# 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[1] (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.*

[1] Le norme di rango legislativo (L) contenute nel Testo Unico Edilizia sono quelle risultanti dopo l'opera di delegificazione delle norme procedimentali 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 Riqualificazione 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 alla 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:

plusvalore = Vm post-Vm 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 plusvalore = *Vm post - Vm ante - 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 *plusvalore = Vm post - Vm 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.

*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 definititi 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 Fiano Romano (prov. Roma) Deliberazione Consiglio Comunale n. 76/2011*

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, quind,i ritenuto opportuno prevede alcuni criteri perequativi attraverso cui assoggettare a corresponsione di un contributo straordinario finanziario le 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 sarò 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.

Sono in ogni caso state 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.

*Comune di Thiene (prov. Vicenza) Deliberazione Consiglio Comunale n. 200/2014 di modifica della DCC n. 113/2013*

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.

Si precisa che in base al dettato normativo il maggior valore in argomento è 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 del 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 dalla 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. 48/2015*

La delibera indica i criteri e le modalità da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico finanziario degli interventi affinchè 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 necessaire 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) proposta di Deliberazione Consiglio Comunale n. 10/2015*

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 termine di confronto per individuare la sussistenza e l' entità della valorizzazione prodotta e determinare conseguentemente l' importo del contributo straordinario dovuto è dato dal valore immobiliare dell' intervento realizzabile sulla base delle previsioni urbanistiche previgenti; il valore da assoggettare al contributo straordinario di urbanizzazione, è 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 vigente.

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 (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell' immobile (Vmt) e il costo di trasformazione (K); il Valore di Mercato del prodotto edilizio finito (Vmt) 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' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (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.

*ANCI: risposta a quesito in merito alla lett. d-ter comma 4 art. 16 TU Edilizia*

Ad un quesito posto da ANCI Piemonte circa l'operatività della norma statale sul contributo straordinario nella Regione Piemonte (che non ha una sua disciplina di tale istituto) l'ANCI ha chiarito che:

L'art. 16, comma 4, prevede che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sia stabilita con deliberazione del consiglio comunale sulla base delle tabelle parametriche determinate dalla regione. Per tale ragione, se – come riportato nella presente traccia – il comune non abbia adottato una deliberazione circa l'incidenza degli OOUU e la regione non abbia disciplinato la materia, si ritiene non possa essere richiesta alcuna contribuzione aggiuntiva.

Da ultimo si segnala che lo scorso maggio un Comune della prov. di Cuneo (Comune di Pocapaglia) ha indirizzato all' Assessorato all'Urbanistica della Regione Piemonte una richiesta di chiarimenti interpretativi proprio sull'applicazione dell'art. 16, co. 4, lett. d-ter) del DPR n. 380/2001 evidenziando come la portata della norma "si presta a svariate interpretazioni stante l'ampia definizione dell'ambito di applicazione di tale contributo straordinario e quindi non poche difficoltà alle amministrazioni locali che sono chiamate ad affrontare tematiche sia a livello urbanistico per quanto riguarda le varianti sia a livello edilizio per quanto riguarda i titoli edilizi in deroga o con cambio di destinazione d'uso".

Nelle lettera l'Amministrazione comunale sollecita, quindi, la Regione a chiarire la portata di tale disposizione anche prevedendo la possibilità di poterla derogare al fine di evitare "l'assunzione a livello locale (1206 Comuni nel territorio regionale) di una normativa integrativa significativamente differenziata; dare ossequio al principio di certezza del diritto nei confronti degli operatori economici interessati da tale normativa; evitare eventuali richieste in danno per l'inevitabile inerzia delle Amministrazioni".