



Comune di Ravenna

Area: AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio proponente: U.O. GESTIONE ATTUATIVA SVILUPPO STRATEGICO PORTUALE PRODUTTIVO E DELL'ENERGIA

Dirigente: Daniele Capitani

Cod. punto terminale: GES_URB

Ravenna, 09/08/2024

Fascicolo: N.6/2019

Classifica: 6.1

N.° proposta: 2050

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE 1850/2024

OGGETTO: DISCIPLINA ATTUATIVA E INDICAZIONI OPERATIVE AGLI UFFICI IN MERITO ALLE CONDIZIONI NECESSARIE ALL'EVENTUALE RIMBORSO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AL SOGGETTO ATTUATORE INDICATO ALL'ART. 4.2 DELLA BOZZA DI CONVENZIONE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 147 DEL 17 SETTEMBRE 2019 E NELLE CONVENZIONI URBANISTICHE STIPULATE A SEGUITO DI ESSA.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

con deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186, è stata approvata la riforma della disciplina sul contributo di costruzione, in coerenza e coordinamento con la nuova legge urbanistica regionale (L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") e con la legge edilizia regionale (L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia");

la deliberazione della Giunta regionale 2 settembre 2019, n. 1433 ha inserito "Correzione di errori materiali e miglioramenti testuali della deliberazione di assemblea legislativa del 20 dicembre 2018, n. 186 (Nuova disciplina del contributo di costruzione) e della delibera di Giunta regionale 29 aprile 2019, n. 624 (Atto di coordinamento tecnico in merito allo schema di delibera comunale di recepimento della DAL n. 186/2018)";

con deliberazione n. 147 del 17 settembre 2019 il Consiglio Comunale ha approvato il "Recepimento della DAL n. 186 in materia di disciplina del contributo di costruzione e conseguente adeguamento degli elaborati dei Rue e Poc vigenti";

le suddette deliberazioni regionali e quella comunale hanno approvato il "*Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento*" che contiene le disposizioni applicative della disciplina sul contributo di costruzione;

per quello che riguarda nello specifico lo "scomputo del contributo di costruzione" il "*Testo coordinato della DAL n. 186/2018*" contiene, sia nel testo allegato alle deliberazioni regionali che in quello allegato alla deliberazione comunale, le seguenti disposizioni:

<<6.1.1. *Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, alla destinazione d'uso e alla sua localizzazione, è dato dalla somma di una o più delle seguenti componenti:*

- oneri di urbanizzazione (U1 e U2),
- contributi D ed S,
- contributo straordinario (CS),
- quota del costo di costruzione (QCC).

6.1.2. *Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti*

urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). In merito alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche e ambientali, trova applicazione quanto previsto al punto 1.5.6.

6.1.3. Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno **scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S**. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo.

6.1.4. Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

... omissis ...

6.1.6. Il Comune accerta, **salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto**, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di **specificata rendicontazione dei costi sostenuti**. ... omissis>>

Dalle suddette disposizioni si deduce espressamente che:

qualora l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi delle costruzioni private afferenti alle opere di urbanizzazione realizzate, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S,

qualora l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore sia inferiore all'onere dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi delle costruzioni private afferenti alle opere di urbanizzazione realizzate, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo dovuto in relazione alle voci U1, U2, D ed S,

qualora dalla rendicontazione finale emerga che l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore sia inferiore a quanto preventivato in sede di convenzione urbanistica e inferiore all'onere dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi delle costruzioni private afferenti alle opere di urbanizzazione realizzate, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo dovuto in relazione alle voci U1, U2, D ed S,

Non è quindi dovuto alcun riconoscimento a favore del soggetto attuatore qualora dal calcolo iniziale o dalla rendicontazione finale emerga che l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore sia superiore all'onere dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi delle costruzioni private afferenti alle opere di urbanizzazione realizzate.

