



CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del DPR 380/01

PREMESSA

L'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01, stabilisce che, in caso di valorizzazione della destinazione d'uso di un terreno o di un immobile attraverso una variante urbanistica o una deroga edilizia, l'aumento del valore che si genera su quel bene deve essere diviso almeno per metà tra il Comune e il privato che attua l'intervento.

Con legge n. 43/2016, la regione Toscana, allo scopo di recepire la norma di principio statale, ha modificato l'art. 184, con l'inserimento di un comma 5bis, nella LR 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio" stabilendo che, i criteri per l'attuazione del disposto legislativo statale, saranno definiti con la deliberazione della giunta regionale che determina l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, provvedimento ad oggi non ancora aggiornato

Quindi, 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 deliberazione regionale, 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 il rilascio di deroghe ai sensi del combinato disposto dell'articolo 14 del citato d.p.r. 380/2001, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di costruzione, 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 SCIA. 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. Resta inteso che, gli interventi sopra indicati, devono essere previsti nell'ambito di interesse dell'area o dell'immobile oggetto di variante.

La normativa richiede di determinare il maggior valore delle aree o degli immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe, quindi la metodologia di stima deve tener conto del valore dell'area e dei fabbricati prima della variante e del valore di mercato dopo la variante e di tutte le spese relative necessarie per la trasformazione dell'immobile. Il valore che si vuole ottenere è quindi quello di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

ART.1 - CONDIZIONI

1. La debenza del contributo straordinario è contenuta nell'atto di pianificazione a cui consegue l'intervento.

ART.2 – ESCLUSIONE DAL CONTRIBUTO

1. Il contributo straordinario non è dovuto nei casi di:

- a) varianti allo strumento urbanistico approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico-privato in cui sia prevista, fermi i principi di interesse pubblico espressi dall'art.16 del DPR 380/01, una diversa forma di bilanciamento economico della plusvalenza.
- b) varianti generali al Regolamento Urbanistico/ Piano Operativo ad eccezione di eventuali aree specificatamente individuate ove sia previsto espressamente l'assoggettamento a detto contributo straordinario.

Art. 3 – CRITERI DI CALCOLO

1. Il contributo straordinario dovuto dal concessionario è valutato nel 50% dell'incremento di valore



conseguente all'intervento edilizio (MV).

Tale incremento è costituito dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio dopo la trasformazione (Vmp) ed il valore di mercato iniziale (Vma), al netto dei costi da sostenere per la trasformazione medesima **Vt**

2. Il sistema assunto può essere sintetizzato nella seguente formula:

$$\mathbf{MV = Vmp - Vma - Vt}$$

dove

MV = maggior valore

Vmp = valore mercato post variante

Vma = valore di mercato ante variante

Vt = valore di trasformazione

3. Il valore di mercato dell'immobile è stimato applicando alla superficie utile lorda (SUL), calcolata ai sensi dell'allegato "C" del DPR 138/98, i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Si assumono i valori medi tra i valori di riferimento minimi e massimi pubblicati riferiti al semestre disponibile alla data dell'istanza o del deposito, alla corrispondente fascia/zona geografica e alla tipologia-destinazione d'uso prevalente.

4. Qualora il valore iniziale sia da riferire ad un terreno privo di fabbricati questo sarà calcolato applicando alla superficie fondiaria il valore di mercato corrispondente al momento dell'acquisto e comunque prima della valorizzazione. In alternativa, tale valore potrà essere desunto tramite un atto notarile eventualmente attualizzato, fornito dal soggetto attuatore.

5. Il valore di trasformazione (Vt) è determinato dal costo di costruzione e dalle spese globali necessarie per la realizzazione dell'opera, tramite perizia a carico del soggetto attuatore validata dal responsabile del procedimento. In alternativa, tale valore potrà sempre essere ricavato anche applicando una percentuale pari al 85% del valore di mercato post variante (Vmp).

In questo caso, la formula per il calcolo del maggior valore si può riassumere nel modo seguente:

$$MV = (Vmp - Vma) \times 0,15$$

Art. 4 – APPLICAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

1. In caso di destinazioni d'uso produttive, per SUL oggetto di variante, inferiore a mq 400, il valore medio OMI, sarà incrementato da un coefficiente pari ad 1,2, fattore che tiene conto dell'incidenza proporzionale determinata dal maggior valore commerciale, mentre in caso di SUL superiore a mq 4.000, a tale valore sarà applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,8.

2. I valori così ottenuti, potranno essere ridotti del 10% in caso di obblighi convenzionali, almeno decennali, che pongano limiti al frazionamento immobiliare, alle alienazioni, nonché al cambio di destinazione d'uso.

Art.5 – MODALITA' VERSAMENTO CONTRIBUTO

1. Il contributo straordinario, corrispondente al maggior valore (MV), quantificato nei modi sopra descritti sarà corrisposto, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, nelle diverse forme di:

- a) versamento finanziario vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento;
- b) cessione di aree o immobili;
- c) realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

2. Nel caso di versamento finanziario esso sarà corrisposto all'Ente contestualmente al rilascio del Permesso a Costruire in unica soluzione o con modalità rateizzata nel rispetto dei criteri dettati dalla L.R. 65/2014 e già previsti per il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione. I casi di cessione di aree o immobili o di realizzazione di opere pubbliche, saranno disciplinati da specifica convenzione.



Estratto norme di riferimento

D.P.R. n. 380/2001

Sezione II - Contributo di costruzione

Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto all'[articolo 17, comma 3](#), il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'[articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni](#), (*ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 - n.d.r.*) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'[articolo 28, comma 1, lettera c\), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

(comma introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011)

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

(per la rateizzazione si veda l'art. 47 della legge n. 457 del 1978)

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;
- 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)

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.

(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

(tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003)

7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavodi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

(comma introdotto dall'art. 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002)

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)



L.R. n. 65/2014

Art. 184 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determina no un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:
 - a) aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici, come definite dal regolamento di cui all'articolo 216;
 - b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
 - c) aumento del numero di unità immobiliari fermo restando quanto previsto all'articolo 183, comma 3.
2. Abrogato.
3. Gli oneri di urbanizzazione devono intendersi riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dall'articolo 62, alle opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici, nonché alle opere di infrastrutturazione generale comunque a carico del comune.
4. Con deliberazione, il Consiglio regionale individua:
 - a) le opere di urbanizzazione secondaria per le quali i comuni possono conceder e un contributo ai soggetti realizzatori;
 - b) i criteri generali per l'erogazione del contributo di cui alla lettera a).
5. Con deliberazione della Giunta regionale è determinata l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e seconda ria sugli interventi di cui al presente articolo.
- 5 bis. Con la deliberazione di cui al comma 5, vengono definite altresì le modalità di attuazione delle disposizioni introdotte con l'articolo 16 del d.l. 133/2014 convertito dalla l. 164/2014.
6. La Giunta regionale provvede ad aggiornar e ogni cinque anni la determinazione degli oneri di cui al comma 5, previa comunicazione alla commissione consiliare competente.
7. Ai costi medi regionali, fino agli aggiorna m e n ti di cui al comma 6, si applica annualmente l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Dal 1° gennaio di ogni anno si applicano gli importi aggiornati sulla base dei più recenti dati ISTAT disponibili dell'indice.
8. Gli aggiorna m e n ti di cui ai commi 6 e 7, si applicano senza ulteriori atti alle istanze, segnalazioni e comunicazioni presenta t e successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente.