

ALLEGATO 1 alla Determinazione Dirigenziale recante ad 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

PREMESSA

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. Anzi, il punto 6.1.3 indica esplicitamente che <<**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**>>

INDICAZIONI OPERATIVE PER L'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI CITATE IN PREMESSA

La bozza di convenzione di cui alla DCC 147/2019 contiene le seguenti disposizioni:

<<4.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

*Il Soggetto Attuatore ha assunto l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA a fronte dello scomputo parziale o totale del contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2 (oltre D e S per PUA di insediamenti produttivi), **fino alla concorrenza dell'intero importo delle voci suddette.***

... omissis ...

4.2 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Visto il computo metrico estimativo allegato al PUA, sottoscritto dal progettista che ne ha attestato la corrispondenza e coerenza con le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto, il costo stimato per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (opere + oneri per la sicurezza) è pari a _____ Euro

Pertanto, ai sensi del punto 6 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____, di

recepimento della stessa, il Soggetto Attuatore ha diritto allo scomputo dell'importo massimo di Euro _____ dal contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2 (oltre D e S per PUA di insediamenti produttivi) dovuto al rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati e/o aree di intervento previsti dal PUA.

Tale importo è suddiviso per ciascun lotto di intervento previsto dal PUA in proporzione alla capacità edificatoria attribuita ad ognuno di essi, come indicato nella tabella seguente:

Numero/nome lotto	SC mq.	Euro

Al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate si procederà all'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base della specifica rendicontazione, le cui modalità sono stabilite nella deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ che ha recepito la Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e si obbliga a rispettare integralmente.

Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un importo diverso da quello sopra stabilito si procederà a conguaglio mediante versamento del soggetto attuatore al Comune, in caso di importo inferiore, o rimborso del Comune al soggetto attuatore, in caso di importo superiore. I rapporti di conguaglio avverranno unicamente tra il Comune ed il soggetto attuatore firmatario della presente, o suo diretto avente causa, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi.>>

E' in particolare opportuno chiarire il significato della seguente frase contenuta nell'art. 4.2: <<Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un importo diverso da quello sopra stabilito si procederà a conguaglio mediante versamento del soggetto attuatore al Comune, in caso di importo inferiore, o rimborso del Comune al soggetto attuatore, in caso di importo superiore>>

Detta frase va interpretata e applicata tenendo conto di quanto stabilito dalle deliberazioni regionali e da quella comunale sopra riportate, oltre che di quanto stabilito nel precedente art. 4.1 della convenzione, cioè, in sostanza, che:

- al soggetto attuatore va riconosciuto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione (oltre a D+S nei casi previsti), dovuti per i titoli abilitativi di immobili privati oggetto della convenzione, dell'importo rendicontato delle opere di urbanizzazione realizzate, ma solo fino alla concorrenza dell'importo degli oneri effettivamente dovuti per i titoli abilitativi,
- il soggetto attuatore deve versare al Comune la differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione (oltre a D+S nei casi previsti) effettivamente dovuti per i titoli abilitativi e l'importo rendicontato delle opere di urbanizzazione realizzate qualora quest'ultimo importo sia inferiore a quello degli oneri effettivamente dovuti per i titoli abilitativi,
- nessun importo è dovuto dal Comune al soggetto attuatore qualora l'importo rendicontato delle opere di urbanizzazione realizzate sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione (oltre a D+S nei casi previsti) effettivamente dovuti per i titoli abilitativi.

Alla luce di quanto sopra esposto, mentre risulta inequivocabile la parte della suddetta frase in cui è stabilito <<si procederà a conguaglio mediante versamento del soggetto attuatore al Comune, in caso di importo inferiore>>, risulta conveniente esplicitare il caso particolare a

cui si riferisce la successiva parte << o rimborso del Comune al soggetto attuatore, in caso di importo superiore>>, che va comunque letta in connessione con quanto stabilito nel precedente art. 4.1, cioè che l'importo massimo che può essere riconosciuto a scomputo al Soggetto Attuatore è limitato alla concorrenza dell'intero importo degli oneri di urbanizzazione effettivamente dovuti.

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.

In sostanza, un eventuale rimborso del Comune al soggetto attuatore può verificarsi solamente nel caso in cui quest'ultimo (o chi per esso) abbia versato al Comune importi per oneri di urbanizzazione, in dipendenza dal fatto che l'importo a scomputo indicato in convenzione sia risultato inferiore agli oneri dovuti e, successivamente, la rendicontazione abbia aumentato lo scomputo applicabile.

