

# IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER MAGGIOR VALORE NELLE REGOLE DI REGIONI E COMUNI

---

## Considerazioni generali

Nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico Edilizia, e in particolare all'articolo 16, è stata inserita (per effetto delle modifiche/integrazioni operate dal DL cd. Sblocca cantieri n. 133/2014) una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione.

In particolare, all'art. 16, comma 4 del DPR 380/2001 è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione *“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso. Tale maggior valore, calcolato dall’amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest’ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l’interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l’intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo”*.

La previsione che, si sottolinea, ha carattere legislativo<sup>1</sup> (e non regolamentare) codifica a livello nazionale un istituto che nella prassi aveva già trovato da tempo un discreto utilizzo: quello del contributo straordinario da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione edilizia come uno degli aspetti della negoziazione tra pubblica amministrazione e privati.

Il contributo straordinario si configura, quindi, più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione “ordinari” come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d’uso.

La legittimità di tale istituto fu messa per la prima in volta in discussione dal Tar Lazio con la sentenza n. 1524/2010 che, tra i diversi motivi di censura, evidenziava la mancanza di una norma di legge nazionale. La sentenza del Tar fu, tuttavia, annullata dal Consiglio di Stato ( sentenza n. 4545/2010) che non mancò, ad ogni modo, di evidenziare che *“Dalle considerazioni fin qui svolte risulta anche alquanto ridimensionata l’ulteriore questione di quali siano le specifiche disposizioni di legge (nazionale o regionale) individuabili quale “copertura” legislativa delle prescrizioni urbanistiche oggetto del presente contenzioso: si è visto, infatti, che queste ultime trovano il proprio fondamento in principi ben radicati nel nostro ordinamento, con riguardo da un lato al potere pianificatorio e di governo del territorio (quale disciplinato dalla legislazione urbanistica fin dalla legge 17 agosto 1942, nr. 1150) e dall’altro alla facoltà di stipulare accordi sostitutivi di provvedimenti*.

---

<sup>1</sup> Le norme di rango legislativo (L) contenute nel Testo Unico Edilizia sono quelle risultanti dopo l’opera di delegificazione delle norme procedurali e organizzative per le quali si è proceduto a un coordinamento formale. Sono e restano norme primarie. Le norme regolamentari (R) si caratterizzano, invece, per il loro speciale carattere cedevole previsto dall’art. 1, co. 4, lett. a) della L. 340/2000 ai sensi del quale *“nelle materie di cui all’art. 117. co. 1, Cost. i regolamenti di delegificazione trovano applicazione solo fino a quando la regione non provveda a disciplinare autonomamente la materia medesima”*.

*Il fatto, poi, che si tratti di principi affermati nella legislazione nazionale consente di escludere in radice ogni lesione - pure ipotizzata dall'odierno appellato - delle prerogative statali in materia: infatti, è evidente che l'intera operazione posta in essere dal Comune di Roma con il varo del nuovo P.R.G. appare rispettosa dei limiti posti dalla legislazione statale (sia esclusiva ex art. 117, comma 2, lettera m), Cost. che concorrente in materia di governo del territorio) alla potestà regolamentare riconosciuta ai Comuni nelle materia di propria competenza dall'ultimo comma dello stesso art. 117 Cost.*

*Con ciò non si intende disconoscere l'opportunità che lo Stato intervenga a disciplinare in maniera chiara ed esaustiva la perequazione urbanistica, nell'ambito di una legge generale sul governo del territorio (...)*

*L'applicazione del predetto contributo straordinario è stata poi avallata a livello legislativo nazionale dall'art. 14, comma 16, lettera f) del D.L. n. 78/2010 che ha legittimato Roma Capitale a prevedere un "contributo straordinario nella misura massima del 66 per cento del maggior valore immobiliare conseguibile, a fronte di rilevanti valorizzazioni immobiliari generate dallo strumento urbanistico generale, in via diretta o indiretta, rispetto alla disciplina previgente per la realizzazione di finalità pubbliche o di interesse generale, ivi comprese quelle di riqualificazione urbana, di tutela ambientale, edilizia e sociale. Detto contributo deve essere destinato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale ricadenti nell'ambito di intervento cui accede, e può essere in parte volto anche a finanziare la spesa corrente, da destinare a progettazioni ed esecuzioni di opere di interesse generale, nonché alle attività urbanistiche e servizio del territorio. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli impegni di corresponsione di contributo straordinario già assunti dal privato operatore in sede di accordo o di atto d'obbligo a far data dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico generale vigente;"*

#### **Il contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001**

L'articolo 16 comma 4 indica i parametri di riferimento (ampiezza e andamento demografico dei Comuni, caratteristiche geografiche; destinazioni di zona; standard ai sensi dell'art. 41-quinquies L. 1150/1942 e delle leggi regionali) che le Regioni devono seguire per redigere le tabelle parametriche sulla base delle quali i Comuni definiscono le tariffe per gli oneri di urbanizzazione. L'articolo 17 comma 1 lett. g) del D.L. n. 133/2014 ha inserito ulteriori parametri di cui le Regioni dovranno tenere conto e, tra questi "il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o cambio di destinazione d'uso".

In caso di mancato intervento regionale il comma 5 ha previsto che, fino alla definizione delle tabelle parametriche, i Comuni possono provvedere provvisoriamente con deliberazione di consiglio comunale utilizzando i criteri indicati dal comma 4.

Pertanto, fermi i principi definiti dalla norma statale, Regioni e Comuni potranno unicamente prevedere una differente modalità di determinazione dell'importo e di versamento dello stesso (v. art. 16 comma 4-bis). La possibilità di poter escludere totalmente la corresponsione di tale contributo non sembrerebbe ammessa dalla norma.

In sostanza, a livello locale, non si potranno più prevedere oneri aggiuntivi senza alcun criterio ma, come indicato dalla normativa nazionale, potranno essere applicati solo nel caso in cui a seguito di una variante urbanistica, di una deroga o di un cambio di destinazione d'uso si abbia una maggior valorizzazione dell'area o dell'immobile.

Per i soli contenuti indicati dall'articolo 16, comma 4-bis (percentuale di ripartizione del contributo dovuto, modalità di versamento e finalità di utilizzo) la norma nella sua formulazione dovrebbe far salve le normative regionali e/o comunali sia antecedenti sia successive alla sua entrata in vigore. Nelle Regioni o nei Comuni dove non è stato mai disciplinato questo criterio di calcolo la norma statale è immediatamente applicabile.

