

## ALLEGATO A)

### Sintesi interventi relativi al punto 3) dell'o.d.g.- seduta del 30-12-2020.

#### Sindaco:

Si tratta di stabilire un minimo di disciplina per quanto riguarda una novità legislativa che è stata introdotta sul 380/2001, art. 16 (definizione del contributo di urbanizzazione) in seguito al Decreto sullo sblocca cantieri del 2014, il 133 del 2014, convertito con legge 164, sempre del 2014.

“Praticamente si stabiliva, cosa che il comune di Mosciano in realtà già faceva dal 2008, di determinare anche le urbanizzazioni in relazione al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica in deroga o con un cambio di destinazione d'uso...Tale maggiore valore, calcolato dall'A.C., viene suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata che lo propone. Questa opportunità è data ai Comuni fino a quando la Regione... non legifera in merito”.

Il Comune si era dotato, nel 2008, di uno strumento per l'applicazione della plus valenza, del maggior valore in seguito a questo tipo di intervento in deroga (variante urbanistica). Riguardava la variante per le attività produttive, le famose Utu. Questa pianificazione delle varianti puntuali, individuate sulle planimetrie, sono scadute per decorrenza decennale. Quindi, la Regione attualmente non ha ancora disposto in merito e con *“la variante al PRG, una volta approvata definitivamente, sarebbe opportuno già tornarci sopra con un apposito regolamento. Nel frattempo, si è pensato di attrezzarci, comunque, con un minimo di regolamentazione, facendo salvo il criterio della scheda C, che è stata recuperata dalla precedente deliberazione del 2008 e praticamente, che cosa si va a disciplinare? ...Come stabilito dalla Legge 164 del 2014, che il minimo da ripartire tra il proponente ed il Comune sia il 50%, come stabilito dalla legge. Naturalmente, questa plus-valenza, è anche definita come va calcolata, in base all'incremento, cioè in base al valore ...L'incremento di valore va definito in base al valore finale, sottratto dei costi di trasformazione”*. Quindi, nel dettaglio delle schede, nella delibera, si rifà tutta la storia per arrivare a questa conclusione: che l'incremento deve essere ripartito, per adesso, in pari quota, fino a quando non venga deciso diversamente o dalla Regione oppure con apposito regolamento comunale... A piano approvato, ci si dovrebbe arrivare! Lo facciamo perché, se dovessero intervenire nel frattempo...Perché i tempi dell'approvazione, purtroppo, non sono immediati. Se ne passeranno ancora...Speriamo, durante l'anno, (si arrivi al)l'approvazione definitiva...Poi (passerà altro tempo) per redigere il Regolamento...Quindi, per adesso, ci si limita ad adottare questo atto deliberativo...

Io intendevo anche apportare un piccolo emendamento, comunque importante!

Nel dispositivo della proposta, al quint'ultimo capoverso, attualmente si dice:

[... Vabbè, il capoverso precedente stabilisce le modalità di pagamento. 50% entro 30 gg. dall'adozione della variante urbanistica e 50% entro 90 gg. dalla relativa approvazione, e, comunque, prima dell'intervento edilizio! Questo se viene versato il contributo a Comune. Se si dovesse prevedere invece ( la realizzazione di opere a scomputo), si precisa...]

“ (di) *precisa(re) che qualora venga concordata la realizzazione di opere in sostituzione del contributo straordinario, il privato dovrà presentare polizza fidejussoria bancaria a garanzia dell'importo dovuto, da svincolarsi a corresponsione / esecuzione avvenuta, con le modalità e nei termini che saranno indicati nel titolo edilizio da rilasciare;*”...

**Io questo capoverso qui intenderei modificarlo così:**

- *di precisare che qualora venga concordata la realizzazione di opere in sostituzione del contributo straordinario, il privato dovrà presentare polizza fidejussoria bancaria a garanzia dell'importo dovuto, da svincolarsi **solo al momento dell'approvazione definitiva del certificato di collaudo delle opere, da realizzare prima del rilascio del Permesso di Costruire...** (Cioè, prima di svincolare la polizza devono aver realizzato i lavori... e non rilasciare il permesso di cui avrebbero bisogno...) E poi, di seguito: ...*con le modalità e nei termini che saranno indicati nella convenzione, allegata al progetto esecutivo delle opere da realizzare e approvata dall'Amministrazione.**

Questo, afferma il Primo Cittadino, è l'emendamento. Per quanto riguarda le possibili modalità di corresponsione, possono essere anche cessioni di area, realizzazione di opere di interesse pubblico e terreni per edificazione di edilizia residenziale e quant'altro. Questo, grosso modo, è quanto.

