

IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE STRAORDINARIO **(D.A.L. n. 186, del 20.12.2018)**

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 4/2019)¹ *(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*

Come illustrato nella DTO n. 1/2019, la Regione Emilia Romagna ha approvato una completa revisione della disciplina sul contributo di costruzione, con la delibera n. 186/2018 dell'Assemblea Legislativa, entrata in vigore l'11 gennaio 2019, data della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

I Comuni sono tenuti a recepire il provvedimento regionale **entro il 30 settembre 2019**; trascorso tale termine la nuova disciplina opera direttamente.

In base al tipo di intervento, alla destinazione d'uso e alla sua localizzazione, il contributo di costruzione è dato dalla somma di una o più delle seguenti componenti:

1. oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (**U1 e U2**);
2. contributi **D** (contributo per il trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi) ed **S** (contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche);
3. contributo straordinario (**CS**);
4. quota sul costo di costruzione (**QCC**).

La presente DTO prende in esame in particolare il **Contributo Straordinario (CS)**.

Il Comune di Castel San Giovanni non ha, attualmente, previsto alcun contributo straordinario.

Il CS non è previsto nella attuale disciplina regionale relativa agli oneri di urbanizzazione, così come originariamente formulata, e tuttora valida, dalla Delibera del Consiglio Regionale n. 849, del 4 marzo 1998 "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".

Il CS è stato introdotto, a livello di disciplina statale, dall'art. 17, comma 1, lettera g), Legge 11 novembre 2014, n. 164 "Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 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".

Con tale provvedimento è stato modificato il comma 4, dell'art. 16 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire", del Testo Unico per l'Edilizia, D.P.R. n. 380/2001, con l'aggiunta della lettera d-ter) ed inoltre l'aggiunta del comma 4-bis.

Il testo vigente dei commi 4 e 4-bis, dell'art. 16 del TUE è il seguente:

"4. 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;

¹ La presente Disposizione Tecnico Organizzativa non riveste carattere regolamentare.
Settore Sviluppo Urbano – Sportello Unico per l'Edilizia

- 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, 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; (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*
- 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. (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*
- 4-bis. *Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali". (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

La previsione che, si sottolinea, ha carattere legislativo² (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.

Nella sostanza, altro non si tratta che del c.d. "onere di compensazione ambientale e/o territoriale" che è stato largamente utilizzato anche nel nostro Comune in relazione agli interventi di variante speciale SUAP ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010.

Il punto 6.1.7. della D.A.L. n. 186/2018, stabilisce che oltre alla corresponsione del contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia e dal provvedimento stesso e al pagamento di eventuali bolli e diritti di segreteria, non è dovuto alcun ulteriore corrispettivo monetario a favore dei Comuni ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio.

Il contributo straordinario si configura quindi più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione "ordinari" come un ulteriore (aggiuntivo) 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, n. 1150) e dall'altro alla facoltà di stipulare accordi sostitutivi di provvedimenti. 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 (...)"

² 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".

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,"*.

L'articolo 16, comma 4, del T.U.E., 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 (o basati sulla semplice *"contrattazione"* pubblico-privato di volta in volta) 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, ed in tal senso, come vedremo in seguito, molte Amministrazioni Comunali hanno provveduto autonomamente ma con criteri diversi da comune a comune.

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 connesso d una trasformazione urbanistica.

E' quindi evidente che tale *"contributo straordinario"* sia aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione e si vada 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.

Il contributo straordinario si configura, quindi, come un onere rapportato all'aumento di valore (plusvalore) che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso. Viene stabilito, in sostanza, che tale plusvalore sia, per il 50%, a favore del Comune.