Premesso quanto sopra, risulta opportuno predisporre una disciplina attuativa contenente le indicazioni operative agli uffici per applicare quanto riportato nel testo della bozza di convenzione allegata alla deliberazione del C.C. n. 147 del 17/09/2019, e di conseguenza nelle convenzioni stipulate a seguito di essa, in merito allo scomputo di oneri di urbanizzazione dando atto al contempo che un rimborso del Comune al soggetto attuatore può avvenire solo al verificarsi contemporaneo delle seguenti condizioni:

- per il rilascio dei titoli abilitativi degli immobili privati il soggetto attuatore ha versato al Comune una quota di oneri di urbanizzazione (oltre a D+S nei casi previsti) in quanto l'importo degli oneri dovuti è risultato superiore all'importo a scomputo stabilito in convenzione,
- l'importo rendicontato a chiusura lavori delle opere di urbanizzazione realizzate è superiore a quello stabilito in convenzione,
- il rimborso non potrà superare quanto già versato dal soggetto attuatore per il rilascio dei titoli abilitativi degli immobili, anche se l'incremento dell'importo delle opere di urbanizzazione risultasse superiore.

Per quanto espresso in premessa

DETERMINA

1. di dare atto che un rimborso del Comune al soggetto attuatore può avvenire solo al verificarsi contemporaneo delle seguenti condizioni:
 - per il rilascio dei titoli abilitativi degli immobili privati il soggetto attuatore ha versato al Comune una quota di oneri di urbanizzazione (oltre a D+S nei casi previsti) in quanto l'importo degli oneri dovuti è risultato superiore all'importo a scomputo stabilito in convenzione,

- l'importo rendicontato a chiusura lavori delle opere di urbanizzazione realizzate è superiore a quello stabilito in convenzione,
 - il rimborso non potrà superare quanto già versato dal soggetto attuatore per il rilascio dei titoli abilitativi degli immobili, anche se l'incremento dell'importo delle opere di urbanizzazione risultasse superiore;
2. di dare atto che qualsiasi modifica del progetto / variante in corso d'opera delle opere di urbanizzazione realizzate dal Soggetto Attuatore dovrà essere soggetta ad approvazione da parte del Comune sia che determini modifiche all'opera precedentemente approvata (e dei relativi costi) sia che si verifichino esclusivamente aumenti dei costi in assenza di modifiche all'opera; inoltre il Soggetto Attuatore dovrà aver rispettato integralmente le modalità di rendicontazione stabilite nel punto 6.1.6 dell'allegato 2 alla deliberazione del C.C. n. 147 del 17 settembre 2019; in difetto di quanto sopra esposto il Comune non riconoscerà i costi sostenuti dal Soggetto attuatore in eccesso rispetto agli importi regolarmente approvati in precedenza.
 3. di approvare la Disciplina attuativa e indicazioni operative agli uffici in merito al rimborso degli oneri di urbanizzazione spettante al soggetto attuatore prevista all'art. 4.2 della bozza di convenzione approvata con deliberazione del C.C. n. 147 del 17 settembre 2019 e nelle convenzioni stipulate a seguito di essa contenute nell'allegato 1 da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto;
 4. L'accertamento delle condizioni di cui al precedente punto 2 avverrà in occasione del collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore, ridefinendo in aumento la tabella degli oneri singolarmente riconosciuti ad ognuno dei lotti previsti dal PUA ed effettuando l'eventuale rimborso al Soggetto Attuatore, secondo la disciplina attuativa di cui all'allegato 1, sulla base dei versamenti in eccesso effettuati dallo stesso o dai suoi aventi causa relativamente ai soli lotti per cui, alla data dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, sia stata presentata la SCCEA e sia stato completato il versamento degli oneri (oltre a D+S nei casi previsti) ed applicando in futuro la tabella aggiornata per i lotti per cui la SCCEA non sia ancora stata presentata.

**DIRIGENTE SERVIZIO PROGETTAZIONE E GESTIONE
URBANISTICA**

Daniele Capitani

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii)

COMUNE DI RAVENNA Comune di Ravenna - Protocollo Generale	1
"Copia analogica di originale informatico firmato digitalmente ai sensi artt. 20 e 22 D.Lgs 82/2005"	
Protocollo N.0176791/2024 del 12/08/2024	
'Class.' 6.1	
Firmatario: daniele capitani	
Documento Principale	