

COMUNE DI SALERNO

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Consiglieri assegnati al Comune n. 32

Seduta

del giorno **02/08/2018**

N. **35** del Registro

Oggetto: **ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE AREE STANDARD - RATEIZZAZIONE**

L'anno **duemiladiciotto** addì **due** del mese di **Agosto** alle ore **09:00** in Salerno, nella consueta sala delle adunanze del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato previ avvisi in data 26.07.2018 e, notificati a norma di legge.

Sono presenti ed assenti i signori:

	P	A		P	A
1			18		
2		•	19		
3			20		•
4			21		
5			22		
6			23		
7			24		
8			25		
9			26		•
10		•	27		•
11			28		
12			29		•
13			30		•
14		•	31		
15			32		
16			33		
17		•			

Presenti 24

Assenti 9

Presiede il Presidente **ALESSANDRO FERRARA**

Partecipano alla seduta il Segretario Generale **ORNELLA MENNA** e gli Assessori: **AVOSSA EVA, CARAMANNO ANGELO, DE MAIO DOMENICO, GIORDANO MARIARITA, LOFFREDO DARIO, DELLA GRECA LUIGI CARMELO.**



Sulla relazione dell'Ass.re DE MAIO;
Entra il Consigliere STABILE (presenti n° 25);

IL CONSIGLIO

Premesso:

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.03 del 25/02/2010 sono state adottate alcune modifiche al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) tra cui le modalità di rateizzazione delle somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione;
- che le predette modalità di rateizzazione prevedono la corresponsione delle somme nell'arco di mesi 24;

Premesso altresì che:

- nell'art.49.02 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC è previsto l'istituto della "monetizzazione delle aree standard" e cioè la corresponsione di una somma in denaro in luogo del trasferimento al Comune di aree destinate a standard pubblici;
- la applicazione del suddetto istituto riguarda sia interventi diretti (Permessi di Costruire e Provvedimenti Unici dello Sportello Unico Attività Produttive) in caso di mutamenti di destinazione d'uso, che Piani Urbanistici Attuativi – PUA e connessi titoli edilizi;
- l'importo complessivo derivante dalla applicazione dell'istituto attiene sia il valore delle aree che la realizzazione delle urbanizzazioni;
- ai Soggetti Attuatori dei Piani Urbanistici Attuativi in cui siano previste opere di urbanizzazione rientranti nel novero degli standard per urbanizzazioni secondarie sono imputati ulteriori oneri pari al 50% degli oneri di urbanizzazione, quale "onere aggiuntivo" per urbanizzazioni secondarie;
- in casi particolari, ai soggetti impegnati nella trasformazione urbana vengono imputati oneri diversi dagli oneri di urbanizzazione e dalla monetizzazione delle aree standard, oneri diversi in quanto correlati a specifiche situazioni e/o esigenze;
- l'importo dovuto quale "monetizzazione aree standard", in base al valore della aree, è fissato secondo quanto stabilito dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 30/07/2007;
- l'importo dovuto per le urbanizzazioni è definito dal maggiore importo tra quello calcolato sulla base del costo di realizzazione delle urbanizzazioni e quello dovuto sulla base delle tabelle parametriche applicate per la definizione degli oneri di urbanizzazione;
- l'importo complessivo per la "monetizzazione aree standard" (aree e urbanizzazioni) oggi viene corrisposto in una unica soluzione all'atto del rilascio del titolo edilizio, o in quattro rate da versarsi entro 12 mesi dal rilascio del titolo edilizio;

Rilevato:

- che al fine di maggiormente incentivare le attività di trasformazione urbanistico-edilizia appare opportuno, nella fase congiunturale attuale, allentare la pressione sui soggetti tenuti al versamento delle somme in argomento attraverso una loro diversa rateizzazione da effettuarsi in trentasei mesi, senza che ciò costituisca diminuzione degli importi dovuti;
- che, analogamente, il momento attuale non favorevole sotto il profilo della disponibilità economica e la rilevanza (a volte) degli importi dovuti suggeriscono una rateizzazione delle somme dovute per la applicazione dell'istituto della "monetizzazione delle aree standard" maggiormente articolata nel tempo al fine di incentivare le attività di trasformazione urbana, e quindi in analogia a quanto stabilito per la rateizzazione delle somme dovute in relazione agli oneri di urbanizzazione

può stabilirsi che l'arco temporale in cui versare le somme dovute quali "monetizzazione aree standard" possano essere corrisposte nell'arco di anni tre dal rilascio del titolo edilizio;