Le tipologie di intervento che generano maggior valore a seguito di variante urbanistica, deroga o cambio di destinazione d'uso sono quelli riportati nella seguente tabella, facendo riferimento agli strumenti "classici" della L.R. n. 20/2000 e conseguentemente, agli analoghi strumenti previsti oggi dalla L.R. n. 24/2017:

Variante allo strumento urbanistico	Accordi Territoriali (ex art. 20 L.R. n. 20/2000)
	Accordi con i privati (ex art. 18 L.R. n. 20/2000)
	Accordi di programma (ex. art. 40 L.R. n. 20/2000)
	Accordi A14-bis (L.R. n. 20/2000)
	Varianti Speciali SUAP (Art. 8 D.P.R. n. 160/2010)
Piani Urbanistici Attuativi in variante	Art. 31 L.R. n. 20/2000
Permessi di Costruire in deroga	Art. 14 D.P.R. n. 380/01
	Art. 20 L.R. n. 15/2013
	Art. 7-ter L.R. n. 20/2000
Cambi d'uso (solo se connessi ad un procedimento urbanistico)	Art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001
	Art. 28 L.R. n. 15/2013

A seguito di tale modifica del TUE, è stata a sua volta modificata la Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", all'articolo 30 "Oneri di urbanizzazione", comma 3, lettera f), con l'art. 28, della L.R. 23.06.2017, n. 12.

Il nuovo comma 3 è il seguente:

"3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea Legislativa provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche. Le tabelle sono articolate in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;*
- b) alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;*
- c) ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;*
- d) alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dalla legge regionale ovvero stabilite dai piani urbanistici generali;*
- e) 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'Allegato, lettera f), primo, secondo e terzo periodo, anziché quelli di nuova costruzione;*
- f) 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, denominato contributo straordinario, è regolato dalla disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".*

In sintesi quindi, in tema di Contributo Straordinario:

- a) a livello statale: opera il punto d-ter, del comma 4, dell'art. 16, del D.P.R. n. 380/2001;
- b) a livello regionale: opera il punto f), del comma 3, dell'art. 28, della L.R. n. 15/2013.

Ma, sempre a livello regionale, per espresso rimando alla disciplina regionale sulla tutela ed uso del territorio, in tema di CS, valgono le seguenti disposizioni della Legge Regionale n. 24, del 27.12.2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio":

- 1) Art. 8 - Incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, comma 1, lettera a): il contributo straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, non trova applicazione all'interno del territorio urbanizzato, relativamente alle previsioni del PUG che, al fine di privilegiare il riuso e la rigenerazione delle aree già urbanizzate, prevedano la variazione dei parametri urbanistici stabiliti dagli strumenti di pianificazione previgenti o il mutamento delle destinazioni d'uso precedentemente ammesse, nonché nel caso di rilascio di permessi di costruire in deroga alle previsioni generali di piano. È fatta salva la facoltà per i Comuni di assoggettare a contributo straordinario le strutture di vendita e gli insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale, da realizzare all'interno del territorio urbanizzato. Il contributo straordinario trova al contrario applicazione per gli interventi da realizzare al di fuori del territorio urbanizzato nonché per gli interventi che prevedano l'edificazione delle aree permeabili collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'articolo 32, comma 3, lettera c), della presente legge;
- 2) Art. 8 - Incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, comma 4: Le disposizioni di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d), e ai commi 2 e 3 del presente articolo non trovano applicazione per gli interventi da realizzare al di fuori del territorio urbanizzato e per

gli interventi che prevedano l'edificazione delle aree permeabili collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'articolo 32, comma 3, lettera c). Tali interventi sono subordinati al pagamento del contributo straordinario e del contributo di costruzione, secondo la disciplina ordinaria, e possono beneficiare di quote aggiuntive di diritti edificatori solo nei casi di cui al comma 1, lettera e), del presente articolo, per la realizzazione di alloggi in edilizia residenziale sociale ovvero di opere pubbliche aventi finalità sociale;

3) Art. 36 – Territorio rurale, comma 5:

5. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse è disciplinato dal PUG o dal PTM per i Comuni facenti parte della Città metropolitana di Bologna, con riferimento alle diverse caratteristiche del territorio rurale, nel rispetto della disciplina dettata dal PTPR, allo scopo di conseguire prioritariamente il recupero e la valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo 32, comma 8, la qualificazione del paesaggio e il contrasto allo spopolamento e abbandono delle aree remote e marginali, nell'osservanza dei seguenti principi:

