

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

### Indice generale

PREMESSA.....	2
AMBITO DI APPLICAZIONE.....	2
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO.....	3
1. Varianti urbanistiche che prevedono il cambio di destinazione di aree edificabili o incrementi volumetrici.....	3
2. Varianti urbanistiche che prevedono il cambio di destinazione d'uso di aree non edificabili in aree edificabili.....	3
3. Variante urbanistica finalizzata all'individuazione di Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.....	3
4. Attività produttive oggetto di intervento ai sensi della LR 55/2012 (Suap).....	4
5. Riclassificazione di unità edilizie di valore culturale o di accertamento dell'assenza di valore culturale.....	4
MODALITA' E TEMPISTICHE DI CORRESPONSIONE.....	4
GARANZIE.....	6

## **PREMESSA**

La Legge 164/2014 di conversione del Decreto Legge 133/2014 c.d. "Sblocca Italia" ha aggiunto, attraverso l'art 17 comma 1, lett. g, all'art.16 (contributo per il rilascio del permesso di costruire) del DPR 380/20013 e ss.mm.ii. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari) la lettera d ter) al comma quattro, che prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "Contributo straordinario":

### *Art.16 comma 4 del DPR 380/2001*

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

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

*b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;*

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

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

*leggi regionali;*

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

*d ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. 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*

## **AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter) comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. è applicato agli interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai Piani Urbanistici vigenti o agli strumenti urbanistici comunali o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore.

La formulazione del metodo generale di calcolo del plusvalore poggia sull'assunto che questo è dato dalla differenza tra il valore futuro delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare.

Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si configura come extra onere, ed è finalizzato a definire, con misura monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare ai fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del Piano degli interventi. E' dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

Il presente documento intende proporre una metodologia valutativa che consenta di quantificare il "plusvalore" e di conseguenza l'ammontare della contropartita a favore del soggetto pubblico (contributo straordinario) secondo parametri che garantiscano imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il contributo straordinario corrisponde al 50% del plusvalore (differenza) tra il valore dell'area/immobile prima della trasformazione e il valore dell'area/immobile dopo la trasformazione. La formula base è la seguente:

$$Cs = (V_{post} - V_{ante}) \times 50\%$$

dove: **Cs**= contributo straordinario  
**V<sub>ante</sub>**= valore immobile prima della trasformazione  
**V<sub>post</sub>**= valore immobile dopo la trasformazione

In via provvisoria, nelle more delle determinazioni regionali, si stabilisce che i valori (Valore post e Valore ante) delle aree sia pari al valore delle aree edificabili determinato ai fini IMU riferito alla scansione temporale dell'intervenuta approvazione della variante, fatti salvi eventuali conguagli a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni regionali, qualora dalle stesse previsti e 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 previste.

Qualora l'impiego dei valori Imu non risulti rispondente agli effettivi valori di mercato delle aree nei diversi ambiti comunali e detti valori non siano aggiornati con una frequenza ravvicinata, consentendo in tal modo una effettiva comparazione dei valori stimati prima e dopo la trasformazione ed in tutti i casi in cui il comune ne ravvisi la necessità, lo stesso potrà ricorrere a perizia di stima dell'agenzia delle entrate o di professionista incaricato.

### **1. Varianti urbanistiche che prevedono il cambio di destinazione di aree edificabili o incrementi volumetrici**

Il plus-valore è dato dalla differenza tra il valore dell'area successivamente alla variante, secondo gli importi tabellari IMU e il valore dell'area prima della variante della destinazione dell'area, sempre secondo gli importi tabellari IMU.

### **2. Varianti urbanistiche che prevedono il cambio di destinazione d'uso di aree non edificabili in aree edificabili**

Il plus-valore è dato dalla differenza tra il valore dell'area successivamente alla variante secondo gli importi tabellari IMU e il valore agricolo medio (VAM), riferito alla regione agraria n. 3 alla quale appartiene il Comune di Villanova di Camposampiero.

#### *Fattori correttivi:*

Con l'obiettivo di favorire interventi legati alle esigenze di ordine familiare e non speculativo, nell'ipotesi di interventi di variante al Piano degli interventi finalizzata ad esigenze abitative di ordine familiare (con le caratteristiche descritte dalle N.T.O. del P.I. - Artt. 60 e 90 delle N.T.O del P.I. e con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo in essi previsto), poiché si tratta di un bene vincolato che non può essere liberamente compravenduto, **il Vpost è ridotto del 50%**.