E' necessario evidenziare 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;

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.

La regolazione dei rapporti economici tra Comune e Soggetto Attuatore avviene al momento dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione:

In seguito al collaudo e alla rendicontazione contabile delle opere di urbanizzazione realizzate dal Soggetto Attuatore, qualora quest'ultima risultasse superiore all'importo indicato in convenzione, verranno ridefinite in aumento le "doti" degli scomputi dagli oneri di urbanizzazione previste nella tabella di cui al punto 4.2 della bozza di convenzione allegata alla D.C.C. 147 del 2019,

per i lotti in 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) il Comune dovrà versare al Soggetto Attuatore la differenza tra quanto versato e quanto dovuto ricalcolato in funzione della nuova "dote" post collaudo,

per i lotti in cui non si sia già verificata la presentazione della SCCEA e il saldo degli oneri previsti nel Permesso di Costruire, verrà riconosciuta una riduzione del saldo finale degli oneri pari alla differenza tra la "dote" post collaudo e quella prevista in convenzione urbanistica (con eventuale rimborso alla presentazione della SCCEA qualora la quota a saldo risultasse inferiore a tale differenza),

Per tutti i rimanenti lotti su cui non è ancora stato rilasciato titolo edilizio, verrà aumentata la "dote" da portare a scomputo al momento del rilascio del titolo stesso.

E' il caso di ricordare che, in caso di rendicontazione al collaudo di un costo delle opere di urbanizzazione inferiore a quello indicato in convenzione, le operazioni di cui sopra vanno effettuate "al contrario", cioè con la riduzione della dote a scomputo e, se ricorre il caso, con versamento integrativo del soggetto attuatore al Comune nel caso di scomputo già avvenuto per un importo superiore a quello risultante dalla rendicontazione al collaudo.

Al fine di chiarire ulteriormente i concetti sopra espressi, si propongono alcuni esempi dimostrativi dei casi possibili.

CASO A

Importo delle opere di urbanizzazione indicato in convenzione a scomputo oneri: 1.000.000 Euro

Importo complessivo degli oneri di urbanizzazione calcolati per i titoli abilitativi: 900.000 Euro

Il soggetto attuatore non versa al Comune alcun importo di oneri per i titoli abilitativi

Importo rendicontato a fine lavori delle opere di urbanizzazione: 1.080.000 Euro

Nessun importo è dovuto dal Comune al soggetto attuatore in quanto gli oneri di urbanizzazione dovuti sono inferiori all'importo delle opere di urbanizzazione realizzate e il soggetto attuatore non ha quindi versato al Comune alcun importo per oneri di urbanizzazione

CASO B

Importo delle opere di urbanizzazione indicato in convenzione a scomputo oneri: 1.000.000 Euro

Importo complessivo degli oneri di urbanizzazione calcolati per i titoli abilitativi: 1.100.000 Euro

Il soggetto attuatore versa al Comune per i titoli abilitativi: 100.000 Euro

Importo rendicontato delle opere di urbanizzazione: 1.080.000 Euro

Il soggetto Attuatore ha diritto al rimborso di 80.000 Euro

CASO C

Importo delle opere di urbanizzazione indicato in convenzione a scomputo oneri: 1.000.000 Euro

Importo complessivo degli oneri di urbanizzazione calcolati per i titoli abilitativi: 1.100.000 Euro

Il soggetto attuatore versa al Comune per i titoli abilitativi: 100.000 Euro

Importo rendicontato delle opere di urbanizzazione: 1.200.000 Euro

Il soggetto Attuatore ha diritto al rimborso di 100.000 Euro

CASO D

Importo delle opere di urbanizzazione indicato in convenzione a scomputo oneri: 1.000.000 Euro

Importo complessivo degli oneri di urbanizzazione calcolati per i titoli abilitativi: 1.100.000 Euro

Il soggetto attuatore versa al Comune per i titoli abilitativi: 100.000 Euro

Importo rendicontato delle opere di urbanizzazione: 950.000 Euro

Il soggetto Attuatore deve versare a conguaglio al Comune 50.000 Euro (in occasione del collaudo)