- a) per gli edifici con originaria funzione abitativa e per quelli d'interesse storico, culturale e testimoniale sono comunque consentiti interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse nonché per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico purché ammessi dal piano;
- b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti unicamente gli interventi di recupero, comprensivi della demolizione e ricostruzione, che risultino compatibili con la conservazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi ammessi dal piano;
- c) nelle ipotesi di cui alle lettere a) e b), è ammessa altresì la demolizione dei manufatti edilizi aventi funzione accessoria che siano stati legittimamente realizzati o oggetto di sanatoria, quali i depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali e i magazzini, nonché il recupero delle relative superfici con l'ampliamento dell'edificio principale ovvero con la realizzazione in adiacenza allo stesso di fabbricati autonomi aventi le destinazioni d'uso dei manufatti accessori originari o quelle consentite dal piano. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di cui alla presente lettera;
- d) gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) e c) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
- e) nei restanti casi di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, al fine di incentivare la totale rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, il piano prevede la stipula di accordi operativi per disciplinare interventi volti al recupero di una quota progressivamente minore della superficie coperta originaria, comunque non superiore al 10 per cento della stessa, ovvero al 20 per cento nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto. Per i fabbricati individuati dal piano come opere incongrue, ai sensi della legge regionale n. 16 del 2002 e dell'articolo 3-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, il medesimo piano può consentire la stipula di accordi operativi che prevedano il recupero di una quota comunque non superiore al 50 per cento della superficie coperta originaria, parametrata ai costi dell'intervento specificati analiticamente nella relazione economico finanziaria di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c). La convenzione urbanistica deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso. Tali interventi non sono computati ai fini del calcolo della quota massima del

consumo di suolo ammessa ai sensi dell'articolo 6 e sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, comprensivo del contributo straordinario.

Infine, la disciplina di dettaglio che riguarda le metodologie di determinazione del CS è dettata dal punto 4, dell'Allegato A alla D.A.L. n. 186/2018.

Tale disciplina è di carattere generale ed uniforme per tutti i Comuni dell'Emilia Romagna.

Sulla base di quanto stabilisce la legge urbanistica regionale n. 24/2017 (come sopra riportato), al punto 4 dell'Allegato alla D.A.L. n. 186/2018 vengono pertanto forniti criteri omogenei per il calcolo del contributo straordinario, prevedendo che **sia dovuto all'Amministrazione Comunale in misura non inferiore al 50% il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica (ad esempio i Progetti in variante SUAP ex art. 8, D.P.R. n. 160/2010), in deroga o con cambio di destinazione d'uso (a seguito di trasformazioni urbanistiche).**

Nella definizione delle modalità di calcolo del contributo straordinario vengono proposti **due metodi di stima del plusvalore fondiario:**

- 1) uno **speditivo**, che prende in esame la sola componente fondiaria e si applica calcolando la differenza tra i valori delle aree prima e dopo la variazione degli strumenti urbanistici;
- 2) uno **analitico**, secondo le formule dell'estimo immobiliare, da utilizzare nei casi di particolare complessità della trasformazione ovvero quando le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non siano riconducibili alla sola componente fondiaria.

Appare dunque che il metodo ordinario di calcolo sia quello speditivo. Quello analitico è applicabile unicamente nei casi di particolare complessità, oppure quando le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non siano riconducibili alla sola componente fondiaria.

Certamente non può essere consentito applicare allo stesso caso entrambi i metodi procedendo poi alla scelta di quello più "conveniente" o una media tra gli stessi.

Vengono stabiliti quindi criteri omogenei per il calcolo del contributo straordinario (CS), da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione.

Il CS si applica alle ipotesi di trasformazione previste dalla L.R. n. 24/2017, ovvero:

1. fino al 01.01.2021 (art. 4, c. 4):
 - a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;
 - b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);
 - c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;
 - d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);
 - e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
2. Dopo l'entrata in vigore del PUG (art. 6, c. 5):
 - a) opere pubbliche di rilievo sovracomunale ed opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico;
 - b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;
 - c) nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale che siano oggetto di accordi per l'insediamento e lo sviluppo, di cui all'articolo 7 della legge regionale 18 luglio 2014, n. 14 (Promozione degli investimenti in Emilia-Romagna) o che presentino i requisiti di cui all'articolo 6, comma 1, della legge regionale n. 14 del 2014 come specificati con apposita deliberazione dell'Assemblea legislativa, su proposta della Giunta regionale;
 - d) rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 12 settembre 2016, n. 194 (Regolamento recante norme per la semplificazione e

l'accelerazione dei procedimenti amministrativi, a norma dell'articolo 4 della legge 7 agosto 2015, n. 124);

- e) parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;
- f) fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole;
- g) interventi per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola, demoliti ai sensi dell'articolo 36, comma 5, lettera e);
- h) nuove edificazioni residenziali necessarie (art. 5, c. 3):
 - per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
 - per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento;
- i) nuove edificazioni extraresidenziali all'interno del 2% del territorio urbanizzato preesistente;
- j) ma anche alle Varianti speciali SUAP ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, norma di rango statale che continua ad operare anche nella vigenza del PUG.

