCESCO	X
2	PRINCIPE ELEONORA	X	11	BELLORIO LUIGI	X
3	ALLEGRI GIANDOMENICO	X	12	BIGHELLI ALBERTINA	X
4	FASOL PAOLA	X	13	POZZA ANNALISA	X
5	TRIVELLATI NICOLA	X	14	PIETROPOLI AUGUSTO	X
6	MONTRESOR MARCO	X	15	MARCHI MATTEO	X
7	PIGHI PAOLA	X	16	RIGOTTI GIOVANNA	X
8	CASSANO MAURIZIO GIUSEPPE	X	17	GALEOTO LUISA	X
9	DAL FORNO GIANFRANCO	X			

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale D'ACUNZO TOMMASO.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

**Proponente:** ASSESSORE ALLEGRI

**Oggetto:** **Revisione delle Modalità di calcolo del Contributo Straordinario previsto dall'art. 16 c. 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 (cosiddetto Csa) per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse inerenti alla formazione - redazione degli Accordi Pubblico - Privato ex art. 6 ella L.R. 11 del 2004 e/o da determinare in presenza di interventi di iniziativa privata che necessitino di variante urbanistica.**

**SINDACO**

Punto 6 - Revisione delle Modalità di calcolo del Contributo Straordinario previsto dall'art. 16 c. 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 (cosiddetto Csa) per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse inerenti alla formazione – redazione degli Accordi Pubblico - Privato ex art. 6 ella L.R. 11 del 2004 e/o da determinare in presenza di interventi di iniziativa privata che necessitino di variante urbanistica.

**ALLEGRI**

Se ci sono già altre necessità di chiarimento.

Il Sindaco, constatando che non ci sono interventi e dichiarazioni di voto, pone in votazione la proposta di deliberazione.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Presenti 16 (sedici) consiglieri,

Con voti favorevoli 10 (dieci), contrari 6 (Bellorio, Bighelli, Pozza, Pietropoli, Galeoto e Rigotti), astenuti 0 (nessuno), espressi mediante votazione palese per alzata di mano,

**DELIBERA**

Di approvare la proposta di deliberazione allegata al presente provvedimento, per costituirne parte integrante, formale e sostanziale.

Premessa.

Con delibera della Giunta Regionale n. 556 del 03.05.2013, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 42 del 17.05.2013, è stato ratificato e pubblicato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04, il Piano di assetto del Territorio (PAT) già adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 19.01.2009.

Con successive delibere del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2017, n. 33 del 25.03.2019 e n. 34 del 04.04.2019 (già pubblicate sul sito internet) sono state approvate le Varianti n.1 e n. 2 al Piano degli Interventi, così come derivante dall'originario Piano Regolatore Generale Comunale (PRG) in applicazione dell'art. 48 della L.R. 11 del 2004.

Con delibera consiliare n. 100 del 22.12.2016 sono state, inoltre, formalizzate le modalità di calcolo del cosiddetto Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa) finalizzato alla definizione degli accordi Pubblico - Privato da inserire nel Piano degli Interventi (art. 6 della L.R. 11 del 2004) in connessione con l'accoglimento di Manifestazioni di Interesse contenenti proposte, progetti ed iniziative di privati, coerenti con le Azioni Urbanistiche ivi previste e ritenute strategiche e per le quali sussiste un reale interesse pubblico.

Tale contributo trovava e trova supporto normativo e giuridico nelle previsioni dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01, a seguito della modifica ivi introdotta dalla legge 164/2014, che dispone:

*“L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è 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 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 successivo art. 4-bis dispone che *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.*

Inoltre il comma 5, stabilisce che *Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.*

In relazione alle predette previsioni ed in particolare con riferimento al previsto intervento regionale, non risulta che ad oggi siano state approvate norme e/o indirizzi specifici di legge in materia, dovendosi ricordare che :

- il contributo straordinario non trova applicazione qualora lo strumento urbanistico preveda già altre forme di perequazione finalizzate al perseguimento degli obiettivi urbanistici previsti ed al quale non può pertanto essere sommato o aggiunto;
- è l'Amministrazione comunale che definisce, nelle more di specifiche indicazioni regionali, le modalità di calcolo del plusvalore e che tale contributo è aggiuntivo rispetto alla realizzazione e alla cessione delle dotazioni territoriali obbligatoriamente prescritte dalla disciplina normativa vigente in relazione al tipo e all'entità dell'intervento da attuarsi, anche con riferimento alla quota % di plusvalenza che deve essere ceduta al Comune e che in base alle disposizioni del citato del DPR 380/01 (art. 16 comma 3 lett. d-ter) è stabilita nel 50% di tale valore, fatte salve le diverse indicazioni degli strumenti urbanistici comunali (comma 4bis).