Il dato certo è che rispetto agli oneri di urbanizzazione che, come è noto, sono determinati al momento del rilascio del permesso di costruire, il "maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso" attiene ad una decisione pianificatoria che precede lo stesso.

Inoltre, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati e dovuti in base al carico urbanistico che determina l'intervento mentre, come espressamente previsto nella norma in commento, il "maggior valore" è corrisposto sotto forma di "contributo straordinario" nei soli casi in cui lo stesso sia conseguente ad una variante urbanistica, deroga o cambio di destinazione d'uso.

E', quindi, evidente che tale "contributo straordinario" sia aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione e si va ad aggiungere nei casi in cui a monte dell'intervento vi sia una determinata scelta pianificatoria di natura eccezionale altrimenti saremo in presenza di una mera imposizione aggiuntiva.

## Screening delle previsioni regionali/comunali

Si riporta di seguito un quadro di riepilogo di quello che è emerso raccogliendo le previsioni normative o deliberative di Regioni e Comuni sulla base dei dati disponibili.

Regione Liguria articolo 38 LR n. 16/2008 co. 6-bis (aggiunto dall'art. 8, co.1, LR n. 41/2014)

6-bis. In attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4-bis, del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni ed in attesa della revisione della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia od il rilascio di deroghe ai sensi del combinato disposto dell'articolo 14 del citato D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo 36 della presente legge è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di cui ai precedenti commi, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe. L'importo relativo al maggior valore è stimato dal Comune e corrisposto in unica soluzione al momento del rilascio del permesso di costruire o di efficacia della DIA. Tale somma è vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica od idrogeologica del territorio comunale, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica

Sul sito della Regione Liguria, inoltre, è stato specificato che il contributo è da intendersi applicabile *“nel caso in cui si consegua un “maggior valore” generato da interventi su aree o immobili che richiedano per la loro assentibilità il preventivo esperimento di procedure di variante ai piani urbanistici comunali, di livello sia generale, sia attuativo, nonché di rilascio di permessi di costruire in deroga ai piani urbanistici generali ai sensi del combinato disposto dell’articolo 14 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche dell’articolo 36 della legge regionale n. 16/2008 e successive modifiche , e ciò non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l’attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d’uso di edifici od aree”*.

Per ragioni di certezza applicativa e per evitare effetti di incisiva alterazione della fattibilità economica degli interventi urbanistico-edilizi già in corso di definizione alla data di entrata in vigore della L. n. 164/2014, con apposita disposizione transitoria contenuta nell'articolo 33, comma 4, della Lr n. 41/2014 è stato stabilito che sono *“soggetti alla corresponsione del contributo straordinario i procedimenti di variante urbanistica o di rilascio di deroghe che siano stati attivati con deliberazioni del Consiglio comunale assunte dopo la data di entrata in vigore della legge regionale recante la presente disciplina. Inoltre per i procedimenti di Conferenze di Servizi aventi ad oggetto attività produttive rientranti nel campo di applicazione dell’articolo 10 della Lr n. 10/2012 e successive modifiche il contributo straordinario trova applicazione in quelli attivati con Conferenza di Servizi referente indetta dopo il 30.12.2014”*.

Regione Umbria articolo 35 LR n. 1/2015 co. 1 lett. d)

La definizione di “contributo straordinario” si trova all’interno della nuova legge sul governo del territorio e nel Capo V dedicato alla disciplina della perequazione, compensazione e premialità.

d) contributo straordinario: contributo aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione che il comune può richiedere per la realizzazione di opere pubbliche, a seguito di una adesione volontaria da parte del proprietario di un'area o di un immobile, alla applicazione di norme premiali previste dalle normative di settore, dal PRG o dal piano attuativo.

Si evidenzia peraltro come l'art. 243, comma 7 della LR 1/2015 preveda la cessazione della operatività delle norme statali di dettaglio; per cui anche nella materia in esame si dovrebbe applicare esclusivamente la normativa regionale.

7. Cessa nella Regione Umbria la diretta operatività delle norme statali di dettaglio, ivi comprese quelle che non trovano una corrispondente disciplina nel presente TU, in materia di:

- a) edilizia ed urbanistica;
- b) vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni contenute nel Titolo IV, Capo I e Capo II, articoli 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42 del D.P.R. 380/2001;
- c) piani pluriennali di attuazione di cui all'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli);
- d) procedimenti non attribuiti alla competenza dell'amministrazione statale e disciplina di dettaglio prevista dalle seguenti disposizioni del D.P.R. 327/2001: Titolo II, articoli 3, 6, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 22-bis, 28, 40, 41, 42, 45; Titolo III, articolo 52-sexies.

Regione Lazio LR n. 21 dell'11/8/2009 (cd. Piano casa regionale) artt. 3, 3-ter, 4 e 5

Vale la pena segnalare come all’interno della legge regionale che disciplina il Piano Casa della regione Lazio vi sono alcune disposizioni che richiamano il concetto di “contributo straordinario” ma lo fanno impropriamente rispetto a quello che, all’interno di questo dossier di approfondimento e di confronto normativo si parla. Infatti, la legge regionale prevede, per gli interventi di ampliamento come per quelli di demolizione e ricostruzione, che vengano adeguati gli standard e che laddove questo non fosse possibile il richiedente dovrà in ogni caso versare un “contributo straordinario” (quindi a titolo di monetizzazione) in misura pari al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell’articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Ovviamente trattandosi di un contributo straordinario non potrà subire decurtazioni per effetto dell’eventuale riduzione della quota per oneri di urbanizzazione, che i comuni, possono deliberare ad esempio per gli interventi di ampliamento relativi la prima casa.

Regione Lombardia LR n. 12/2005 articolo 44 co. 1 e 103 co. 1 lett. a)

La Lombardia ha, in generale, una disciplina a sé del contributo di costruzione, diversa per molti aspetti da quella contenuta nell’articolo 16 Tu Edilizia. Peraltro una norma di chiusura della LR n. 12/2005 stabilisce espressamente che il predetto articolo 16 non trovi applicazione nella Regione.