Il contributo straordinario (CS) è dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PUG ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 (art. 8, comma 1, lettera a), e comma 4, della L.R. n. 24/2017).

Il CS è fissato nella misura del 50% del plusvalore generato dalla trasformazione.

Il Comune di Castel San Giovanni, come detto, non ha, attualmente, previsto alcun contributo straordinario.

Il CS non si applica agli interventi realizzati all'interno del territorio urbanizzato come perimetrato dal PUG.

Nelle more dell'adozione del PUG il CS è però applicato anche all'interno del T.U. esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU.

Il CS non è dovuto in caso di realizzazione delle microaree familiari di cui all'art. 3, comma 1, lettera b, della L.R. n. 11/2015 (Norme per l'inclusione sociale di Rom e Sinti).

I Comuni possono prevedere, con la deliberazione di Consiglio Comunale di adeguamento alla D.A.L. n. 186/2018, la corresponsione del CS anche per gli interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, se questi sono finalizzati alla realizzazione di strutture di vendita di rilievo sovracomunale (medio-grandi e grandi strutture di vendita).

Il contributo straordinario, come detto, è fissato nella misura pari al 50% del **Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT)**.

Il MVGT è riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione.

METODO SPEDITIVO:

Nel caso di trasformazioni senza elementi di eccezionalità di progetto e funzioni, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

$$\mathbf{MVGT = V_{post} - V_{ante}}$$

dove:

V_{post} = rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

V_{ante} = rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le

stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

I VAM sono pubblicati sul BURERT della Regione Emilia Romagna e sono determinati dalle Commissioni provinciali sulla base dell'art. 25 della normativa regionale sugli espropri (L.R.19 dicembre 2002, n. 37).

Castel San Giovanni fa parte della Regione Agraria n. 3 "Colline del Trebbia e del Tidone".

I VAM attuali, riferirti al 2018, sono reperibili all'indirizzo:

<http://bur.regione.emilia-romagna.it/bur/area-bollettini/bollettini-in-lavorazione/n-43-del-01-03-2018-parte-seconda.2018-02-28.4327694564/valori-agricoli-medi-determinati-dalle-commissioni-provinciali-per-l2019anno-2018-in-attuazione-dell2019articolo-25-della-l-r-19-dicembre-2002-n-37/vam-provincia-dipiaccenza>.

E sono i seguenti:

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI (VAM) PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI PIACENZA (L.R. 19.12.2012, N. 37, ART. 25) Regione Agraria n. 3 "Colline del Trebbia e del Tidone".

