



*REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)*



COMUNE DI ISTRANA
Provincia di Treviso

REGOLAMENTO
PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL
"CONTRIBUTO STRAORDINARIO"

(di cui all'Art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001, ai sensi dell'Art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

*Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 31.03.2021
esecutività il 27.04.2021*

AREA 6 – GESTIONE DEL TERRITORIO
Il Responsabile del Servizio
Dott. Voltarel Giuseppe



*REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)*

SOMMARIO:

1 PREMESSE.....	3
2 CONSIDERAZIONI	7
3 ATTIVITA' INTEGRATIVA COMUNALE	10
REGOLAMENTO.....	12



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

1 PREMESSE

Nell'ambito della disciplina sul "contributo di costruzione", con particolare riferimento al "contributo per il rilascio del permesso di costruire" di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) è stata inserita (per effetto delle modifiche / integrazioni operate dal decreto-legge n. 133 del 12 settembre 2014 detto "Sblocca Italia" e successiva legge 11 novembre 2014, n. 164 di conversione) una modalità di calcolo ulteriore inerente l'"*incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*" stabilita – con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comuni (c. 4) – in relazione¹ anche "*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*" (c. 4, lett. d-ter), aggiunta dall'art. 17, c. 1, lett. g), della citata L. n. 164/2014, poi così modificata dall'art. 10, c. 1, lett. g), della L. n. 120/11.09.2020 di conversione, con modificazioni, del decreto- legge 16 luglio 2020, n. 76 detto "Decreto Semplificazioni").

Detta previsione, avente carattere legislativo² (e non regolamentare), codifica a livello nazionale l'istituto del c.d. "contributo straordinario", da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione edilizia, come uno degli aspetti della negoziazione tra pubblica amministrazione e privati.

Il "contributo straordinario" si configura – quindi – più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione "ordinari", come un ulteriore onere relazionato al "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili per effetto della "variante urbanistica" o della "deroga", calcolato dall'Amministrazione comunale.

Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo del c. 4, lett. d-ter)³, "*sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali*" (c. 4-bis, introdotto dall'art. 17, c. 1, lett. g), della L. n. 164/2014).

¹ Oltre che (sempre con riferimento al c. 4): 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'art. 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della L. n. 1150/1942, 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'art. 3, c. 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001, anziché quelli di nuova costruzione.

² Il Testo Unico in materia edilizia ha il proprio fondamento nella delega conferita al Governo ai sensi dell'art. 7, commi 1 e 2, della L. n. 50/1999 (delegificazione e testi unici di norme concernenti procedimenti amministrativi – "Legge di semplificazione 1998"), come modificato dall'art. 1 della L. n. 340/2000 (disposizioni per la delegificazione di norme e per la semplificazione di procedimenti amministrativi – "Legge di semplificazione 1999").

Le norme di rango legislativo (L) che restano nel Testo Unico sono quelle risultanti dopo l'opera di delegificazione delle norme procedurali e organizzative. Per queste norme che restano primarie si è proceduto ad un riordino e ad un coordinamento formale. Sono e restano "norme primarie".

³ "*Tale maggior valore, (...) od opere pubbliche*".



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

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" (c. 5, modificato dall'art. 17, c. 1, lett. g), della L. n. 164/2014).

Con D.G.R. n. 2470 del 23.12.2014 è stato autorizzato il Presidente pro tempore della Giunta regionale del Veneto a proporre ricorso per declaratoria di illegittimità costituzionale degli artt. 17⁴, 35, 38 e 42 del Decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 intitolato "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" come convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

La Corte Costituzionale nel giudizio di legittimità costituzionale promosso dalla Regione Veneto⁵ con Sentenza n. 68 del 9 febbraio 2016 ha dichiarato l'inammissibilità della questione di legittimità costituzionale (in riferimento agli articoli 3, 23, 117 III e IV comma, 118, 119 e 120 della Cost.)⁶.

⁴ Viene evidenziato nella citata deliberazione – con riferimento all'art. 17 – in particolare c. 1, lett. g) che ha modificato l'art. 16 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia aggiungendo al c. 4, dopo la lett. d), tra l'altro, la lettera d-ter) – che: "Tali disposizioni, che hanno la pretesa di configurare in relazione alla determinazione degli oneri urbanistici un anomalo, e contraddittorio in termini, principio fondamentale "cedevole" anche di fronte alle previsioni degli strumenti urbanistici generali comunali, si pongono in contrasto con la competenza concorrente regionale in materia di governo del territorio e urbanistica.

Data l'ampissima discrezionalità amministrativa che assegnano alle amministrazioni comunali si pongono altresì in contrasto con il principio di ragionevolezza e con quello della riserva relativa di legge, la cui lesione, data la competenza regionale in materia di governo del territorio e urbanistica, ridonda in una lesione delle suddette competenze regionali. Le suddette norme risultano pertanto in violazione degli art. 3, 23, 117, 3 e 4 comma, 118, 119, 120 Cost."

⁵ Con ricorso notificato il 9-14 gennaio 2015, depositato in cancelleria il 16 gennaio 2015 ed iscritto al n. 10 del registro ricorsi 2015 (in prossimità dell'udienza, la Regione ha depositato una memoria con la quale, insistendo nelle richieste formulate, ha contestato la fondatezza delle deduzioni svolte dall'Avvocatura Generale dello Stato).