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

1. A seguito dell'entrata in vigore della presente legge cessa di avere diretta applicazione nella Regione la disciplina di dettaglio prevista:

a) dagli articoli 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 19, commi 2 e 3, 22, 23 e 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (testo A)

Regione Toscana LR n. 65/2014 articoli 184 – 191 – 251 co. 1

Ai sensi dell'articolo 184, co. 5, la Giunta regionale, con propria delibera, determina l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Sulla base di tale delibera i Comuni determinano l'incidenza degli oneri per le diverse parti del proprio territorio tenendo conto di una serie di parametri.

Una norma di chiusura esclude l'applicabilità della disciplina di dettaglio prevista dalle norme legislative e regolamentari della parte I Tu Edilizia.

1. Sulla base della deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 184, comma 5, il comune determina, per le diverse parti del proprio territorio, l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali che gli interventi comportano, in base ai seguenti fattori:

- a) differenze fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati nel comune e i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali;
- b) entità degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione previsti dai programmi poliennali delle opere pubbliche comunali;
- c) tipologie degli interventi di recupero, garantendo la differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anziché quelli di nuova costruzione;
- d) destinazioni d'uso;
- e) stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

1. Ai sensi dell'articolo 2, comma 3, del D.P.R. 380/2001, a seguito dell'entrata in vigore del titolo VI della presente legge, non trova diretta applicazione nel territorio regionale la disciplina di dettaglio prevista dalle disposizioni legislative e regolamentari statali della parte I, titoli I, II e III dello stesso D.P.R. 380/2001.

Regione Marche DGR n. 1156 /2012 art. 14 (Linee guida per l'individuazione nel PORU del plusvalore generato dalla trasformazione)

Nell'ambito della disciplina regionale del cd. Programma Operativo di Riqualficazione Urbana (PORU) ossia lo strumento attraverso cui il Comune definisce un coerente disegno urbano finalizzato a migliorare la qualità della città e del paesaggio, limitando l'ulteriore urbanizzazione del territorio, nonché a incrementare le prestazioni ecologico- ambientali ed energetiche degli insediamenti, si trova la seguente modalità di calcolo del plusvalore generato dalla trasformazione.

**1.** Ai fini dell'applicazione della perequazione da parte del PORU il valore di mercato dell'area è articolato in:  
a) *valore di mercato ante*, che rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione riferito allo stato di fatto e di diritto dell'area, espressione quindi della edificabilità intrinseca;  
b) *valore di mercato post*, che rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione riferito allo stato dell'area trasformata, espressione quindi della edificabilità aggiuntiva, come definita dal comma 4 dell'articolo 13 ai fini della perequazione.

**2.** Il plusvalore generato dalla trasformazione è rappresentato dalla seguente formula:

$$\text{plusvalore} = Vm \text{ post} - Vm \text{ ante}$$

Su di esso va calcolata percentualmente la quota di oneri indicati dall'articolo 7, comma 2, della Legge, che il soggetto attuatore deve cedere gratuitamente all'amministrazione comunale aggiuntiva rispetto a quelli già previsti dal PRG vigente.

**3.** Le modalità di calcolo del plusvalore sono riconducibili a due tipi:

a) modalità analitico estimativa  $\text{plusvalore} = Vm \text{ post} - Vm \text{ ante} - \text{costo di trasformazione}$

*In questo caso i costi di trasformazione entrano nel calcolo del plusvalore, che è quindi variabile per ogni Ambito territoriale di trasformazione interno al PORU e deve essere valutato singolarmente da parte dell'amministrazione comunale. Tale modalità prende in considerazione non solo il valore del suolo ma anche le altre voci relative al costo di trasformazione:*

- 1) costi di costruzione;
- 2) costi di progettazione;
- 3) costi finanziari;
- 4) costi urbanistici;
- 5) eventuali costi di bonifica;
- 6) costi di mitigazione dei rischi geologici e sismici;
- 7) altro.

b) modalità sintetica  $\text{plusvalore} = Vm \text{ post} - Vm \text{ ante}$

*In questo caso i costi di trasformazione non rientrano nel calcolo del plusvalore, che viene determinato in maniera fissa per differenza tabellare, andando a costituire una voce univoca sia per il soggetto attuatore che per il Comune. Tale modalità prende in considerazione solo i valori di mercato unitari, definiti sulla base dei parametri per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili (ICI), e quantificati in base:*

- 1) all'eventuale cambio di destinazione d'uso;
- 2) all'incremento di volumetria concesso.

**4.** Ai fini dell'applicazione al PORU delle tecniche di perequazione urbanistica, l'amministrazione comunale definisce nel PORU le modalità di calcolo del plusvalore.

Comune di Fiano Romano (prov. Roma) Delibera Consiglio Comunale n. 76 del 24/11/2011

Il Comune di Fiano Romano, in epoca antecedente all'entrata in vigore della modifica al TU Edilizia, aveva già provveduto a fornire una serie di indirizzi in merito alla applicazione di un contributo straordinario di urbanizzazione nell'ambito di eventuali futuri procedimenti di definizione di varianti al PRG vigente. L'Amministrazione comunale ha, quindi, ritenuto opportuno prevedere alcuni criteri perequativi per

applicare il contributo straordinario finanziario alle più rilevanti valorizzazioni immobiliari al fine di garantire la par condicio nei futuri interventi ed evitare che la definizione della contropartita a carico dei privati sia integralmente rimessa al momento della contrattazione tra privato e Comune.

In particolare, nella delibera viene specificato che:

- il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri e obbligazioni previsti dalle norme nazionali e regionali, in particolare rispetto al contributo di costruzione e alle opere di urbanizzazione e alla cessione delle aree per urbanizzazioni secondarie nell'ambito delle lottizzazioni convenzionate;
- il contributo straordinario di urbanizzazione deve essere commisurato alle valorizzazioni immobiliari conseguenti le specifiche variazioni di PRG in una misura compresa tra il 40% e il 60% delle valorizzazioni stesse;
- la specifica consistenza della quota da destinare a contributo straordinario sarà determinata caso per caso tenendo anche conto della qualità progettuale premiando soluzioni che prevedano: il perseguimento di obiettivi strategici posti dal Comune; la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici; la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale; la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale; la realizzazione di servizi privati di interesse pubblico; la realizzazione di interventi la cui attuazione possa avere ricadute occupazionali;
- le valorizzazioni soggette all'applicazione del contributo straordinario consistono nella differenza tra il valore stimato che gli immobili oggetto di intervento assumerebbero in ragione delle variazioni al PRG e il valore stimato degli stessi immobili stante la pianificazione vigente, da determinarsi sulla base dei valori immobiliari parametrici forniti dall'Agenzia del Territorio, tenendo conto dei particolari contesti di intervento.