Tipo di coltura	Valori medi (€/ha)
Seminativo di pianura	35.100,00
Seminativo arborato di pianura	35.100,00
Seminativo irriguo di pianura	48.000,00
Seminativo arborato irriguo di pianura	48.000,00
Seminativo di collina	16.600,00
Seminativo arborato di collina	16.600,00
Seminativo irriguo di collina	24.900,00
Seminativo irriguo arborato di collina	24.900,00
Seminativo di montagna	6.500,00
Seminativo arborato di montagna	8.300,00
Prato stabile di pianura	26.700,00
Prato stabile irriguo di pianura	38.700,00
Prato pascolo di collina	3.700,00
Pascolo	2.300,00
Pascolo arborato	
Pascolo cespugliato	
Orto	17.100,00
Orto arborato	17.100,00
Orto irriguo	39.700,00
Orto arborato irriguo	39.700,00
Vivaio	40.600,00
Vigneto	37.800,00
Vigneto irriguo	
Vigneto D.O.C.	39.700,00
Vigneto irriguo D.O.C.	
Frutteto di pomacee: bassa-media densità	30.400,00
Frutteto irriguo di pomacee: bassa-media densità	33.200,00
Frutteto di pomacee: alta densità	33.200,00
Frutteto irriguo di pomacee: alta densità	37.800,00
Frutteto di drupacee: bassa-media densità	30.400,00
Frutteto irriguo di drupacee: bassa-media densità	33.200,00
Frutteto di drupacee: alta densità	33.200,00
Frutteto irriguo di drupacee: alta densità	37.800,00
Gelseto	
Pioppeto (1) (2)	
Pioppeto golenale (2)	13.800,00
Pioppeto di ripa (2)	11.100,00
Castagneto da frutto degradato	4.600,00
Castagneto da paleria	6.500,00
Bosco ad alto fusto da 0 a 20 anni	6.500,00
Bosco ad alto fusto da 20 a 40 anni	9.200,00
Bosco ad alto fusto oltre 40 anni	12.900,00
Bosco misto degradato	6.500,00
Bosco ceduo governato	7.400,00
Bosco ceduo degradato	5.500,00
Coltivo abbandonato (3)	17.100,00
Incolto produttivo	1.400,00
Incolto sterile	

(1) Per i pioppeti impiantati su seminativo, il prezzo di riferimento è quello dei corrispondenti terreni a seminativo

(2) In queste colture i soprassuoli verranno valutati a parte

(3) Per terreno agricolo di normale fertilità non più coltivato in relazione ad una prevista diversa destinazione

METODO ANALITICO:

Nei casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria il contributo straordinario è calcolato attraverso il metodo analitico del valore della trasformazione come di seguito determinato.

L'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vm_{post}) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm_{ante}) meno i costi della trasformazione (K):

$$MVGT = Vm_{post} - Vm_{ante} - K$$

Dove:

Vm_{post} = Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione: è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;

Vm_{ante} = Valore di mercato di partenza dell'immobile: è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento.

Come per il costo base di costruzione (di cui di seguito) i valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili.

Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'area di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da specificità non standardizzabili, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).

I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n. 122/1989 o di altra normativa speciale.

K = costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

- 1) costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate. Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.
- 2) spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta Regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile.
- 3) contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2.

- 4) eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica.
- 5) opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);
- 6) costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006;
- 7) spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2)³;
- 8) oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;
- 9) oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_{m_{post}}$);
- 10) profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione $V_{m_{post}}$).

L'unità di superficie per la determinazione di CS è la Superficie Totale (ST); nel caso della funzione turistico ricettiva riferita alla destinazione alberghiera è assunto anche il parametro del "numero delle camere" della struttura.

La definizione di Superficie Totale (ST) è quella stabilita dalla delibera della Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017:

"16. Superficie Totale (ST): Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio".

Sotto questo profilo la disposizione è incomprensibile, in quanto il CS, in entrambi i metodi, viene calcolato in un valore finale complessivo espresso in € e non in una "tariffa" espressa in €/mq successivamente applicabile ad una ST.

Il CS è calcolato, sulla base della proposta progettuale presentata dal soggetto attuatore, dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, che può stabilirne altresì l'eventuale rateizzazione, in analogia alle modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione.

Si propone conclusivamente un esempio di calcolo del Contributo Straordinario, sulla base di un recente caso reale, la Variante SUAP n. 1/2018, limitandoci al metodo speditivo.

Gli oneri di compensazione ambientale e territoriale convenzionati nel progetto sono stati pari a 1.865.000 €

Il valore IMU dei terreni così come destinati a seguito della variante (Ambiti produttivo-artigianali di saturazione o in corso di attuazione) è pari a 58,00 €/mq.

La Superficie Territoriale di progetto è pari a 242.380,00 mq.

Il V_{post} sarà quindi pari a: $58,00 \text{ €/mq} \times 242.380,00 \text{ q} = 14.058.040,00 \text{ €}$.

Il VAM dei terreni oggetto di trasformazione urbanistica è pari a 3,51 €/mq (Regione agraria n. 3 – seminativo di pianura).

Il V_{ante} conseguentemente è determinato in: $3,51 \text{ €/mq} \times 242.380,00 \text{ mq} = 850.753,80 \text{ €}$.