INDICAZIONI OPERATIVE PER LA REGOLAZIONE DEL RAPPORTO ECONOMICO TRA COMUNE E SOGGETTO ATTUATORE IN OCCASIONE DEL COLLAUDO, IN CASO DI SUSSISTENZA DEL DIRITTO AL RIMBORSO (CASI "B" E "C")

In seguito al collaudo e alla rendicontazione contabile delle opere di urbanizzazione realizzate dal Soggetto Attuatore verranno ridefinite in aumento le "doti" degli scomputi dagli oneri di urbanizzazione previste nella tabella di cui al punto 4.2 della bozza di convenzione allegata alla D.C.C. 147 del 2019,

Per i lotti in 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) il Comune dovrà rimborsare al Soggetto Attuatore la quota di oneri eventualmente versata in eccesso rispetto alla "dote" post collaudo, fermo restando che tale rimborso non potrà superare l'importo degli oneri versati,

Per i lotti in cui non si sia già verificata la presentazione della SCCEA e il saldo degli oneri previsti nel Permesso di Costruire, il saldo finale degli oneri dovrà essere ricalcolato sulla base della "dote" post collaudo,

Per i rimanenti lotti su cui non è ancora stato rilasciato titolo edilizio, verrà aumentata la "dote" da portare scomputo al momento del rilascio del titolo stesso.

Di seguito vengono elencati due esempi sviluppati sui casi B e C precedentemente descritti:

CASO B*

Importo delle opere di urbanizzazione indicato in convenzione a scomputo oneri: 1.000.000 Euro

Importo complessivo degli oneri di urbanizzazione calcolati per i titoli abilitativi: 1.100.000 Euro

Il soggetto attuatore versa al Comune per i titoli abilitativi: 100.000 Euro

Importo rendicontato delle opere di urbanizzazione: 1.080.000 Euro

Il soggetto Attuatore ha diritto al rimborso di 80.000 Euro

Esempio di Tabella inserita in Convenzione Urbanistica

Num ./no me lotto	SC mq.	Stima costo OU in convenzione Euro
1	x	200000
2	y	250000
3	z	350000
4	w	200000
	<i>Totali</i>	<i>1000000</i>

Totale scomputi riconosciuti = 1'000'000 Euro

Totale oneri dovuti = 1'100'000 Euro

Esempio di tabella di calcolo degli oneri dovuti, versati o da versare

Num ./no me lotto	SC mq.	Stima costo OU in convenzione Euro	Oneri dovuti	Oneri versati	Def versati al collaudo	Oneri da versare
1	x	200000	220000	20000	si	
2	y	250000	275000	25000	si	
3	z	350000	385000		no	35000
4	w	200000	220000		No	20000
	<i>Totali</i>	<i>1000000</i>	<i>1100000</i>			

Esempio di Tabella post collaudo

Num./no me lotto	SC mq.	Consuntivo costo OU Euro	Oneri dovuti	Oneri scomputati da convenzione	Oneri versati	Rimborso	Scomputo aggiuntivo rispetto alla convenzione	Oneri da versare effettivamente
1	x	216000	220000	200000	20000	16000		
2	y	270000	275000	250000	25000	20000		
3	z	378000	385000				28000	7000
4	w	216000	220000				16000	4000
		1080000	1100000					

Totale oneri riconosciuti = 1'080'000 Euro (importo rendicontato delle opere di urbanizzazione) < 1'100'000 Euro (limite pari agli oneri riconosciuti per i titoli abilitativi)

Il rimborso complessivo spettante al Soggetto Attuatore sarà pari a:

$$R = 216'000 + 270'000 - (200'000 + 250'000) = 36'000 \text{ Euro}$$

e sarà relativo ai lotti 1 e 2

Per i restanti lotti 3 e 4, in sede di conguaglio degli oneri sarà riconosciuta al titolare del PdC uno scomputo aggiuntivo rispetto a quanto indicato in convenzione, pari rispettivamente a:

$$\text{Lotto 3} = 378'000 - 350'000 = 28'000 \text{ Euro}$$

$$\text{Lotto 4} = 216'000 - 200'000 = 16'000 \text{ Euro}$$

Qualora i titolari dei PdC relativi ai lotti 3 e 4 avessero interamente versato gli Oneri in sede di rilascio del Titolo abilitativo, o in qualsiasi altro caso di incapienza della rata di saldo degli oneri, il rimborso sarà effettuato dal Comune (SUE) direttamente nei loro confronti.