Il pagamento del Contributo Straordinario potrà avvenire, caso per caso, attraverso contributi finanziari, cessione di beni o eventuale accollo di opere pubbliche a scomputo.

Sono escluse dall'applicazione del Contributo Straordinario:

- le varianti al PRG già adottate e in corso di approvazione (alla data naturalmente della delibera comunale; non viene specificato de conta la data di adozione, approvazione o pubblicazione nell'Albo Pretorio)
- gli interventi di trasformazione urbana di natura privata per i quali l'amministrazione comunale ha già assunto precisi impegni e puntuali forme di assenso;
- le variazioni al PRG di modesta estensione che comportino valorizzazioni immobiliari di non rilevante entità;
- le varianti al PRG di iniziativa pubblica e volte all'esclusivo perseguimento di specifici interessi collettivi.

Roma Capitale deliberazione n. 128/2014 Regolamento concernente la "Determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e all'art. 14, comma 16, lett. f), della legge 30 luglio 2010 n. 122

L'articolo 20 delle NTA al PRG di Roma Capitale prevede l'applicazione, a carico del soggetto attuatore, del contributo straordinario per le più rilevanti valorizzazioni immobiliari.



Il contributo straordinario è individuato come un onere ulteriore ed è stabilito in misura pari al 66,6% (due terzi) del plus valore immobiliare conseguibile. Tale misura può essere incrementata in sede di definizione degli interventi indiretti, ove previsti, o ridotta fino ad un minimo del 60%, al fine di incentivare la qualità progettuale degli interventi.

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento tributario; in caso di intervento diretto, i proventi sono utilizzati prioritariamente nella componente in cui esso ricade ovvero negli Ambiti per i Programmi integrati della Città consolidata e della Città da ristrutturare.

Il contributo può essere versato al Comune, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione.

In alternativa, anche parziale, al contributo straordinario, e solo previa espressa indicazione degli strumenti di intervento indiretto, la SUL imponibile può essere utilizzata per il trasferimento di SUL edificata o edificabile da altro sito; può essere destinata altresì alla realizzazione e gestione, a cura e spese del soggetto attuatore, di servizi d'uso pubblico o di edilizia residenziale in locazione, a tariffe o canoni convenzionati. L'opera realizzata rimane di proprietà del soggetto attuatore e, al termine del periodo di gestione convenzionata, da stabilirsi sulla base di un piano economico-finanziario, ritorna nella piena disponibilità di libera commercializzazione, ferme restando le destinazioni d'uso originariamente insediate e fatta salva la facoltà del Comune di concordare con il soggetto attuatore il rinnovo del regime convenzionato.

Con il Regolamento attuativo, di recente approvazione, sono stati definiti i criteri e i parametri da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico finanziario degli interventi affinché siano omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori.

La base di calcolo parte dalla quantificazione del valore della trasformazione (su cui viene applicato il contributo) che è dato dalla differenza tra il valore di mercato del "prodotto edilizio" ottenibile dalla trasformazione e quello relativo alle sue condizioni "ordinarie" (precedenti alla trasformazione), meno i costi dell'intervento (tutte le voci di spesa sostenute per realizzare i lavori).

I valori di mercato di riferimento (sia prima che dopo la trasformazione) dovranno essere dedotti dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle Entrate.

Il regolamento indica anche i parametri del costo della trasformazione. Su questo punto definisce, in particolare, tutte le singole voci da prendere in considerazione per il calcolo: dal costo tecnico di costruzione a quello per le opere collegate (bonifica, cantierizzazione, allacciamenti), dagli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) al corrispettivo per la progettazione, fino al costo del capitale impiegato nell'investimento e alla quota di profitto per il promotore dell'intervento.

#### Comune di Thiene (prov. Vicenza) Delibera Consiglio Comunale n. 200 del 22/12/2014

La delibera comunale riconduce alla fattispecie disciplinata dalla lett. d-ter co. 4 art. 16 Tu Edilizia tutti i casi di deroga o variante, previsti dalle normative vigenti (compresi quelli relativi a procedure di Suap) a parte i casi in cui siano applicabili i "Criteri per l'applicazione della perequazione, del credito edilizio e della

compensazione urbanistica” (D.C.C. 316/2011) collegati al Piano di assetto del territorio e al Piano degli interventi.

Il suddetto maggior valore, posto a carico del proponente l'intervento per una quota pari al 50%, è calcolato (secondo la tabella allegata alla delibera) per ipotesi di intervento in zona impropria/agricola, quale differenza tra:

- ✓ il valore di mercato del fabbricato da realizzare tramite il progetto in deroga o variante ricavato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari sul sito internet dell'Agenzia delle entrate ( OMI – Osservatorio del mercato immobiliare) e
- ✓ il costo complessivo dell'opera determinato dal costo della costruzione finita tratto dai Prezzi informativi delle opere edili rilevati dalla Camera di Commercio in Provincia di Vicenza sommato al contributo di costruzione composto da oneri primari e secondari, costo di costruzione e sistemazione ambientale, più le spese tecniche.

Il maggior valore deve essere erogato al Comune sotto forma di contributo straordinario e vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

#### Comune di Venezia Delibera Consiglio Comunale n. 34 del 20/3/2015

Il Comune di Venezia ha ritenuto opportuno estendere l'applicazione dei criteri per la determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico-privati (contenuti nella delibera n. 34/2015 e allegati ) anche per la quantificazione del contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico per gli interventi abilitati con Permesso di Costruire in Deroga, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 16, comma 4, lettera d ter) 4.

La “convenienza pubblica dell'intervento viene calcolata” come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area e cioè della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P. I. ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area. La metodologia proposta si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione.

