

# ALLEGATO A

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

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

### Premessa

La recente Legge 164/2014<sup>1</sup> di conversione del Decreto Legge 133/2014<sup>2</sup> 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 380/2001<sup>3</sup> 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 380/2001<sup>3</sup>**

*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. 1150<sup>4</sup>, 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 380/2001<sup>3</sup> 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 Comunale, alla definizione della metodologia di calcolo del contributo straordinario secondo i parametri di cui al comma 4 dell'articolo citato.*

---

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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)

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

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.

Il presente documento intende dunque proporre una metodologia valutativa che consenta di quantificare l'ammontare del "plusvalore" e di conseguenza 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.

## **Metodologia di calcolo e Ambito di applicazione**

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera *d-ter*) comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001<sup>3</sup> e ss.mm.ii. è applicato agli interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai Piani Urbanistici vigenti o agli strumenti urbanistici comunali o il rilascio di deroghe ai sensi della 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 qualora tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici o variazione di aree urbanisticamente rilevanti

In ottemperanza alle disposizioni di cui all'art.16 del D.P.R n. 380/2001, comma 4 lett. *d-ter*)<sup>3</sup> si individuano le tipologie di intervento che generano il maggior valore a seguito di variante urbanistica, deroga o cambio di destinazione d'uso, ovvero:

### **1) Provvedimenti urbanistici<sup>5</sup>:**

- "Accordi con i privati" - Art. 18 LR n. 20/2000 e ss.mm.ii;

- Interventi che vengono attuati previa Variante a:

Piano Strutturale Comunale - Art. 32 L.R 20/2000 e ss.mm.ii

Regolamento Urbanistico Edilizio - Art. 33 L.R 20/2000 e ss.mm.ii

Piano Operativo Comunale - Art. 34 LR. 20/2000 e ss.mm.ii

- "Accordi di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica" - Art. 40 L.R n.20/2000 e

---

<sup>5</sup> Legge Regione Emilia - Romagna 24 marzo 2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del suolo" - (B.U.R 27 marzo 2000, n.52)

ss.mm.ii

- "Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo di attività produttive" - Art. A - 14 bis L.R. 20/2000 e ss.mm.ii

## 2) Permessi di costruire in deroga:

- "Permessi di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici" - Art. 14 D.P.R n.380/2001

- "Permesso di Costruire in deroga" - Art. 20 L.R 15/2013<sup>6</sup> e ss.mm.ii

## 3) Cambi di destinazione d'uso:

- "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" - Art. 23 ter D.P.R n.380/2001

La metodologia individuata per la definizione del plusvalore delle aree si basa sull'applicazione dei valori contenuti nelle "SCHEDE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO" (approvate con Determina Dirigenziale n° 1213 di R.U.A.D. del 14/09/2015 e successive per gli anni conseguenti al 2016) 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), riferiti al biennio in corso nel momento dell'approvazione del provvedimento.

Nei casi in cui la destinazione urbanistica o d'uso, specifica dell'area da valutare non sia presente nella "SCHEDE" della zona omogenea d'ubicazione, si procederà ricercando i valori della medesima destinazione urbanistica presenti nelle "SCHEDE" di altre zone omogenee limitrofe a quella d'ubicazione o simili per caratteristiche immobiliari, territoriali e presenza di servizi, con l'eventuale adozione di opportuni coefficienti di adeguamento.

Solo nel caso in cui non fosse possibile reperire alcun dato utile dalle "SCHEDE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO", si procederà con apposita stima comparativa, mediante la ricerca dei prezzi di compravendita di aree analoghe sul territorio comunale, ovvero con riferimento alle fonti di rilevazione dei prezzi di mercato delle banche dati a disposizione (Federazione Italiana Agenti Immobiliari -FIAIP, Consulente immobiliare, Borsino immobiliare, Bosetti Gatti & Partners S.r.l, etc.).

Qualora l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie o il cambio della destinazione d'uso siano relativi a edifici o porzioni di edifici, per la definizione del plusvalore si procederà con apposita stima dell'immobile mediante l'applicazione dei valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) prodotto dall'Agenzia delle Entrate - Uff.Territorio riferiti all'ultimo semestre disponibile e alle destinazioni d'uso corrispondenti, qualora presenti nella microzona d'ubicazione; ovvero del valore riferito alle medesime destinazioni d'uso di immobili ubicati nelle microzone limitrofe e/o assimilabili per caratteristiche di mercato.

Nello specifico il plusvalore (VP) in oggetto è dato dalla differenza tra il Valore di mercato che il bene acquisirà in seguito al provvedimento di variante/deroga ( $V_n$ ) e il Valore di mercato iniziale del bene ( $V_0$ ) con le potenzialità urbanistiche ed edilizie attribuite dagli strumenti vigenti.

$$VP = V_n - V_0 \quad [€]$$

Il 50% del suddetto maggior valore generato dalla trasformazione rappresenta il **Contributo Straordinario (CS)** ex art 16 comma 4 lettera d-ter) D.P.R 380/2001<sup>3</sup> e ss.mm.ii, che il Soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune come di seguito esplicitato.

---

6 Legge Regione Emilia - Romagna 30 luglio 2013, n.15 "Semplificazione della disciplina edilizia" - (B.U.R 30 luglio 2013, n.222)

Resta fermo che per gli interventi non soggetti al versamento del contributo di costruzione, disciplinati dall'art. 17 comma 3<sup>7</sup> del D.P.R 380/20001, non verrà richiesta la corresponsione del contributo straordinario.