- che, parimenti, può stabilirsi che le somme da corrispondere collegate a oneri diversi dagli oneri di urbanizzazione e dalla monetizzazione delle aree standard, oneri diversi in quanto correlati a specifiche situazioni e/o esigenze, possano essere corrisposte nell'arco di anni tre dal rilascio del titolo edilizio;
- questa modalità di corresponsione delle somme dovute non incidono sul quantum ma solo sulla tempistica della corresponsione, sono maggiorate degli oneri per interessi e devono comunque essere assistite da garanzie costituite da polizze fideiussorie, con accettazione del piano attraverso atto dirigenziale;

Ritenuto, quindi, per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione, di apportare le opportune modifiche all'Allegato al RUEC "Schede Calcolo Contributo di Costruzione - Scheda 1: Calcolo del contributo di costruzione – Rateizzazioni" come di seguito riportato e rimanendo inalterato il paragrafo "Rateizzazione" per quanto ulteriormente ivi previsto;

"Qualora l'importo complessivo del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione) superi il valore di € 10.000,00 l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto sulla base del seguente piano di massima rateizzazione:

I versamento	13% della quota	Da versare al momento del rilascio del permesso di costruire, o della presentazione della SCIA
II versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro 6 mesi
III versamento	14,50 della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro 12 Mesi
IV versamento	14,50 della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro 18 Mesi
V versamento	14,50 della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro 24 Mesi
VI versamento	14,50 della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro 30 Mesi
VII versamento	14,50 della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro 36 Mesi

Possono essere proposti dall'interessato piani di rateizzazione articolati in archi temporali diversi da quelli illustrati, ma sempre inferiori ai 36 mesi previsti;

Il versamento totale del contributo deve in ogni caso essere effettuato entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori";

Ritenuto inoltre che:

• possa fissarsi un maggiore arco temporale per la rateizzazione delle somme dovute per la monetizzazione delle aree standard, ed essa possa attuarsi nei casi e con le modalità di seguito descritte:

1. è possibile la rateizzazione delle somme dovute ex art.49.02 delle NTA del PUC, a titolo di “monetizzazione delle aree standard” e correlate opere di urbanizzazione, per qualsiasi intervento urbanistico-edilizio, nel caso in cui l’importo complessivo dovuto sia superiore a € 10.000,00 (euro diecimila);

2. la rateizzazione deve avvenire con le seguenti modalità:

a) l’importo complessivo di dette somme è dato dall’insieme:

- del valore delle aree da cedere calcolato secondo quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 30/07/2007,

- del valore delle opere di urbanizzazione dato dal maggiore importo tra quello calcolato sulla base del costo di realizzazione delle urbanizzazioni e quello dovuto sulla base delle tabelle parametriche applicate per la definizione degli oneri di urbanizzazione;

b) la rateizzazione delle somme avviene a seguito di presentazione di piano di rateizzazione e proposta di idonee garanzie costituite da polizze fideiussorie, e accettazione del piano attraverso atto dirigenziale;

c) la rateizzazione può effettuarsi massimo in sette rate semestrali, da versarsi nell’arco di trentasei mesi;

d) il primo importo deve essere corrisposto in occasione del rilascio del titolo edilizio unitamente alla produzione delle polizze fideiussorie relative alle altre rate, comprensive degli interessi secondo il seguente quadro:

Primo versamento	13% della quota e produzione polizze fideiussore per le restanti rate	Al momento del rilascio del titolo edilizio
Secondo versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro sei mesi dal rilascio del titolo edilizio
Terzo versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro dodici mesi dal rilascio del titolo edilizio
Quarto versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro diciotto mesi dal rilascio del titolo edilizio
Quinto versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro ventiquattro mesi dal rilascio del titolo edilizio
Sesto versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro trenta mesi dal rilascio del titolo edilizio
Settimo versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro trentasei mesi dal rilascio del titolo edilizio