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi di pubblici e/o interesse pubblico; in caso di cessioni di aree concorrono alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

#### Comune di Finale Ligure (prov. Savona) proposta di Deliberazione Giunta Comunale n. 48 del 31/3/2015

La delibera indica i criteri e le modalità da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico finanziario degli interventi affinché questi siano omogenei e univoci per tutti i soggetti attuatori. Al fine di individuare l'entità della valorizzazione prodotta e determinare conseguentemente l'importo del contributo

straordinario dovuto, il termine di confronto è dato dal valore immobiliare dell'intervento realizzabile prima della valorizzazione.

In base al metodo analitico, il valore di trasformazione dell'immobile è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ed il valore di mercato di partenza del prodotto edilizio esistente a meno del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione medesima.

Nell'allegato A alla delibera sono indicate le modalità di calcolo, criteri e coefficienti da utilizzare per la determinazione di tale contributo.

Tra le voci di costo il valore di mercato dopo la variante prende come riferimento il valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato (valori OMI).

Il valore dell'immobile antecedente alla variante dovrà essere desunto tramite un atto notarile e/o perizia finanziaria asseverata, su proposta del soggetto attuatore validata dal responsabile del procedimento.

Per l'individuazione dei costi complessivi legati alla trasformazione oltre al costo tecnico di costruzione anche: gli oneri di concessione oltre alla eventuale monetizzazione di aree per standard, o il valore delle opere a scomputo eventuali; gli onorari professionali, inerente le spese tecniche necessarie per la progettazione, direzione lavori, ecc; gli oneri finanziari; le eventuali consulenze specialistiche geologiche o di altro genere; le spese tecniche minori (allacciamenti e accatastamenti, spese notarili, ecc); le spese di commercializzazione.

#### Comune di Novi Ligure (prov.Alessandria) Delibera Consiglio Comunale n. 10 dell'8/4/2015

Nell'ambito degli indirizzi operativi forniti dal Comune per la realizzazione degli interventi in attuazione del cd. D.L. 70/2011 viene disciplinata l'applicazione del contributo straordinario. Nella delibera peraltro si richiama un parere della Regione Piemonte rilasciato al Comune di Moncalieri in data 14/1/2015 circa l'immediata applicazione del disposto di cui all'art. 16, comma 4 lettere d-ter): *"in assenza di determinazioni regionali si ritiene comunque che i nuovi criteri devono essere immediatamente utilizzati dai Comuni attraverso apposita deliberazione del Consiglio Comunale, assunta ai sensi del citato comma 5 dell' art. 16 del D.P.R. 380/2001"*.

Sulle modalità di calcolo la delibera comunale applica il metodo analitico del valore della trasformazione.

Il metodo analitico del valore di trasformazione considera l' immobile oggetto di trasformazione come un bene di produzione dal quale, mediante applicazione di un determinato capitale che costituisce il costo di trasformazione, si ottiene un prodotto finale che è il prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione.

Il Valore di Trasformazione dell' Immobile è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell' immobile e il costo di trasformazione; il Valore di Mercato del prodotto edilizio finito corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'OMI.

Nel caso in cui gli interventi abbiano come oggetto edifici esistenti e/o prevedano la realizzazione di immobili con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l' Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce i dati relativi al valore di mercato, il medesimo Valore di Mercato deve essere stimato

ipotizzando la conservazione delle destinazioni d'uso e delle grandezze urbanistico-edilizie esistenti e la conduzione e la gestione del medesimo immobile sulla base del regime giuridico vigente al momento della presentazione della proposta di intervento.

Nel costo di trasformazione sono compresi tutti i costi sostenuti per realizzare la trasformazione: costo di costruzione; costo di idoneizzazione area e allacciamenti, che può variare dal 2% al 5% del costo tecnico di costruzione del fabbricato, e compensa tutte le opere di bonifica, cantierizzazione e allacciamenti, e le relative indagini archeologiche, geologiche etc.; oneri concessori; costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti; oneri di commercializzazione; oneri finanziari; profitto o margine lordo dell'utilizzatore.

Il valore da assoggettare al contributo straordinario di urbanizzazione sarà pari alla differenza tra il Valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento e il valore di trasformazione del medesimo immobile, calcolato in base all'edificabilità stabilita dalla disciplina urbanistica previgente.

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere o con opere di modesta entità, per cui sono assimilati i costi di trasformazione, il valore da assoggettare al contributo straordinario è dato dalla differenza dei valori di mercato desumibili dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in base al classamento d'uso.

#### Comune di Zanè (prov. di Vicenza) delibera di Giunta comunale n. 88 del 22/4/2015

La delibera contiene i criteri applicativi sul contributo straordinario.

A tale fine si prevede che il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, da porre a carico del proponente l'intervento per la quota pari al 50%, vada calcolato, per l'ipotesi di intervento in zona impropria/agricola, quale differenza tra il valore di mercato del fabbricato da realizzare tramite progetto in deroga o in variante e il costo complessivo dell'opera. (secondo valori riportati in una apposita tabella).

Precisa la delibera che potranno essere ricondotti alla fattispecie in esame tutti i casi di deroga o variante, previsti dalle normative vigenti, comprese quelle attinenti lo Sportello Unico Attività Produttive, a parte i casi ove la trasformazione è subordinata all'applicazione dei criteri di perequazione, credito edilizio e compensazione urbanistica collegati al Piano di Assetto del territorio ed al Piano degli Interventi.

#### Comune di Vescovana (prov. di Padova) Delibera Consiglio Comunale n. 11 del 6/6/2015

Ai fini dell'approvazione dei criteri per la determinazione del maggior valore la delibera consiliare enuncia, in premessa, una serie di affermazioni:

- il "potere di pianificazione urbanistica del territorio" non è limitato alla individuazione delle destinazioni delle zone del territorio comunale, ed in particolare alla possibilità e limiti edificatori delle stesse. Al contrario, tale potere di pianificazione deve essere visto in relazione ad un concetto di urbanistica che non è limitato solo alla disciplina coordinata della edificazione dei suoli, ma che – per mezzo della disciplina dell'utilizzo delle aree – realizzi anche finalità economico-sociali della comunità locale, nel quadro di rispetto e positiva attuazione di valori costituzionalmente tutelati

(uguaglianza – art. 3 Cost., proprietà – art. 42 Cost., salute – art.32 Cost., ecc.). (Cons. Stato, sez. IV, n. 2710/2012);

- la “valutazione del maggior valore” non pare incidere tanto sulle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione ma sembra porsi su di un piano diverso da quello in senso stretto del rilascio del titolo concessorio;
- poiché il contributo deve essere erogato dalla parte privata sotto forma di contributo straordinario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi da realizzarsi nell’ambito in cui ricade l’intervento, la norma non configura un ulteriore parametro che incide sulla determinazione degli oneri di urbanizzazione, ma costituisce e realizza una forma di “perequazione dei valori” , in quanto ha l’obiettivo di conseguire un’equità tra le scelte urbanistiche operate, soprattutto nei casi in cui le stesse si palesino con carattere di variante e/o deroga alle esistenti e comportino l’attribuzione di un maggior valore (plusvalore) fondiario tra la situazione ex ante ed ex post.