### **3. Variante urbanistica finalizzata all'individuazione di Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo**

Il recupero a fini residenziali degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo individuati dal P.I., è assoggettato ad un contributo straordinario rapportato alla volumetria effettivamente riconvertita utilizzando per il calcolo del Vpost, il valore delle aree ai fini IMU della zona C1.1; il contributo straordinario sarà applicato al calcolo del volume effettivamente richiesto con l'intervento di cambio d'uso da agricolo a residenziale salvo conguagli che potranno essere richiesti in caso di varianti edilizie che comportino aumento del volume in cambio d'uso, entro il limite previsto dall'art. 90 delle N.T.O. del P.I.; il Vante sarà il valore dell'area agricola come individuata nella scheda urbanistica.

#### *Fattori correttivi:*

Con l'obiettivo di favorire interventi legati alle esigenze di ordine familiare e non speculativo, nell'ipotesi di interventi di trasformazione finalizzata ad esigenze abitative di ordine familiare nel caso di trasformazione finalizzata ad esigenze abitative di ordine familiare (con le caratteristiche descritte dalle N.T.O. del P.I. - Art.90 delle N.T.O del P.I. e con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo in essi previsto), poiché si tratta di un bene vincolato che non può essere liberamente compravenduto, **il Vpost è ridotto del 50%**.

#### **4. Attività produttive oggetto di intervento ai sensi della LR 55/2012 (Suap)**

Il plus-valore è dato dalla differenza tra il valore dell'area successivamente alla deroga o alla variante, secondo gli importi tabellari IMU, e il valore dell'area prima dell'intervento secondo gli importi tabellari IMU o il valore agricolo medio (VAM) riferito alla regione agraria n. 3 alla quale appartiene il Comune di Villanova di Camposampiero.

Nel caso di attivazione della procedura di cui all'art 3 o 4 della L.R. 55/2012, l' area da prendere in considerazione ai fini della determinazione del **Cs**, è quella determinata con riferimento alla massima superficie coperta prevista dal vigente strumento urbanistico per le zone produttive/commerciali/ricettive di tipo D, applicando il valore dell'area produttiva ai fini Imu, sommata alla superficie dell'ambito della scheda "Suap", applicando il valore Imu dell'area ad uso produttivo non urbanizzata, per l'ambito della scheda di intervento.

*Esempio rapporto di copertura 60 % del lotto di pertinenza:*

- superficie coperta (anche su più piani) da realizzare mq. 1.000
- lotto corrispondente con indice 0,60 =  $1000 \times 0,60 =$  mq 1667
- ambito scheda "Suap" = mq 2500

$V_{post} = (2500 - 1667) \times \text{valore IMU area non urbanizzata} + (1667) \times \text{valore IMU area urbanizzata}$

#### **5. Riclassificazione di unità edilizie di valore culturale o di accertamento dell'assenza di valore culturale**

Non è previsto alcun contributo straordinario ritenendosi compensato l'interesse pubblico per il recupero delle volumetrie esistenti sia ai fini del contenimento del consumo di suolo, sia in termini di sicurezza stradale nel caso di fabbricati in fregio alla viabilità, o di rigenerazione urbana grazie al recupero di manufatti fatiscenti.

#### **MODALITA' E TEMPISTICHE DI CORRESPONSIONE**

Il contributo straordinario può essere erogato al Comune sotto forma di:

- a) contributo straordinario, in **versamento finanziario**, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche;
- b) **cessione diretta al Comune di aree a standard** individuate dalla pianificazione strategica e/o operativa che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale e/o di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale sociale;
- c) **realizzazione di opere pubbliche**, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico.

- d) Combinazione di una o più delle precedenti lettere, sino alla concorrenza del valore da corrispondere.

Secondo le seguenti casistiche, può essere erogato come di seguito specificato:

- 1) Accordi tra soggetti pubblici e privati e accordi di programma: artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004:
  - versamento finanziario contestuale alla stipula dell'accordo, secondo le specifiche di cui all'accordo stesso;
  - compensazione mediante cessione gratuita di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;
  - realizzazione di opere pubbliche con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate nell'Accordo, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici.
- 2) Procedure urbanistiche di sportello unico per le attività produttive: artt. 3 e 4 della L.R. 55/2012:
  - versamento finanziario contestuale alla stipula della Convenzione o dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, secondo le specifiche di cui agli stessi;
  - compensazione mediante cessione gratuita di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;
  - realizzazione di opere pubbliche con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici.
- 3) Permessi di costruire o permessi di costruire in deroga:
  - versamento finanziario all'atto del ritiro del titolo abilitativo (contestualmente al pagamento del contributo di costruzione) o all'atto della stipula della Convenzione;
  - compensazione mediante cessione gratuita di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;
  - realizzazione di opere pubbliche con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici.