Il contributo straordinario, di cui all'articolo 16 comma 4, lettera d-ter) del DPR n. 380 del 2001, non trova applicazione all'interno del territorio urbanizzato definito dall'art. 28 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, per quegli interventi che mirano al riuso e alla rigenerazione delle aree già urbanizzate tramite la variazione dei parametri stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti o il mutamento delle destinazioni d'uso precedentemente ammesse, nonché nel caso di rilascio di permessi di costruire in deroga. Il contributo straordinario trova al contrario applicazione qualora l'intervento all'interno del territorio urbanizzato sia volto all'insediamento di attività commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq, stabilito sempre nella misura del 50% secondo quanto definito dai Criteri per la stima del contributo derivanti dell'applicazione dell' art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR n. 380 del 2001.

### **Destinazione e modalità di versamento**

I proventi del contributo straordinario saranno utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nell'ambito territoriale all'interno del quale ricade l'intervento soggetto a versamento del contributo.

In sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario che costituisce comunque la forma di compensazione preferenziale da parte dell'Amministrazione, la cessione gratuita di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere, in funzione della variante allo strumento urbanistico che lo ha generato o del titolo edilizio in deroga rilasciato:

- versato al Comune contestualmente alla stipula dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R 20/2000 e ss.mm.ii;

- versato al Comune prima del ritiro del titolo abilitativo;

---

<sup>7</sup> 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)  
Art. 17 comma 3 " Riduzione o esonero dal contributo di costruzione". Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;(l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, D.lgs. n. 99 del 2004; si vedano ora l'art. 1, comma 1 del D.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile);

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale. (lettera così modificata dall'art. 54, comma 2, lett. d), legge n. 221 del 2015).

- in caso di titolo edilizio in deroga dovrà essere versato in un'unica soluzione contestualmente al versamento degli oneri di urbanizzazione, oppure potrà essere applicato lo stesso piano di rateizzazione previsto per gli oneri di urbanizzazione previa presentazione di idonea garanzia mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa a copertura della quota totale del contributo straordinario rateizzato (si fa presente che la prima rata degli oneri viene corrisposta all'atto del ritiro del permesso di costruire presentando altresì la fideiussione per le rimanenti rate).

- compensato mediante cessione gratuita al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, oltre gli standard minimi previsti all' art. 3.1.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Edilizio, Edilizia Residenziale Sociale od Opere Pubbliche con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

Qualora la corresponsione avvenga mediante versamento finanziario, in riferimento agli interventi oggetto di variante al PSC, al RUE o ad un POC vigenti, ovvero di inserimento in un nuovo POC, il contributo straordinario viene versato contestualmente alla stipula dell'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii ; per gli interventi asseriti con titolo edilizio in deroga, il contributo straordinario viene versato prima del ritiro del titolo abilitativo.

Nel caso di ritardo nel pagamento delle eventuali rate saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fideiussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fideiussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previste dalla legge.

Qualora la corresponsione avvenga mediante cessione gratuita di aree da destinare a servizi di pubblica utilità oltre gli standard minimi o ad edilizia residenziale sociale, il valore venale di tali aree viene determinato con riferimento ai valori venali a fini IMU delle aree per infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi di cui alle "Schede dei Valori Orientativi di Mercato" in corso di validità nel momento dell'approvazione del provvedimento.

Qualora la cessione comprenda edifici o porzioni di edifici, si procederà con apposita stima dell'immobile mediante l'applicazione dei valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) prodotto dall'Agenzia delle Entrate - Territorio riferiti all'ultimo semestre disponibile e alla destinazione d'uso corrispondente, qualora presente nella microzona d'ubicazione, ovvero al valore riferito alla medesima destinazione d'uso di immobili ubicati nelle microzone limitrofe o assimilabili per caratteristiche di mercato.

Le modalità e i tempi di cessione sono oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., da stipulare preliminarmente all'adozione della variante o del Piano Operativo Comunale, ovvero prima del rilascio di titolo edilizio in deroga.

L'accordo che prevede l'attuazione dell'intervento deve essere trascritto a cura e spese del soggetto attuatore.

Qualora la corresponsione avvenga mediante la realizzazione di opere pubbliche oltre alle dotazioni territoriali necessarie, ai sensi dell'art. 3.1.6 delle NTA del RUE, per l'attuazione dell'intervento privato, l'importo, le modalità e i tempi di progettazione, realizzazione, collaudo e cessione sono oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990<sup>8</sup> e ss.mm.ii., da stipulare preliminarmente all'adozione della

---

8 *Legge 07 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" ( G. U 18 agosto 1990, n. 192)*

*art. 11 "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento" comma 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. [...]*

*art. 11 "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento" comma 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. Gli accordi di cui al presente articolo devono essere motivati ai sensi dell'articolo 3. [...]*

Variante o del Piano Operativo Comunale, ovvero prima del rilascio di titolo edilizio in deroga, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs 163/06 e ss.mm.ii<sup>9</sup>.

Nel caso di erogazione del contributo tramite cessione gratuita diretta di aree o beni, la stipulazione dell'atto di cessione gratuita avverrà contestualmente alla sottoscrizione dell'accordo tra il Comune e il soggetto attuatore, mentre nel caso di erogazione del contributo tramite attuazione diretta di opere pubbliche, il soggetto attuatore dovrà versare una fideiussione a garanzia del pagamento pari al valore dell'opera

La fideiussione bancaria deve essere rilasciata da aziende di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, e successive modifiche ed integrazioni.

In alternativa, può essere presentata polizza assicurativa che deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348.

A tali categorie di soggetti abilitati non sono riconducibili le società di intermediazione finanziaria.

---

<sup>9</sup> Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" (G.U 02 maggio 2006, n. 100)