

ALLEGATO B

criteri per la definizione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 del DPR 380/2001

Determinazione dei Valori delle Aree individuate come *impianti produttivi isolati in ambito rurale e aree specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili*.

IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4 LETT. D-TER) DEL DPR 380/2001 E SS.MM. II

Premessa

La recente Legge 164/2014¹ di conversione del Decreto Legge 133/2014² c.d. "Sblocca Italia" ha aggiunto, attraverso l'art 17 comma 1, **lett. g**, all'art.16 (contributo per il rilascio del permesso di costruire) del DPR 380/2001³ e ss.mm.ii. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari) la lettera **d ter)** al comma quattro, che prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "Contributo straordinario":

Art.16 comma 4 del DPR 380/2001³

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150⁴, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione

d ter) "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, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la 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 opere pubbliche". Il comma 5 dell'art.16 del DPR 380/2001³ in caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, consente al comune di provvedere, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio

¹ Conversione in Legge, con modificazioni, del Decreto-Legge 12 settembre 2014, n. 133, recante misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive.

(G.U. n.262 del 11 novembre 2014 - Suppl. Ordinario n. 85) - Entrato in vigore il 12/11/2014

² Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133 "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive "

(G.U. n. 212 del 12 settembre 2014) - Entrato in vigore il 13/09/2014

³ Decreto del Presidente Della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia."

(G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001 - Supplemento Ordinario n. 239)
(Rettifica G.U. n. 47 del 25 febbraio 2002)

⁴ Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge Urbanistica" - (G.U. n. 16 ottobre 1942, n.244)

Comunale, alla definizione della metodologia di calcolo del contributo straordinario secondo i parametri di cui al comma 4 dell'articolo citato.

La Regione Emilia Romagna ha fornito, in seguito alle modifiche apportate alla normativa in materia edilizia dal Decreto Legge n. 133 del 2014 convertito con modificazioni della Legge n. 164, indicazioni sui principali effetti all'interno della L.R. 15 del 30 luglio 2013 in merito alle disposizioni che hanno trovato diretta e immediata applicazione ad integrazione o in sostituzione del testo regionale. In riferimento all' Art. 30 comma 4 della L.R. n. 15 "Oneri di Urbanizzazione", si conferma l'applicazione delle Deliberazioni del Consiglio Regionale 4 marzo 1998, n. 849 (*Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10*) e n. 850 (*Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10*) e si ritiene che i criteri introdotti dalla nuova lettera *d-bis* e *d-ter* dell'art. 16 del T.U edilizia possano essere utilizzati dai comuni attraverso apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Il contributo straordinario si configura, quindi, come un 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.

In virtù della disciplina imposta dal previgente Piano Regolatore Generale che prevedeva all'Art. 87 "*Attività specialistiche insediabili nel territorio extraurbano*" la possibilità da parte del Comune al rilascio, a titolo precario, di un'Autorizzazione Convenzionata allo svolgimento di attività specialistiche in zona agricola quali demolitori, attività di rottamazione/macinazione, campi prova e depositi all'aperto di materiali, sono state individuate le attività che in passato, attraverso il rilascio delle suddette Autorizzazioni Temporanee (AT), si sono insediate nel territorio agricolo, ma che ad oggi necessitano di una configurazione all'interno dell'attuale scenario della pianificazione comunale e delle più recenti disposizioni dettate dalla normativa sovraordinata.

Il presente documento intende dunque proporre una metodologia valutativa che consenta di quantificare l'ammontare del "plusvalore" generato in seguito alla procedura di variante alla quale sono sottoposte tali aree e si disciplina, dunque, la quota a favore del soggetto pubblico (contributo straordinario) secondo parametri che garantiscano imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

Gli ambiti produttivi in zona agricola disciplinati all'interno della Variante al Piano Strutturale Comunale attraverso l'art 5.9 - "Impianti Produttivi isolati in Territorio Rurale", afferiranno dunque al RUE per quanto concerne il mantenimento delle attività in essere all'interno delle aree oggetto di Variante (art. 4.6.5 e 4.6.6 delle Norme tecniche del RUE) e si avvarranno della possibilità di usufruire di limitati ampliamenti delle attività ivi insediate attraverso specifiche disposizioni demandate al Piano Operativo Comunale così come sancito sempre all'art. 4.6.5 del RUE il quale dispone, al **comma 2**, che "Possono essere programmati in sede di POC secondo quanto previsto alla lett. c) comma 6 dell'art. 5.9 del PSC , eventuali ampliamenti o nuove costruzioni per l'adeguamento dell'attività produttiva in essere, per un massimo del 30% della SC in essere alla data di adozione del RUE e comunque per non oltre 1.000 mq".

In ottemperanza alle disposizioni di cui all'art.16 del D.P.R n. 380/2001, comma 4 lett. d-ter)² e in seguito al sopracitato provvedimento urbanistico e all'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, è stato definito un criterio per la determinazione del maggior valore delle aree in oggetto ai fini della quantificazione del contributo straordinario.

Il maggior valore (VP) di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) è calcolato come *differenza* tra il valore finale ed il valore iniziale delle stesse: $VP = V_n - V_0$ [€]

Per la determinazione del valore iniziale (V_0) , alle aree viene attribuito il valore unitario di €/mq 5,00, corrispondente al valore medio di mercato delle aree agricole.