### **Cianella Maria C.:**

Questa proposta di deliberazione sulla determinazione dei criteri per il calcolo delle plusvalenze è un atto che va ponderato molto bene. Perché ad una lettura, così, da parte di chi non è sicuramente del settore, è molto difficile comprendere il vero significato, che poi si nasconde dietro questo tipo di delibera di indirizzo, anche politico. Perché rappresenta, a seguito della scadenza della variante per gli insediamenti e lo sviluppo delle attività produttive ed in assenza e scadenza delle schede Utu che ne derivarono, un principio generale che, nel frattempo, in assenza di una norma, cerca di regolamentare, invece, il nostro sviluppo del territorio, con una partecipazione privato-pubblico, che, negli ultimi anni della storia recente di questo Comune e della vostra maggioranza, *di certo non ha brillato per risultati eccellenti*. La modifica, mediante l'emendamento, che il Sindaco in questo momento ci propone, è una modifica ontologicamente diversa rispetto a quello che abbiamo scritto e a quello che abbiamo letto. Soprattutto se poi quello che abbiamo letto, noi lo andiamo a trasportare dalla genericità della norma al caso concreto. Ed il caso concreto più eclatante si chiama: **Cine-teatro Acquaviva!!!**

Se questo è il principio attraverso il quale, in assenza della norma, voi (**non noi!**) pensate di poter proseguire a fare, nonostante la crisi, nonostante i dubbi... Perché io sfido chiunque, non li vedo questi grandi imprenditori che vengono qui per andare in variante al PRG... e realizzare delle plusvalenze. *Magari ci fossero!*

Probabilmente (se ci sono) voi già lo sapete e poi, nel futuro, ce lo direte... Noi non lo sappiamo e, per adesso, mi viene in mente di mettere un punto interrogativo. *Per cui, se l'effetto e l'esempio concreto* della gestione delle plus-valenze, delle polizze fidejussorie, dello scomputo delle plusvalenze in OO.PP o del mancato incasso delle plusvalenze nelle casse comunali, *è il Cine-teatro Acquaviva*, mbè, io penso che un minimo di vergogna ci debba essere. Minimo!

Parliamo di una struttura pubblica chiusa da 11 anni. Andiamo per il dodicesimo ad aprile. Nel 2012 vi è stata la convenzione urbanistica nata su quelli che sono i principi generali su cui questa delibera adesso, in assenza dello strumento generale, si ispira. E voi mi dovete dire sulla base di quale fiducia, da quest'altra parte dovrebbe essere accordato un voto, visto che non abbiamo altri esempi su cui poter discutere. Per cui comprenderete che, per una serie di motivazioni oggettive... Anzi colgo l'occasione se magari ci volete dare delle delucidazioni sulla vicenda fermatasi a quel famoso 28 dicembre, quando revocammo il tutto, tra l'altro con delibera adottata all'unanimità, noi saremmo contenti.

### **Sindaco:**

Allora se vogliamo fare il gioco di parole, io penso che stiamo dicendo l'esatto contrario di questa cosa. Cioè quello schema di convenzione dell'epoca è morto e sepolto. Ormai non viene più riesumato. La proposta è stata scritta da un tecnico che non conosce la storia, però, io, stamattina,

gli ho raccontato come sono andate le cose, purtroppo!!! Ed ho voluto aggiungere questa cosa. A parte il fatto che si parla anche di convenzione ex novo... Quella convenzione non esiste più: bisognerà riapprovare uno schema di convenzione, ma voglio già mettere i puntini adesso: qua o si paga subito, prima di iniziare ( o mi fai le opere subito, prima che ti rilascio il permesso a costruire), [altrimenti non se ne fa nulla!]. Non ci piove. Quindi il riferimento di cui si parlava prima non sta né in Cielo né in Terra! Credo di aver detto tutto... ( voce f.m.)...

**Cianella M.Cristina:**...Al secondo capoverso della proposta ...*Di disciplinare in via provvisoria... pur se legata ad un procedimento di natura urbanistica avente validità decennale (del quale è sopraggiunta la decadenza per il decorso dei termini) e in origine destinata ad ambiti definiti (Utu), che conserva integralmente la sua oggettività di principio...*

**Sindaco:** Dove l'hai letto?

**Cianella M.C.:** Dove l'hai scritto tu!...

**Sindaco:** Aspetta... Dove stà scritto?....(Voce f.m.: Si propone...) Si propone...( *Cianella parla o legge qualcosa fuori microfono.: impossibile la trascrizione-ndr*)... Certo anziché soltanto le UTU, su tutto il territorio...La scheda? Allora...*già approvata...Applicando su tutto il territorio la scheda finanziaria, già approvata come allegato C...*

La scheda è il metodo di calcolo...Che poi i valori verranno modificati a secondo della casistica. Qui ti dà soltanto lo schema per calcolare, ma nulla riguarda la convenzione ...Qua si dice che devi pagare prima del permesso di costruire o realizzare prima del permesso di costruire. ( *battibecco con Cianella*)...Perché, se vuoi il permesso di costruire, non paghi gli oneri? Questo è un onere aggiuntivo...Perché rinviare, con il dubbio, ad una convenzione? ...Si rimanda alla convenzione, ma la tempistica deve essere già ...(*Cianella parla f.m. impossibile la trascrizione*).....La corda la devi tener tirata, una volta che hai mollato...Appunto!...