Dovranno inoltre essere osservate le seguenti disposizioni:

- a). **Versamento finanziario**, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi:
  - in caso di rateizzazione, a garanzia del pagamento, ogni rata dovrà essere garantita (ai sensi dell'art. 16, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) mediante presentazione di *fidejussione bancaria o polizza assicurativa* di importo non inferiore al beneficio pubblico;
  - in caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni, fermo restando che la garanzia fidejussoria non verrà svincolata fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previste dalla legge;
- b). **Cessione diretta al Comune di aree a standard** individuate dalla pianificazione strategica e/o operativa che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale:
  - qualora la corresponsione avvenga mediante cessione gratuita di aree da destinare a servizi di pubblica utilità oltre gli standard minimi, il valore di tali aree viene determinato con riferimento ai valori ai fini IMU delle aree per infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi in corso di validità nel momento dell'approvazione del provvedimento.
  - le modalità di cessione sono oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e degli artt. 6 e 7 L.R. 11/2004 e s.m.i., da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto attuatore;
  - la stipula dell'atto di cessione gratuita avverrà con le modalità previste nell'atto di convenzione o di accordo e ogni onere inerente e conseguente sono a carico del soggetto attuatore;

c). **Realizzazione di opere pubbliche**, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico:

- la ditta proponente, a garanzia dell'esecuzione delle opere, deve prestare una fidejussione bancaria o assicurativa pari al 100% del valore del contributo straordinario, oltre IVA di legge; in alternativa, per lo stesso valore, potrà versare un deposito cauzionale alla tesoreria del comune.

## **GARANZIE**

*La fidejussione dovrà:*

- essere costituita prima della sottoscrizione della convenzione e dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, entro 15 gg. dal ricevimento di Raccomandata R/R o mezzo pec; deve prevedere la rinuncia della preventiva escussione del debitore principale, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora ma col solo rilievo dell'inadempimento e comunque senza attendere la sentenza giudiziaria;
- contenere la clausola esplicita relativa alla sua validità e scadenza e cioè: *"La fidejussione, qualora il Comune non invii copia della medesima e/o lettera di svincolo, si intende tacitamente rinnovata anno per anno (o diversa frazione di anno) con conseguente obbligo da parte del contraente al pagamento del relativo premio ed al relativo mantenimento degli obblighi e delle garanzie da parte della società bancaria od assicuratrice nei riguardi del Comune garantito"*;
- indicare esplicitamente che oggetto della garanzia è il pagamento del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché delle sanzioni amministrative previste per legge;
- essere automaticamente indicizzata annualmente con gli indici di rivalutazione ISTAT (100% del costo di costruzione).
- la garanzia relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione copre altresì senza alcuna riserva i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cure e spese del soggetto attuatore, nonché le sanzioni amministrative sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio irrogate dal Comune;
- lo svincolo (con lettera di espressa autorizzazione allo svincolo da parte del Comune) avverrà a collaudo tecnico amministrativo con esito positivo delle opere di urbanizzazione e dopo la cessione, se già non avvenuta, delle aree;
- in caso di fideiussione bancaria, la stessa deve essere rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D. 12 marzo 1936, n. 375, e s.m.i.; in caso di polizza assicurativa, deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica Italiana in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della L. 10 giugno 1982, n. 348.
- il comune, nella valutazione delle garanzie finanziarie, si atterrà al documento *"Garanzie finanziarie: suggerimenti per le pubbliche amministrazioni e altri beneficiari"*, pubblicato nel sito Anac e che, ad ogni buon fine, si allega al presente documento a far parte integrale e sostanziale (sub\_allegato1).

*Il deposito cauzionale dovrà:*

- essere versato alla tesoreria del comune prima della sottoscrizione della convenzione;
- indicare esplicitamente che l'oggetto della garanzia è il pagamento del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 e s.m.i.,
- la garanzia relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione copre altresì senza alcuna riserva i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cure e spese del soggetto attuatore, nonché le sanzioni amministrative sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio irrogate dal Comune;

- la restituzione avverrà a collaudo tecnico amministrativo con esito positivo delle opere previste;
- I depositi cauzionali a garanzia degli obblighi assunti saranno versati tramite il portale PAGOPA, accessibile dal sito del comune di Villanova di Camposampiero [www.comune.villanova.pd.it](http://www.comune.villanova.pd.it), , specificando la causale "cauzione a garanzia obblighi contributo straordinario settore urbanistica";
- In caso di decesso del titolare *persona fisica*, la domanda può essere presentata da un suo erede legittimo, unitamente alla dichiarazione di successione registrata e trascritta a norma di legge. Il provvedimento finale è la Determinazione Dirigenziale di svincolo del deposito cauzionale.