



COMUNE DI CARPIGNANO SESIA (PROVINCIA DI NOVARA)

VERBALE DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 22 DEL 28/07/2026

OGGETTO:

APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE CONSEGUENTE A VARIANTI URBANISTICHE PARZIALI (ART. 17, COMMA 5, L.R. 56/1977).

L'anno duemilaventisei addì ventotto del mese di luglio alle ore ventuno e minuti dieci nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. MASSARA CHRISTIAN - Presidente	Sì
2. MAIO Giuseppe - Vice Sindaco	Sì
3. BERNASCONI Maria Grazia - Consigliere	Sì
4. PONTI PAOLA - Consigliere	Sì
5. GALDINI MAURIZIO DOMENICO - Consigliere	Sì
6. BERTOTTI GIULIA - Consigliere	No
7. CAVALLINI Nicola - Consigliere	Sì
8. FONTANETO FEDERICO - Consigliere	Sì
9. MARZORATI ALDO - Consigliere	Sì
10. LOCARNI EDOARDO - Consigliere	No
11. REGINATO ANDREA - Consigliere	No
Totale Presenti:	8
Totale Assenti:	3

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dr.ssa Giuliana Balbo il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Signor MASSARA CHRISTIAN nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Il Sindaco introduce il punto n. 3 all'o.d.g. e cede la parola al Segretario Comunale.

Il Segretario Comunale illustra i contenuti essenziali della proposta di Regolamento per l'applicazione del contributo straordinario di urbanizzazione.

Aprire il dibattito il Cons. Marzorati, il quale eccepisce il ritardo nell'adozione del regolamento, a fronte di una previsione normativa risalente al 2016, chiedendo chiarimenti sulla gestione delle fattispecie pregresse e lamentando la potenziale perdita di occasioni di entrata per l'Ente. Rileva, altresì, il difetto di coordinamento con il precedente Regolamento di cui alla D.C.C. n. 11/2023, rilevando l'assenza di clausole di abrogazione espressa. Preannuncia voto contrario.

Interviene il Cons. Fontaneto, il quale esprime contrarietà alla misura impositiva. Evidenzia l'aumento generale dei costi nel settore edile e ritiene che il nuovo onere si configuri quale aggravio disincentivante, in particolare per gli interventi di ristrutturazione. Preannuncia l'astensione.

Replica il Segretario Comunale, precisando che l'istruttoria d'ufficio ha accertato l'assenza di una pregressa regolamentazione della materia e l'inesistenza di discipline interne difformi. Sotto il profilo del coordinamento normativo chiarisce che l'approvazione del nuovo Regolamento determina l'abrogazione tacita di ogni eventuale disposizione antecedente e incompatibile. Chiusa la discussione, il Sindaco pone la proposta ai voti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- L'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) introduce e disciplina, nell'ambito degli interventi soggetti a permesso di costruire in deroga e/o comportanti varianti urbanistiche, la debenza di un contributo straordinario commisurato al maggior valore generato dall'intervento.
- La Regione Piemonte, in rigorosa attuazione del dettato statale, ha emanato la D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 (e successive modifiche e integrazioni, tra cui la D.G.R. n. 55-8666 del 29 marzo 2019), fornendo direttive cogenti in materia e fissando criteri applicativi per la determinazione del cd. "plusvalore".

CONSIDERATO CHE:

- Si palesa la necessità per questa Amministrazione di disciplinare compiutamente il procedimento amministrativo concernente la ricezione, l'istruttoria tecnica e l'approvazione delle proposte di variante al vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), formulate su istanza di soggetti privati.
- L'azione dell'Ente, nella gestione delle istanze aventi natura pattizia, deve essere inequivocabilmente informata al perseguimento del preminente interesse pubblico, declinato attraverso obiettivi strategici quali: la rigenerazione urbana e la riqualificazione del tessuto edilizio esistente; il contenimento del consumo di nuovo suolo; la risoluzione di storiche incongruenze pianificatorie conseguenti a mutamenti dello stato di fatto; l'equa ripartizione perequativa delle plusvalenze immobiliari generate dalle autonome scelte di governo del territorio.