In relazione a tale ultimo aspetto va evidenziato il valore della plusvalenza immobiliare da cedere al Comune era stato nel 2016 stabilito nel 40% dell'importo risultante dai conteggi, con possibilità di riduzione al 30% per particolari interventi ritenuti (dal Consiglio Comunale medesimo in sede di valutazione delle Manifestazioni di Interesse) di interesse pubblico superiore a quello derivante dalla semplice applicazione delle previsioni di PAT e PI.

A seguito di tale adempimento tale contributo è quindi assimilato tutti gli effetti agli oneri di urbanizzazione ed è divenuto contribuzione obbligatoria in tutti i casi previsti dall'art. 16 comma 4-ter del D.P.R. 380/01, fino all'entrata in vigore di disposizioni regionali in materia che ne determinino il superamento e/o la decadenza.

Si richiamano inoltre le disposizioni del comma 6 del citato art. 16 relativamente ai termini temporali per procedere all'aggiornamento dei valori a suo tempo stabili.

Tutto ciò premesso:

Preso atto delle modalità di calcolo del Contributo di Sostenibilità Ambientale approvate con la deliberazione consiliare n. 100 del 2016 e considerato che, con riferimento alla determinazione n. 649 del 07.10.2021, è stato conferito l'incarico all'urbanista Giulio Saturni di redigere al Variante n. 3 al Piano degli Interventi, tra le cui attività professionali è previsto l'aggiornamento dei valori afferenti alla determinazione del CSA finalizzato alla successiva verifica e valutazione delle

Manifestazioni di Interesse che verranno depositate e dei relativi connessi accordi Pubblico - Privato da inserire nella variante medesima;

Vista la Nota Tecnica a firma del predetto professionista pervenuta in data 19.11.2021, giusto prot. n. 24710, Allegato B alla presente proposta di delibera, a formarne parte integrale e sostanziale, con la quale vengono confermate le modalità di calcolo stabilite con la delibera 100 del 2016 ed i valori immobiliari in essa indicati;

Viste le modalità di calcolo già approvato con la predetta delibera 100 del 2016 che, opportunamente aggiornate nel valore degli oneri di urbanizzazione secondo quanto stabilito da questo Consiglio Comunale con delibera n. 21 dell'11.03.2021, sono descritte nell'Allegato C alla presente proposta di delibera, a formarne parte integrale e sostanziale,

Vista la legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 380/01 ed in particolare l'art.16 comma 4 lett. d-ter) – comma 4 bis e comma 5;

visto il D.Lgs 267/00;

### **SI PROPONE**

- ✓ di dare atto che tutto quanto in premessa illustrato costituisce motivazione e supporto del presente Atto finalizzato all'attuazione, in pendenza di norme regionali in materia, delle disposizioni dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/01;
- ✓ di prendere atto dell'esito delle verifiche condotte dal professionista incaricato relativamente ai valori immobiliari come illustrato nell'Allegato B e conseguentemente di confermare quelli già stabiliti nella delibera n. 100 del 20016;
- ✓ di confermare nel 40% la quota della plusvalenza, generata dagli interventi urbanistici ed edilizi in variante urbanistica o in deroga allo strumento urbanistico e/o di cambi d'uso in variante o in deroga urbanistica, da versare al comune 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;
- ✓ di confermare anche che la predetta quota percentuale potrà essere ridotta al 30% nel caso di interventi ritenuti dal Consiglio Comunale, in sede di valutazione delle Manifestazioni di Interesse pervenute, di interesse pubblico superiore a quello derivante dalla semplice applicazione delle previsioni di PAT e PI.;
- ✓ di approvare l'Allegato C alla presente proposta di delibera quale elaborato riassuntivo delle modalità di calcolo del Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa) e del corrispondente Contributo Straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/01.
- ✓ di dare atto che nel caso di interventi regionali che prevedano una diversa e/o specifica modalità di calcolo si provvederà all'adeguamento di quanto approvato.

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
PROVINCIA DI VERONA

ALLEGATO A) alla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale avente ad oggetto Revisione delle Modalità di calcolo del Contributo Straordinario previsto dall'art. 16 c. 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 (cosiddetto Csa) per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse inerenti alla formazione - redazione degli Accordi Pubblico - Privato ex art. 6 ella L.R. 11 del 2004 e/o da determinare in presenza di interventi di iniziativa privata che necessitino di variante urbanistica.

**PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL D.LGS. 267/2000**

---

**PARERE PER REGOLARITA' TECNICA**

Parere: Favorevole

Data: 19/11/2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to PAOLO SARTORI

**PARERE PER REGOLARITA' CONTABILE**

Parere: Favorevole

Data: 22/11/2021

IL RESPONSABILE AREA FINANZIARIA

F.to CRISTINA BONATO

**Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 25/11/2021**

Letto e sottoscritto.

IL SINDACO  
Fabrizio Bertolaso

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Tommaso D'Acunzo

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 14/12/2021 come prescritto dall'art. 124, comma 1°, del D. Lgs. 18.8.2000 n.267.

L'INCARICATO COMUNALE  
Laura Melchiori

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione:

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.
- ⊗ Diverrà esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000 trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Tommaso D'Acunzo