e) le polizze fideiussorie, per essere accettate, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- emissione da parte di Istituto Assicurativo o bancario incluso nell'elenco dei soggetti autorizzati a prestare polizza fideiussoria a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti Pubblici, di cui al DM 18/03/1983 e smi;
 - contenere la clausola di esclusione da parte del fideiussore di godere del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato ai sensi dell'art.1944 C.C., la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del C.C., nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
 - validità legale per tutto il periodo di vigenza fissato dal provvedimento di rateizzazione, e non potranno essere svincolate se non dopo l'avvenuta attestazione da parte del Comune medesimo di totale e perfetta ottemperanza da parte dell'obbligato;
- la dichiarazione notarile (che riporti numero della polizza e data di sottoscrizione) del procuratore della società assicuratrice che sottoscriverà la polizza stessa, circa il possesso della qualifica e poteri di firma ad impegnare la società assicuratrice per il rilascio di polizze fideiussorie di importo pari o superiore all'importo garantito.

3. la rateizzazione delle somme dovute a titolo di "monetizzazione aree standard" e correlate urbanizzazioni è applicabile a tutte le pratiche per quali non sia stato ancora corrisposto l'onere;

4. per la rateizzazione delle somme da corrispondere collegate a oneri diversi dagli oneri di urbanizzazione e dalla monetizzazione delle aree standard, oneri diversi in quanto correlati a specifiche situazioni e/o esigenze la rateizzazione potrà avvenire secondo le stesse modalità di cui ai punti precedenti;

Vista la Legge Regione Campania n.16/2004 e smi ed il Regolamento Regione Campania n.5/2011;

Visto il parere favorevole della V e VII Commissione Consiliare Permanente, espresso nella seduta congiunta del 31/07/2018;

Visto i pareri favorevoli espressi dal Direttore del Settore Trasformazioni Urbanistiche e dal Direttore del Settore Trasformazioni Edilizie in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000, nonché dal Direttore del Settore Ragioneria in ordine alla regolarità contabile;

Esce il Consigliere MAZZEO (presenti n° 24);

Uditi gli interventi, così come riportati nel resoconto integrale dell'odierna seduta e di cui allo stralcio qui allegato;

Udito, altresì, l'intervento del consigliere DI CARLO, il quale propone il seguente emendamento, munito dei prescritti pareri:

al punto 1) e punto 2) del deliberato, laddove indicato l'importo di €. 10.000,00 (diecimila euro/00) viene sostituito con l'importo di €. 5.000,00 (cinquemila/00) ;

Il Presidente FERRARA, pone in votazione la proposta di deliberazione, così come emendata, proclamando il seguente esito:
Con voti 21 favorevoli, n° 1 contrario (RUSSOMANDO),n° 2 astenuti (CAMMAROTA, LAMBIASE), espressi per appello nominale dai n° 24 Consiglieri presenti,

DELIBERA

1) Approvare la rateizzazione delle somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione, articolando la rateizzazione nell'arco di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del titolo edilizio o della SCIA, apportando le seguenti modifiche all'Allegato al RUEC "Schede Calcolo Contributo di Costruzione - Scheda 1: Calcolo del contributo di costruzione – Rateizzazioni" e rimanendo inalterato il paragrafo "Rateizzazione" per quanto ulteriormente ivi previsto.

“ Qualora l'importo complessivo del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione) superi il valore di € 5.000,00 (come emendato) l'interessato può chiedere che lo stesso venga corrisposto sulla base del seguente piano di massima rateizzazione:

I versamento	13% della quota	Da versare al momento del rilascio del permesso di costruire, o della presentazione della SCIA
II versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro 6 mesi
III versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro 12 Mesi
IV versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro 18 Mesi
V versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro 24 Mesi
VI versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro 30 Mesi
VII versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro 36 Mesi

Possono essere proposti dall'interessato piani di rateizzazione articolati in archi temporali diversi da quelli illustrati, ma sempre inferiori ai 36 mesi previsti.

Il versamento totale del contributo deve in ogni caso essere effettuato entro sessanta giorni dalla comunicazione di fine lavori”.

2. Ammettere, a richiesta, la rateizzazione delle somme dovute ex art.49.02 delle NTA del PUC a titolo di "monetizzazione delle aree standard" e correlate opere di urbanizzazione nel caso in cui l'importo complessivo dovuto sia superiore a € 5.000,00 (euro cinquemila).

(come emendato).