CASO C*

Importo delle opere di urbanizzazione indicato in convenzione a scomputo oneri: 1.000.000 Euro

Importo complessivo degli oneri di urbanizzazione calcolati per i titoli abilitativi: 1.100.000 Euro

Il soggetto attuatore versa al Comune per i titoli abilitativi: 100.000 Euro

Importo rendicontato delle opere di urbanizzazione: 1.200.000 Euro

Il soggetto Attuatore ha diritto al rimborso di 100.000 Euro

Tabella inserita in Convenzione Urbanistica

Num./no me lotto	SC mq.	Stima costo OU in convenzione Euro
1	x	200000
2	y	250000
3	z	350000
4	w	200000
	Totali	1000000

Totale scomputi riconosciuti = 1'000'000 Euro

Totale oneri dovuti = 1'100'000 Euro

Esempio di tabella di calcolo degli oneri dovuti, versati o da versare

Num. /no me lotto	SC mq.	Stima costo OU in convenzion e Euro	Oneri dovuti	Oneri versati	Def versati al collaudo	Oneri da versare
1	x	200000	220000	20000	si	
2	y	250000	275000	25000	si	
3	z	350000	385000		no	35000
4	w	200000	220000		No	20000
	Totali	1000000	1100000			

Tabella post collaudo

Nu m./ no me lott o	S C m q.	Consuntivo costo OU Euro	Oneri dovuti	Oneri scompu tati da conven zione	Oneri versati	Rimborso	Scomputo aggiuntivo rispetto alla convenzione	Oneri da versare effettivamente
1	x	240000	220000	200000	20000	20000		
2	y	300000	275000	250000	25000	25000		
3	z	420000	385000				35000	0
4	w	240000	220000				20000	0
		1200000	1100000					

Totale oneri riconosciuti = 1'100'000 Euro (limite pari agli oneri riconosciuti per i titoli abilitativi) < 1'200'000 Euro (pari all'importo rendicontato delle opere di urbanizzazione)

Il rimborso complessivo spettante al Soggetto Attuatore sarà pari a:

$$R = 220'000 + 275'000 - (200'000 + 250'000) = 45'000 \text{ Euro}$$

e sarà relativo ai lotti 1 e 2

Per i restanti lotti 3 e 4, in sede di conguaglio degli oneri sarà riconosciuta al titolare del PdC uno scomputo aggiuntivo rispetto a quanto indicato in convenzione, pari rispettivamente a:

$$\text{Lotto 3} = 385'000 - 350'000 = 35'000 \text{ Euro}$$

$$\text{Lotto 4} = 220'000 - 200'000 = 20'000 \text{ Euro}$$

Qualora i titolari dei PdC relativi ai lotti 3 e 4 avessero interamente versato gli Oneri in sede di rilascio del Titolo abilitativo, o in qualsiasi altro caso di incapienza della rata di saldo degli oneri, il rimborso sarà effettuato dal Comune (SUE) direttamente nei loro confronti.

Si sottolinea che il rimborso della quota di oneri relativa ad ogni singolo lotto non potrà mai essere superiore all'importo degli oneri dovuti al Comune per l'edificazione relativa al lotto stesso, caso che tipicamente si verifica in caso di edificazione parziale o ridotta all'interno dei lotti rispetto alle potenzialità previste nel PUA.

Quanto sopra vale sia nel caso di lotti ultimati (ove gli oneri siano stati definitivamente versati, es. numm. 1 e 2 dei casi B* e C*) sia nel caso di lotti non ultimati (ove il versamento degli oneri non è completato o dove comunque la SCCEA non è stata ancora presentata – es. numm. 3 e 4 dei casi B* e C*).

Analogamente, la detrazione futura riconosciuta ai lotti non ancora iniziati o ultimati (per i quali non è ancora stata presentata la SCCEA) potrà al massimo generare l'azzeramento degli oneri dovuti al Comune.

Ogni volta in cui si verifichi la necessità di rimborsare oneri, ove l'apposita voce di bilancio in vigore al momento del Collaudo delle OO.UU. non sia sufficientemente capiente, il Comune verserà il rimborso al Soggetto Attuatore solo dopo che il Consiglio Comunale avrà approvato la necessaria variazione di bilancio alla prima occasione utile.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di dover rimarcare quanto segue:

1 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. 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. 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 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.