Le seguenti fattispecie seppur non costituendo una casistica esaustiva sono considerate come generatrici di un “**interesse pubblico**”:

- riqualificazione patrimonio - edilizio esistente;
- riqualificazione di aree degradate;
- recupero di aree esistenti mediante rigenerazione;
- razionalizzazione dell’attività produttiva;
- recuperi finalizzati al contenimento del suolo;
- aumento degli standard qualitativi ambientali ottimali.

Al fine di individuare la sussistenza e l’entità della valorizzazione prodotta e determinare conseguentemente l’importo del contributo straordinario dovuto, il termine di confronto è dato dal valore immobiliare dell’intervento conseguente alla trasformazione urbanistica operata ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell’area. La metodologia proposta nella delibera si basa perciò sulla stima analitica, applicando il “metodo del valore di trasformazione”.

Il contributo può essere erogato anche con cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l’intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

*Comune di Biella Regolamento per l’applicazione del contributo di costruzione (come mod. con delibera del Consiglio comunale n. 62 del 21/7/2015)*

Con delibera consiliare si è proceduto ad aggiornare e integrare il Regolamento per l’applicazione del contributo di costruzione ai fini del recepimento dell’articolo 16, comma 4, lettera d-ter del DPR n. 380/2001.

Vengono così assoggettati al contributo straordinario gli interventi edilizi eseguiti in dipendenza di titoli edilizi rilasciati in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell’art. 14 del TU Edilizia e gli interventi edilizi divenuti ammissibili a seguito di variante introdotta nelle previsioni dello strumento urbanistico o di variazione della destinazione urbanistica dell’area, richieste del proprietario, dell’operatore o del promotore dell’intervento.

Il contributo va determinato in misura pari al 50% dell’incremento di valore dell’area oggetto di intervento, derivante della deroga concessa rispetto alla previsioni degli strumenti urbanistici, oppure dalle varianti

introdotte nelle previsioni degli strumenti stessi a seguito di richiesta del proprietario, dell'operatore o del promotore dell'intervento.

L'incremento di valore è determinato dagli Uffici comunali come differenza tra il valore dell'area con la destinazione precedentemente in atto e il valore dell'area conseguente alla nuova situazione urbanistica o alla concessione della deroga.

Il valore di cui sopra è determinato con riferimento all'area nuda, al netto del valore di eventuali edifici sulla stessa esistenti; per la stima gli Uffici potranno anche fare riferimento al valore commerciale della superficie utile lorda che verrà edificata sul lotto di intervento, valutata, con riferimento alle diverse zone, con l'ausilio di pubblicazioni specializzate.

#### Comune di Ancona Delibera Consiglio Comunale n. 86 del 29/9/2015

In assenza di un intervento normativo regionale il Comune di Ancona, su proposta della Direzione patrimonio comunale e della Direzione sportello Unico integrato, ha approvato il Regolamento per la determinazione del contributo straordinario recependo le indicazioni dell'articolo 16 comma 4 lettera d-ter del DPR n. 380/2001.

Il regolamento, riprendendo quanto previsto dall'articolo 16 comma 4 lettera d-ter, conferma, che il contributo straordinario (che si intende aggiuntivo rispetto al versamento del contributo di costruzione) è rappresentato dal 50% della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso secondo le specifiche in esso illustrate.

Tale regolamento si intende applicato a tutti i casi di deroga variante urbanistica previsti dalle normative vigenti (compresi quelli relativi a procedure di SUAP). Non si applicano ai casi di variante allo strumento urbanistico generale approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico-private in cui sia prevista una maggior determinazione della plusvalenza. Sono escluse altresì le varianti generali ai PRG ad eccezione di eventuali aree in esse espressamente individuate ove sia previsto l'assoggettamento a detto contributo straordinario.

Il calcolo di contributo è diverso a seconda si tratti di cambio di destinazione uso area inedificata; cambio di destinazione d'uso immobile esistente, totale o parziale; variante per incremento di cubatura/superficie immobile esistente; variante in deroga (di cubature o dei parametri edilizi). La determinazione del contributo straordinario è effettuata dal responsabile del procedimento. Il contributo straordinario può essere erogato in versamento finanziario e/o cessione di aree o immobili.

Il contributo straordinario non si applica:

- a tutti i procedimenti di variate già avviati alla data di approvazione del regolamento;
- alle norme sul superamento delle barriere architettoniche;
- alle varianti agli strumenti urbanistici attuativi conformi al PRG.

#### Comune di Lecce delibera consiglio comunale n. 65 del 19/10/2015 di mod. della delibera consiglio comunale n. 111 del 14/12/2015 avente ad oggetto la definizione dei criteri di computo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

La delibera consiliare modifica e integra la delibera comunale 111/2012 avente ad oggetto la definizione dei criteri di computo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al fine di dare attuazione all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter.

Ai fini dell'applicabilità della suddetta disposizione viene definito interesse pubblico l'utilità che deriva alla parte pubblica da iniziative e proposte promosse dal privato che perseguano e rispondano ai seguenti criteri:

- ✓ recupero e valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico, ambientale, con particolare attenzione ai servizi e/o alle attrezzature di interesse collettivo
- ✓ riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o in dismissione
- ✓ gli interventi e proposte coerenti con le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio di terzi. progetti di variante, permessi a costruire in deroga proposti da iniziativa privata devono essere accompagnati da una relazione descrittiva degli elementi che costituiscono per l'A.C. un interesse pubblico motivandone le ragioni dell'adozione da parte del C.C.