Il MVGT sarà quindi pari a $= V_{post} - V_{ante} = 14.058.040,00 \text{ €} - 850.753,80 \text{ €} = 13.207.286,20 \text{ €}$

$CS = 0,50 \times MVGT = 6.603.643,10 \text{ €}$

Per cui il CS sarà pari a 3,54 volte gli oneri di compensazione ambientale e territoriale!

³ La percentuale forfettaria del 10% è finalizzata esclusivamente alla stima del CS e non condiziona la determinazione del compenso professionale del progettista.

A titolo di semplice approfondimento, si ripropone la determinazione del CS sulla base dei criteri che alcuni comuni dell'Emilia Romagna si sono dati a seguito della previsione del CS nel TUE, prima della D.A.L. n. 186/2018, che, evidentemente, sono ancora validi oggi ma non lo saranno più a partire, nell'ipotesi peggiore, dal 30.09.2019. Tutti gli esempi seguenti sono coerenti con il metodo speditivo.

Comune di Coriano (RN): D.C.C. n. 14 del 31.01.2017:

Il maggior valore generato è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica (VMf) e il valore di mercato della destinazione previgente (VMi) così calcolato:

$$CS = (VMf - VMi) \times Ca \times 0,50$$

Dove:

VMf = corrisponde al valore di mercato finale al mq dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalla quotazione media (fra valore massimo e minimo) più aggiornata riportata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) calcolato in base all'edificabilità in variante: $VMf = OMI \times SUL$;

VMi = corrisponde al valore di mercato iniziale al mq dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalla quotazione media (fra valore massimo e minimo) più aggiornata riportata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) calcolato in base alla edificabilità della destinazione d'uso originaria, disciplina urbanistica previgente, $VMi = OMI \times SUL$;

Ca = Coefficiente incidenza area:
0,20 = per destinazione non produttiva
0,30 = per destinazione produttiva

$$Vmf = 500,00 \text{ €/mq}$$

$$Vmi = 0$$

$$Ca = 0,20$$

$$SL = 154.000,00 \text{ mq}$$

$$CS = 500,00 \text{ €/mq} \times 154.000,00 \text{ mq} \times 0,20 \times 0,50 = 7.700.000,00 \text{ €}$$

Comune di Ferrara: D.C.C. n. 4, del 04.04.2016:

$$CS = V_{post} - V_{ante} \times 0,50 \times 0,50$$

Dove:

V_{post} = valore venale dell'area nuda dopo il provvedimento urbanistico (valori venali delle aree fabbricabili a fini IMU)

V_{ante} = valore venale dell'area nuda prima del provvedimento urbanistico

$$V_{post} = 58,00 \text{ €/mq} \times 242.380,00 \text{ mq} = 14.058.040,00 \text{ €}$$

$$V_{ante} = 3,51 \text{ €/mq} \times 242.380,00 \text{ mq} = 850.753,80 \text{ €}$$

$$CS = (14.058.040,00 \text{ €} - 850.753,80 \text{ €}) \times 0,50 \times 0,50 = 3.301.821,55 \text{ €}$$

Comune di Imola: D.C.C. n. 3, del 04.01.2018:

$$CS = 0,50 \times (VMf - VMi) \times R \times Sul$$

Dove:

VMf = Valore medio OMI finale: rappresenta la media fra il valore massimo e minimo dei valori più aggiornati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate al momento del calcolo relativi alla destinazione finale

VMi = Valore medio OMI iniziale: rappresenta la media fra il valore massimo e minimo dei valori più aggiornati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate al momento del calcolo relativi alla destinazione originaria

R = coefficiente di riduzione: 0,20

Sul = Superficie utile lorda

$$VMf = 500,00 \text{ €/mq}$$

$$VMi = 0,00 \text{ €}$$

$$CS = 0,50 \times 500,00 \times 0,20 \times 154.000 = 7.700.000,00 \text{ €}$$

Comune di Ravenna: D.C.C. n. 50, del 23.05.2017:

VMf = Valore venale dell'area nuda dopo il provvedimento urbanistico (valori IMU)

VMi = Valore venale dell'area nuda prima del provvedimento urbanistico

R = coefficiente di riduzione: 0,50

CS = 0,50 x (VMf - VMi) x 0,50

VMf = 58,00 €/mq x 242.380,00 mq = 14.058.040,00 €

VMi = 3,51 €/mq x 242.380,00 mq = 850.753,80 €

CS = 0,50 x (14.058.040,00 - 850.753,80) x 0,50 = 3.301.821,50 €

Comune di Piacenza: D.C.C. n. 13, del 13.03.2017:

La determinazione del CS viene rimandata al POC.