3. La rateizzazione delle somme dovute a titolo di “monetizzazione delle aree standard” deve avvenire con le seguenti modalità:
- a) l'importo complessivo di dette somme è dato dall'insieme:
- del valore delle aree da cedere calcolato secondo quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 30/07/2007,
 - del valore delle opere di urbanizzazione dato dal maggiore importo tra quello calcolato sulla base del costo di realizzazione delle urbanizzazioni e quello dovuto sulla base delle tabelle parametriche applicate per la definizione degli oneri di urbanizzazione;
- b) la rateizzazione delle somme avviene a seguito di presentazione di piano di rateizzazione e proposta di idonee garanzie costituite da polizze fideiussorie, e accettazione del piano attraverso atto dirigenziale;
- c) la rateizzazione può effettuarsi massimo in sette rate semestrali, da versarsi nell'arco di trentasei mesi;
- d) il primo importo deve essere corrisposto in occasione del rilascio del titolo edilizio unitamente alla produzione delle polizze fideiussorie relative alle altre rate, comprensive degli interessi secondo il seguente quadro:

Primo versamento	13% della quota e produzione polizze fideiussore per le restanti rate	Al momento del rilascio del titolo edilizio
Secondo versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro sei mesi dal rilascio del titolo edilizio
Terzo versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro dodici mesi dal rilascio del titolo edilizio
Quarto versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro diciotto mesi dal rilascio del titolo edilizio
Quinto versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro ventiquattro mesi dal rilascio del titolo edilizio
Sesto versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro trenta mesi dal rilascio del titolo edilizio
Settimo versamento	14,50% della quota + interessi annui valutati in base al tasso ufficiale di riferimento	Entro trentasei mesi dal rilascio del titolo edilizio

e) le polizze fideiussorie, per essere accettate, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- emissione da parte di Istituto Assicurativo o bancario incluso nell'elenco dei soggetti autorizzati a prestare polizza fideiussoria a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti Pubblici, di cui al DM 18/03/1983 e smi;

- contenere la clausola di esclusione da parte del fideiussore di godere del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato ai sensi dell'art.1944 C.C., la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del C.C., nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune;

- validità legale per tutto il periodo di vigenza fissato dal provvedimento di rateizzazione, e non potranno essere svincolate se non dopo l'avvenuta attestazione da parte del Comune medesimo di totale e perfetta ottemperanza da parte dell'obbligato;

- la dichiarazione notarile (che riporti numero della polizza e data di sottoscrizione) del procuratore della società assicuratrice che sottoscriverà la polizza stessa, circa il possesso della qualifica e poteri di firma ad impegnare la società assicuratrice per il rilascio di polizze fideiussorie di importo pari o superiore all'importo garantito.

4. La nuova rateizzazione delle somme dovute a titolo di "monetizzazione aree standard" e correlate urbanizzazioni è applicabile solo alle pratiche per quali non sia stato ancora corrisposto l'onere anche se rateizzato.
5. Per la rateizzazione delle somme da corrispondere collegate a oneri diversi dagli oneri di urbanizzazione e dalla monetizzazione delle aree standard, oneri diversi in quanto correlati a specifiche situazioni e/o esigenze diverse, la rateizzazione potrà avvenire secondo le stesse modalità di cui ai punti precedenti.
6. Dare atto che le suddette modificazioni sono state elaborate in conformità al vigente PUC e alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PUC stesso, e non comportano variazione ai parametri qualitativi e quantitativi del PUC, secondo quanto disposto dall'art.183 delle NTA del PUC.
7. Mandare al Settore Trasformazioni Urbanistiche e al Settore Trasformazioni Edilizie per i successivi atti consequenziali, inerenti l'adeguamento del RUEC a quanto deliberato, per la pubblicazione sul BURC dell'avviso della sua approvazione, e per il suo inoltro alla Provincia di Salerno.
8. Stabilire che copia del RUEC modificato sia depositata presso gli Uffici Comunali tenuti alla applicazione delle norme ivi contenute.
9. Stabilire che il RUEC modificato sia pubblicato in formato PDF sul sito istituzionale del Comune.
10. Di dare atto che con separata votazione che riporta lo stesso esito di cui in premessa, la presente deliberazione viene resa *immediatamente eseguibile*.

Del che è verbale,

IL PRESIDENTE

- ALESSANDRO FERRARA -

IL SEGRETARIO GENERALE

- ORNELLA MENNA -