Il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso va calcolato sottraendo dal valore di mercato dopo la trasformazione, da un lato, il valore di mercato prima della trasformazione, dall'altro, i costi comprovati di trasformazione determinati in riferimento al costo di costruzione inteso come costo di realizzazione dell'opera, al costo spese tecniche di progettazione, al costo di cantierizzazione, all'eventuale bonifica ambientale, al costo di urbanizzazioni primarie e secondarie, agli oneri di concessione, agli allacciamenti, agli accatastamenti, alle spese notarili ed ai costi finanziari.

Detto plusvalore è suddiviso in misura 60% per il Comune e 40% per la parte privata per la Zona A1 (Centro Storico); 55% per il Comune e 45% parte privata per l'ambito urbano compreso tra il centro storico e la circonvallazione (fascia interna); 50% per il Comune e 50% parte privata per le restanti aree ed è erogato dal soggetto attuatore in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Resta inteso che il plus valore non potrà assumere, in alcun caso, valore pari o negativo.

#### Comune di Albisola superiore (prov.Savona) Delibera Consiglio Comunale n. 42 del 9/11/2015

La delibera indica i criteri per la stima dell'incremento di valore immobiliare connesso alla determinazione del contributo straordinario ex art. 38 comma 6 bis della LR n. 16/2008.

Al fine di individuare l'entità della valorizzazione prodotta e determinare l'importo del contributo straordinario il termine di confronto deve esser dato dal valore immobiliare dell'intervento realizzabile prima della suddetta valorizzazione. Il metodo prescelto è quello analitico. La metodologia si basa sul calcolo del valore dell'area e dei fabbricati prima della variante e di quello di mercato acquisito dopo la variante più tutte le spese relative necessarie per la trasformazione dell'immobile.

Il valore di trasformazione si fonda su alcuni requisiti che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato/variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Nell'ipotesi che l'immobile oggetto di stima non possa essere ulteriormente trasformato (o trasferito nella destinazione) il valore di trasformazione diventa il prezzo di mercato, in quanto non intervenendo un processo di trasformazione non vi è da computare alcun costo relativo.

Il sistema di calcolo assunto è il seguente:

Maggior valore (MV) = Valore post variante – (valore di mercato ante variante + costo di costruzione + spese globali) dove: il valore di mercato post variante è basato sulla comparazione con il valore di immobili aventi le medesime caratteristiche e ubicati nella medesima zona (dati OMI) mentre il valore dell'immobile ante variante dovrà essere desunto tramite un atto notarile. Nelle spese globali rientrano: il contributo di costruzione al netto degli oneri di urbanizzazione portati a scomputo; l'importo netto di IVA delle opere di urbanizzazione portate a scomputo; l'importo netto di IVA delle ulteriori opere di urbanizzazioni richieste dal Comune; le spese tecniche.

Per quanto riguarda l'iter procedura il soggetto attuatore presenta una perizia asseverata attestante la valutazione di stima e dell'importo straordinario come stabili nella delibera redatta da un tecnico abilitato che ne confermi la certezza dei contenuti e che ne attesti la veridicità.

#### Comune di Carmagnola (prov.Torino) Delibera Consiglio Comunale n. 88 del 23/11/2015

La delibera richiamando il parere della Regione Piemonte rilasciato al Comune di Moncalieri in data 14/1/2015 in merito all'immediata applicabilità, in assenza di determinazioni regionali, dei disposti dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, va ad integrare la delibera del Consiglio comunale n. 33 del 15/03/2005 e s.m.i. avente ad oggetto la raccolta delle disposizioni per l'applicazione dei contributi relativi ai permessi di costruire introducendo le previsioni relative al contributo straordinario.

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione è utilizzato il metodo analitico della trasformazione basato sulla differenza tra:

- il valore immobiliare dell'intervento realizzabile sulla base delle previsioni urbanistiche previgenti
- il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento
- il valore dell'area determinato dalla destinazione agricola in atto calcolato sulla base delle tabelle della Commissione Provinciale Espropri per l'anno di riferimento nel caso di aree libere

Si precisa che nel conteggio del maggior valore devono ricomprendersi tutti i casi di deroga o variante previsti dalle normative vigenti, compresi quelli relativi alle procedure dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

#### Comune di Arezzo Regolamento comunale per la determinazione e corresponsione del contributo di costruzione approvato con delibera consiglio comunale n. 23 del 22/2/2016

Al paragrafo 5.2 del regolamento per la determinazione del contributo di costruzione è disciplinato il contributo straordinario.



Regione Piemonte delibera di giunta regionale n. 22-2974 del 29/2/2016

La delibera regionale ha la finalità di rendere omogenea su tutto il territorio l'applicazione del contributo straordinario previsto alla lettera d-ter), comma 4, art. 16 del DPR 380/2001 nella premessa che i parametri relativi alla determinazione del contributo straordinario devono costituire elemento disincentivante all'occupazione di aree libere ed incentivante al riuso di aree già compromesse.

I Comuni dovranno, entro 90 giorni dalla approvazione della deliberazione, approvare con specifica nuova delibera i parametri da applicare al contributo straordinario in relazione ai criteri indicati. Si segnala che alcuni Comuni piemontesi in attesa che la Regione approvasse dei criteri uniformi per il calcolo del contributo straordinario avevano nel frattempo approvato propri provvedimenti che ora dovranno essere probabilmente rivisti alla luce della nuova determinazione.

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione è utilizzato il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente.

Il contributo straordinario di urbanizzazione che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione dove il Valore di Trasformazione dell'Immobile è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile e il costo di trasformazione.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato di quest'ultima e quello relativo alla nuova destinazione.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza tra il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio corrisponde al valore di mercato "massimo" immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" (valori OMI).

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano ad oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'OMI fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato al fine di calcolare i valori della trasformazione devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

Il costo di trasformazione è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo seguenti i criteri:

- il costo di costruzione del fabbricato, fissato dal comune in relazione alle varie tipologie di intervento, comprese eventuali demolizioni, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale;
- il costo per rendere idonea l'area comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche ecc.;
- il costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 38012001 (OC) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione;

- il costo delle spese tecniche può variare tra l'8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato: include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.);
- l'onere complessivo che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio; tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, ecc.;

Al contributo straordinario di urbanizzazione (che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) come sopra determinato dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- da 1.50 a 2.00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- erogato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

Dall'applicazione del contributo straordinario sono state escluse:

- le varianti di iniziativa pubblica al PRG e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

#### Comune di Casalgrande (prov. Reggio Emilia) Regolamento comunale dei contributi di costruzione

Al paragrafo 0.4 del regolamento per la determinazione del contributo di costruzione è disciplinato il contributo straordinario.