Comune di Verucchio (RN): D.C.C. n. 5, del 27.02.2016:

MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del bene edilizio ottenibile dalla trasformazione in seguito a variante/deroga (Vmt) ed il Valore di mercato del bene realizzabile nel rispetto dello strumento edilizio vigente (Vma), entrambi decurtati della sommatoria dei costi sostenuti per realizzare le rispettive trasformazioni (Ktr), da cui: $VI = (Vmt - Ktr) - (Vma - Ktr)$.

Vmt = 500,00 €/mq x 154.000,00 mq = 77.000.000,00 €

Vma = 0

Ktr = 425,00 €/mq x 154.000,00 mq + 1.800.000 (opere di urbanizzazione) = 67.250.000,00 €

MVGT = 77.000.000,00 - 67.250.000,00 - 1.800.000,00 = 7.950.000,00 €

CS = 0,65 x MVGT = 5.167.500,00 €.

Comune di Reggio Emilia:

Valore di mercato dopo la trasformazione: valori IMU.

Il plusvalore (VP) è dato dalla differenza tra il Valore di mercato che il bene acquisirà in seguito al provvedimento di variante/deroga (Vn) e il Valore di mercato iniziale del bene (V0) con le potenzialità urbanistiche ed edilizie attribuite dagli strumenti vigenti.

VP = Vn - V0

Vn = 58,00 €/mq x 242.380,00 mq = 14.058.040,00 €

V0 = 3,51 €/mq x 242.380,00 mq = 850.753,80 €

VP = 14.058.040,00 - 850.753,80 = 13.207.286,20 €

CS = 0,5 x VP = 6.603.643,10 €

In sintesi:

Comune		Contributo Straordinario (€)	Δ% Castel San Giovanni
Castel San Giovanni	Con D.A.L. n. 186/2018	6.603.643,10	-
Coriano	Ante D.A.L. n. 186/2018	7.700.000,00	+16,60%
Ferrara		3.301.821,55	-50,00%
Imola		7.700.000,00	+16,60%
Ravenna		3.301.821,50	-50,00%
Piacenza		0	-
Verucchio		5.167.500,00	-21,75%
Reggio Emilia		6.603.643,10	0

Circa le modalità di corresponsione del Contributo Straordinario, la D.A.L. non stabilisce nulla. Sarà la deliberazione di Consiglio Comunale di recepimento della nuova disciplina regionale a stabilire le modalità esatte.

Sulla base delle esperienze dei Comuni che già prevedevano tale contributo, possono individuarsi diverse modalità.

Reggio Emilia:

I proventi del contributo straordinario vengono 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 può 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:

- a) versato al Comune contestualmente alla stipula dell'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000;
- b) versato al Comune prima del ritiro del titolo abilitativo;
- c) 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 (la prima rata degli oneri viene corrisposta all'atto del ritiro del permesso di costruire presentando altresì la fideiussione per le rimanenti rate);
- d) compensato mediante cessione gratuita al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, oltre gli standard minimi previsti, 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, il contributo straordinario viene versato contestualmente alla stipula dell'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000; 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, da stipulare preliminarmente all'adozione della variante, 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 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, da stipulare preliminarmente all'adozione della Variante, ovvero prima del rilascio di titolo edilizio in deroga, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici.

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.

Verucchio:

Il versamento del contributo straordinario viene corrisposto o garantito secondo le modalità già previste per il contributo di costruzione.

Il contributo straordinario potrà essere corrisposto, in alternativa al contributo finanziario, attraverso cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche pari al valore del contributo. In tali casi le modalità, i tempi e le garanzie di cessione formale saranno disciplinati nella specifica convenzione che dovrà essere sottoscritta prima dell'approvazione in Consiglio Comunale della relativa proposta deliberativa.

In caso di esecuzione diretta da parte del privato dell'opera pubblica a sostituzione del contributo straordinario, non è dovuto il contributo di costruzione sulla stessa.