RILEVATO CHE:

- Il testo in esame definisce i criteri metodologici, i parametri estimativi e le procedure per la quantificazione, l'applicazione e la riscossione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU).
- Il predetto Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) si configura sul piano giuridico quale prestazione patrimoniale imposta a finalità perequativa, quantificata in misura proporzionale e pari al 50% del Plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica, dovuta dalla parte privata all'Amministrazione in aggiunta agli oneri concessori ordinari.
- Ai fini istruttori e di garanzia, l'apparato normativo in oggetto si avvale di strumenti concertativi endoprocedimentali, prevedendo la stipula di un Accordo Procedimentale, ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, preordinato a definire gli impegni istruttori e patrimoniali preliminari e

la cui efficacia è sospensivamente condizionata all'insindacabile approvazione della variante da parte di questo Consesso.

- Per le fattispecie di maggiore complessità in cui la variante comporti la cessione di aree per standard urbanistici o la realizzazione di opere pubbliche a scomputo, il Regolamento subordina l'attuazione dell'intervento alla preventiva stipula di un'apposita Convenzione Urbanistica.
- In osservanza dei dettami nazionali e regionali, le risorse finanziarie scaturenti dall'incameramento del CSU sono assoggettate a vincolo di destinazione, dovendo essere impiegate in via esclusiva per finalità di riqualificazione urbana, per la realizzazione di opere pubbliche, per il reperimento di standard urbanistici e per la fornitura di servizi da realizzarsi nel medesimo contesto urbano e territoriale dell'intervento.

VISTI E RICHIAMATI:

- L'art. 42, comma 2, lett. a) e b), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.), afferente alle competenze sovrane del Consiglio Comunale in materia di adozione di atti normativi e di strumenti di pianificazione territoriale;
- La L.R. Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. recante la tutela ed uso del suolo, con particolare riferimento all'art. 17, comma 5;
- I pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile dai rispettivi Responsabili di Servizio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;
- Lo schema di Regolamento predisposto dal competente Ufficio Tecnico e i relativi allegati (Allegato A1 e Allegato A2) contenenti gli schemi tipo di Accordo Procedimentale in regime di procedura semplificata e ordinaria;

Con voti n. 6 favorevoli, n. 1 contrari (consigliere Marzorati), n. 1 astenuto (consigliere Fontaneto), su n. 8 consiglieri presenti e n.7 votanti;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni analiticamente esposte in narrativa e che qui si intendono integralmente recepite, il "REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE CONSEGUENTE A VARIANTI URBANISTICHE PARZIALI (ART. 17, COMMA 5, L.R. 56/1977)", composto da n. 19 articoli ripartiti in VI Titoli, unitamente ai relativi Allegati (A1 e A2) che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
2. **DI DARE ATTO** che il presente atto regolamentare persegue i fini di equa ripartizione perequativa delle plusvalenze immobiliari e fissa al 50% del Plusvalore generato l'entità del Contributo Straordinario spettante all'Amministrazione, in attuazione dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. Piemonte n. 22-2974 del 29.02.2016.
3. **DI STABILIRE** che, conformemente all'art. 19 del testo approvato, il gettito finanziario sia impiegato per finalità di riqualificazione urbana, standard urbanistici o fornitura di servizi da compiersi in via prioritaria nel medesimo contesto territoriale in cui ricade la trasformazione oggetto di variante.
4. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Settore Edilizia privata e Urbanistica, unitamente alla Giunta Comunale per gli atti di competenza, l'assunzione dei conseguenti provvedimenti gestori preordinati all'attuazione del presente Regolamento.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Christian Massara

IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato digitalmente
Dr.ssa Giuliana Balbo