Il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica al PSC-POC-RUE, calcolato dall'Amministrazione Comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50%, tra il Comune e la parte privata. Tale valore è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario che attesta

l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da attuare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, ERS o opere pubbliche.

#### Comune di Bussoleno (prov.di Torino) Regolamento comunale dei contributi di costruzione

All'articolo 13-bis del regolamento per la determinazione del contributo di costruzione è disciplinato il contributo straordinario.

La determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in deroga, in variante urbanistica, comprese quelle relativi alle procedure dello Sportello Unico per le Attività Produttive, o con cambio di destinazione d'uso, deve essere determinato dalla amministrazione comunale, ed è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il comune e parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od a opere pubbliche.

Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si determina in funzione dell'incremento di valore che si genera con la realizzazione dell'intervento in deroga e la modalità di calcolo dell'incremento di valore è data dal:

- valore di mercato dell'area/immobile senza l'intervento in deroga, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile prima della trasformazione in relazione alle vigenti norme urbanistico-edilizie
- valore di mercato dopo l'intervento in deroga, che rappresenta il valore di mercato dell'immobile dopo la trasformazione con i benefici della deroga.

In questo caso i costi di trasformazione non rientrano nel calcolo del plusvalore, che viene determinato in maniera fissa, per differenza tabellare, andando a costituire una voce fissa sia per il soggetto attuatore che per il Comune.

Tale modalità prende in considerazione solo valori di mercato unitari, stabiliti dall' OMI e quantificabili in base a:

- A) all'incremento volumetrico;
- B) al cambio di destinazione d'uso;

A) Intervento con incremento volumetrico: il plus valore da assoggettare al contributo straordinario è dato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento in deroga e il valore di mercato del medesimo immobile, calcolato in base all'edificabilità stabilita dalla disciplina urbanistica previgente. Il valore di mercato è desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'OMI in base al classamento d'uso.

Il calcolo è effettuato attraverso la differenza dei valori di mercato degli immobili riqualificati riferiti alle quotazioni massime per la destinazione proposta e la destinazione originaria .

B) Intervento di mutamento di destinazione d'uso: considerando che l'intervento possa avvenire senza opere o con opere anche di modesta entità, per cui sono assimilati i costi di trasformazione, il valore da assoggettare al contributo straordinario è dato dalla differenza dei valori di mercato desumibili dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'OMI in base al classamento d'uso.

Partendo dall' assunto che l'edificio oggetto di deroga versi in stato di degrado (fisico o funzionale) e quindi sia privato della sua utilità, il valore dello stato attuale dell'edificio non può che essere considerato quello minimo desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'OMI in base al classamento d'uso.

Di contro, partendo dall' assunto che la deroga venga richiesta ai fini di razionalizzare e/o riqualificare l'immobile e con questo di aumentarne il valore (anche commerciale), quest'ultimo viene considerato nell' importo massimo desumibile sempre dalle quotazioni dell'OMI.

Il calcolo verrà effettuato attraverso la differenza dei valori di mercato riferiti alle quotazioni massime per la destinazione proposta e le quotazioni minime per la destinazione originaria.

In entrambe le casistiche per le destinazioni non riportate dall' OMI si utilizzano quelle ad esse simili per tipo di attività (es: attività di vendita anche se con destinazione non commerciale devono essere ricondotte al commercio, terziarie per tutto quanto non è agricoltura né industria).

Occorre inoltre stabilire che in relazione al tipo d'intervento e ai costi d'investimento l'entità del contributo straordinario in capo al soggetto attuatore viene stabilito nella sola misura minima del 50% del plusvalore immobiliare generato.

#### Comune di Cavaion Veronese (prov. di Verona) Istruzioni per la determinazione del contributo di costruzione

La determinazione del contributo di costruzione inerente gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso è generato anche dalla valutazione del maggior valore generato da tali interventi.

Dovrà in questi casi quindi essere versato al Comune un contributo straordinario derivante dal 50 % del sopraccitato plusvalore che attesti l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Tale maggior valore è dato dalla differenza tra il Valore Futuro delle aree o delle volumetrie trasformate e il Valore allo stato Attuale delle stesse e viene calcolato sulla base del beneficio ottenuto dal proponente a seguito dell'intervento ed è ottenuto dalla differenza tra Valore area fabbricabile e/o volumetria trasformata ai fini IMU e Valore dell'area, agricola o fabbricabile, prima della trasformazione ai fini IMU (rif. "valori delle aree edificabili e agricole sul territorio comunale – D.G.C. n. 70 del 04.06.2013").

#### Regione Veneto: DGR n. 2470 del 23 dicembre 2014 "Autorizzazione a proporre ricorso per declaratoria di illegittimità costituzionale degli artt. 17, 35, 38 e 42 del Decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 (BUR n. 11 del 27/1/2015)

La Regione Veneto ha impugnato l'articolo 17 DL 133/2014 nella parte in cui modifica l'art. 16 del TU Edilizia introducendo la disciplina del contributo straordinario per maggior valore ma facendo salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

Tali disposizioni, che avrebbero la pretesa di configurare in relazione alla determinazione degli oneri urbanistici un anomalo, e contraddittorio in termini, principio fondamentale "cedevole" anche di fronte alle previsioni degli strumenti urbanistici generali comunali, si pongono in contrasto con la competenza concorrente regionale in materia di governo del territorio e urbanistica. Data l'ampissima discrezionalità amministrativa che assegnano alle amministrazioni comunali si pongono altresì in contrasto con il principio di ragionevolezza e con quello della riserva relativa di legge, la cui lesione, data la competenza regionale in materia di governo del territorio e urbanistica, ridonda in una lesione delle suddette competenze regionali. Le suddette norme risultano pertanto in violazione degli artt. 3, 23, 117, 3 e 4 comma, 118, 119, 120 Costituzione.

Il ricorso è in attesa di decisione conclusiva.