Ai fini della determinazione del valore finale (V_n) si esegue la somma del valore della Superficie Complessiva (SC) realizzata in funzione di quanto previsto dalle pregresse Autorizzazioni Temporanee e del valore delle aree scoperte:

- **Alla Superficie complessiva (SC)** realizzata in relazione all' A.T. da inserire all'interno della Variante al Piano Strutturale Comunale e conseguente procedura di Variante al RUE viene attribuito il valore unitario di €/mq 55,00. Tale valore corrisponde al più basso tra quelli presenti all'interno delle "SCHEDE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO" (approvate con Determina Dirigenziale n° 1213 di R.U.A.D. del 14/09/2015) relative ai valori di mercato delle aree fabbricabili nelle diverse zone omogenee del territorio comunale da utilizzare per il calcolo dell'Imposta Municipale Unica (IMU), riferito alla destinazione "*Interventi produttivi non agricoli in Territorio Rurale*".
- Le aree scoperte oggetto di variante e sulle quali viene svolta l'attività produttiva, sono valutate come segue:
 - Con riferimento alla SC realizzata viene individuata una superficie fondiaria di riferimento calcolata con l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ [mq/mq] (in accordo con quanto disposto dal Regolamento Urbanistico Edilizio all'art. 4.4.3 comma 6, Ambiti Asp2 pari a $0,6$ [mq/mq]); la superficie così calcolata verrà detratta dal totale della superficie territoriale inserita all'interno della Variante al Piano Strutturale Comunale;
 - Alla superficie territoriale così ottenuta viene attribuito un valore corrispondente al 30% del valore dell'area che ha dato luogo alla superficie complessiva edificata (superficie fondiaria); che avrà pertanto il seguente valore:
 $\text{€/mq } 55,00 \times 0,6 \text{ mq/mq} \times 30\% = \text{€/mq } 10,00^3$.
 - Tale valore viene applicato alle aree scoperte pertinenti alle attività produttive estese fino a mq 10.000; per aree di estensione maggiore, all'eccedenza sarà applicata una

² Art.16 comma 4 lett d-ter) del DPR 380/2001 : "*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, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la 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 opere pubbliche.*" (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)

³ Valore in linea con quanto desunto dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio utilizzati nel calcolo della rendita per gli immobili censiti nelle categorie "D"

riduzione pari al 20% del valore (Tabella 1.1)

Estensione [mq]	Valore [€/mq]
0 – 10.000	10
> 10.000	8

Tabella 1.1 - Applicazione della riduzione pari al 20% in funzione dell'estensione dell'ambito

Il Contributo Straordinario non viene calcolato sulle Superfici dei fabbricati già esistenti sulle aree oggetto di variante nel caso in cui gli stessi siano stati realizzati in seguito al rilascio di un titolo abilitativo che ne legittimi la persistenza (pertanto le superfici coperte di tali fabbricati vengono detratte dal totale della superficie oggetto di variante nel calcolo del valore).

E' stato definito uno specifico criterio per la determinazione del maggior valore dell'area di proprietà della Ditta "Reire S.r.l" ai fini della quantificazione del Contributo Straordinario. Tale area non è subordinata ad un precedente rilascio di Autorizzazione Temporanea, ma è stata dichiarata espressa volontà da parte dei proprietari di trasferire la capacità edificatoria derivante da un'area classificata come "*asp2 - ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere*" con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,6 [mq/mq] e catastalmente individuata al Foglio 43 Particelle 82 e 139, all'interno dell'area oggetto di variante e catastalmente identificata al Foglio 69 Particella 452 in parte già classificata come "*Impianti produttivi isolati in territorio rurale*" ai sensi dell'art. 5.9 del Piano Strutturale Comunale ed in parte classificato come Ambito Agricolo ad Alta Vocazione Produttiva di cui all'art. A-19 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii e all'art. 4.6.1 del Regolamento Urbanistico Edilizio.

Il maggior valore (**VP**) di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) è calcolato come *differenza* tra il valore finale ed il valore iniziale dell'area: $VP = V_n - V_0$ [€] .

Tuttavia, nella determinazione del **valore iniziale** (V_0), si tiene conto della differente destinazione urbanistica delle due porzioni di area interessate dalla variante, ovvero all'area individuata in parte della particella catastalmente individuata al Foglio 69 Mappale 452 sulla quale è *previsto l'atterraggio della capacità edificatoria proveniente dall'area* individuata al Foglio 43 Particelle 82 - 139 viene attribuito il valore unitario di €/mq 5,00 corrispondente al valore medio di mercato delle aree agricole, mentre alla porzione d'area avente attuale destinazione urbanistica "*Impianti Produttivi isolati in Territorio Rurale*" e individuata sempre in parte della particella catastalmente individuata al Foglio 69 Mappale 452, viene attribuito il valore unitario di €/mq 10,00, corrispondente a quanto definito ai paragrafi precedenti.

Ai fini della determinazione del **valore finale** (V_n), all'area oggetto di variante viene attribuito il valore unitario di €/mq 30,00: esso corrisponde al valore presente all'interno delle "SCHEDE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO" (approvate con Determina Dirigenziale n° 1213 di R.U.A.D. del 14/09/2015) relative ai valori di mercato delle aree fabbricabili nelle diverse zone omogenee del territorio comunale da utilizzare per il calcolo dell'Imposta Municipale Unica (IMU), riferito alla destinazione "*Delocalizzazioni*".

L'area classificata come "*asp2 - ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere*" con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,6 [mq/mq] e catastalmente individuata al Foglio 43 - Particelle 82 e 139, verrà classificata come "*Verde privato privo di capacità edificatoria*" secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio vigente.