Il contributo straordinario viene incamerato in apposito capitolo del Bilancio, vincolato a uno specifico centro di costo finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento.

Ravenna:

Il contributo straordinario, può essere corrisposto con versamento finanziario finalizzato alla realizzazione, da parte del Comune, di opere pubbliche e servizi, ovvero con la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità oltre gli standard minimi previsti dalla disciplina urbanistica, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Qualora la corresponsione avvenga mediante versamento finanziario, per gli interventi oggetto di variante, il contributo straordinario viene versato entro 90 giorni dall'entrata in vigore della variante o del piano.

Per gli interventi assentiti con titolo edilizio in deroga, il contributo straordinario viene versato unitamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Anche in merito alle garanzie e alle sanzioni per ritardato pagamento, si applicano le norme ordinariamente previste per il contributo di costruzione.

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 ai fini IMU.

Qualora la cessione comprenda edifici o porzioni di edifici, si procede con apposita stima mediante riferimento alle fonti di rilevazione dei prezzi di mercato, con preferenza per le fonti ufficiali ove non sia possibile individuare il valore rilevante ai fini IMU dei medesimi immobili.

Le modalità e i tempi di cessione sono oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, da stipulare preliminarmente all'adozione della variante o del POC, ovvero prima del rilascio di titolo edilizio in deroga. L'accordo che preveda l'attuazione diretta 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 pubbliche (standard urbanistici) necessarie, per l'attuazione dell'intervento del 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, da stipulare preliminarmente all'adozione della variante, ovvero prima del rilascio di titolo edilizio in deroga, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici.

Imola:

Il contributo straordinario è erogato al Comune in versamento finanziario e/o cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Nel caso di versamento finanziario esso è corrisposto per l'intero importo contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire.

Nel caso si intenda procedere tramite cessione di aree o immobili, previo assenso del Comune, sarà necessario provvedere alla stipula di apposita convenzione, che ne definisce le modalità e le condizioni.

Nel caso di versamento finanziario il contributo straordinario viene vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento.

Ferrara:

Il contributo straordinario può essere corrisposto con versamento finanziario finalizzato alla realizzazione, da parte del Comune, di opere pubbliche e servizi, ovvero con la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità oltre gli standard minimi previsti, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Qualora la corresponsione avvenga mediante versamento finanziario, per gli interventi oggetto di variante, il contributo straordinario viene versato entro 90 giorni dall'entrata in vigore della variante o del piano; per gli interventi assentiti con titolo edilizio in deroga, il contributo straordinario viene versato unitamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il versamento del contributo straordinario può essere rateizzato, su richiesta dell'interessato, in quattro rate semestrali di pari entità, delle quali la prima va corrisposta secondo quanto sopra indicato.

In merito alle garanzie e alle sanzioni per ritardato pagamento, si applicano le norme di cui al RUE vigente.

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.

Qualora la cessione comprenda edifici o porzioni di edifici, si procede con apposita stima mediante riferimento alle fonti di rilevazione dei prezzi di mercato, con preferenza per le fonti ufficiali.

Le modalità e i tempi di cessione sono oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 da stipulare preliminarmente all'adozione della variante, ovvero prima del rilascio di titolo edilizio in deroga. L'accordo che preveda l'attuazione diretta 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, 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 da stipulare preliminarmente all'adozione della variante, ovvero prima del rilascio di titolo edilizio in deroga, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici.

Coriano:

Il Contributo Straordinario è corrisposto al Comune con le seguenti modalità:

- a) per intero importo da versarsi contestualmente al rilascio del Titolo Abilitativo;
- b) in tre rate semestrali, da garantire mediante polizie fideiussorie, corrispondendo l'importo della prima rata contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire;
- c) cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. In conformità alla legge il contributo straordinario potrà essere corrisposto, in alternativa al contributo finanziario, attraverso cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche pari al valore del contributo. In tali casi le modalità, i tempi e le garanzie di cessione formale saranno disciplinati nella specifica convenzione che dovrà essere approvata in Consiglio Comunale nella relativa proposta deliberativa.

Castel San Giovanni, giovedì 14 febbraio 2019

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE SVILUPPO URBANO
ing. Silvano Gallerati