⁶ Per i seguenti sostanziali motivi:

- a proposito della pretesa violazione degli artt. 3 e 23 Cost., la giurisprudenza costituzionale è costante nell'affermare che le Regioni possono far valere nei giudizi in via principale il contrasto con norme costituzionali diverse da quelle contenute negli artt. 117, 118 e 119 soltanto se esso si risolve in un'esclusione o una limitazione dei poteri regionali.

Alla luce delle deduzioni svolte dalla ricorrente, la pretesa violazione degli indicati parametri non presenta alcun profilo di ridondanza rispetto alla sfera di competenza attribuita al legislatore regionale. Il ricorso lamenta, infatti, la lesione dell'art. 23 Cost. sotto il profilo dell'ampiezza di discrezionalità assegnata alle amministrazioni locali nel determinare la quota di plusvalenza da suddividere tra amministrazione comunale e parte privata. Ma un simile aspetto non incide sulle competenze legislative regionali, anche perché nulla impedirebbe alle Regioni di introdurre, eventualmente, specifiche regole che modulino l'attribuzione delle plusvalenze in termini percentuali ritenuti coerenti con le realtà locali.

- Quanto ai profili di irragionevolezza, prospettati in riferimento al duplice rilievo della mancanza di valutazione dell'"interesse pubblico urbanistico" e del riferimento alla contiguità territoriale tra l'area cui il contributo si riferisce e quella delle opere da finanziare con quel contributo, va osservato che né l'uno né l'altro degli accennati rilievi, al di là di qualsiasi considerazione sul merito degli stessi, presenta profili in qualche modo incidenti sul piano delle competenze legislative regionali. Gli interessi urbanistici non restano, infatti, per nulla compromessi dalle vicende relative alla



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

Il P.D.L. n. 260 presentato alla Presidenza del Consiglio il 30 giugno 2017⁷ – recante “Legge di Semplificazione e di Manutenzione Ordinamentale 2017”, al Titolo II (Disposizioni di semplificazione e di manutenzione ordinamentale in materia di politiche del territorio, infrastrutture, trasporti, lavori pubblici, sport, ambiente, consorzi di bonifica, politiche forestali, energia e edilizia residenziale pubblica) – Capo I (Disposizioni in materia di politiche del territorio) – Sezione III (Disposizioni in materia di edilizia) – con l'art. 37 (Disposizioni urgenti in materia di contributo straordinario previsto dall'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”) intendeva dare attuazione a quanto previsto dall'art. 16, c. 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001, precisando, in particolare che:

- il “contributo straordinario” trova applicazione qualora lo strumento urbanistico comunale non definisca forme perequative diverse, finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse generale, ai sensi dell'art. 35 della legge L.R. n. 11/2004;
- ai fini dell'applicazione l'amministrazione comunale definisce, nelle more di specifiche indicazioni regionali, le modalità di calcolo del plusvalore;
- la quota del plusvalore da versare quale contributo straordinario nei casi di interventi in variante o in deroga allo strumento urbanistico e di cambi di destinazione d'uso in variante o in deroga urbanistica, è stabilita dal comune in misura dal 40% al 60%; detta disposizione si applica anche ai procedimenti in corso per i quali il comune non abbia ancora provveduto a determinare il contributo straordinario;
- tale contributo è aggiuntivo rispetto alla realizzazione e alla cessione delle dotazioni territoriali obbligatoriamente prescritte dalla disciplina normativa vigente in relazione al tipo e all'entità dell'intervento da attuarsi;
- detto contributo non può aggiungersi ad altre forme perequative stabilite dagli strumenti urbanistici e non è comunque dovuto nei seguenti casi:

corresponsione del contributo – la cui destinazione risulta vincolata nello scopo ma non negli impieghi e nella determinazione delle aree di intervento – né dalla circostanza che dai previsti meccanismi compensativi possano derivare vantaggi per altre aree comunali; posto che, sul punto, la norma non fornisce prescrizioni cogenti né indicative del rischio paventato e, sotto altro e dirimente profilo, la Regione appare comunque libera di assumere proprie determinazioni “di dettaglio”.

- In merito, poi, alla violazione dei restanti parametri, quindi all'ampia “*clausola di salvaguardia*” delle “*diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali*”, su questa base, la Regione Veneto – tra le non molte, come osservato dalla stessa ricorrente, a disporre di una propria legislazione sulla specifica materia – appare evidentemente priva di un concreto e attuale interesse a ricorrere: in ragione della predetta salvezza delle “*diverse*” discipline regionali, , nessuna turbativa alle proprie competenze legislative essa può ragionevolmente lamentare, tanto più trattandosi di competenze già esercitate.

Va, in proposito, rammentato che la giurisprudenza costituzionale ha, in più occasioni, affermato come, nei giudizi di legittimità costituzionale proposti in via principale – – deve necessariamente sussistere, nella parte ricorrente, un interesse attuale e concreto a proporre l'impugnazione, per conseguire, attraverso il provvedimento richiesto, un'utilità diretta e immediata, in mancanza del quale interesse il ricorso risulta inammissibile.

La stessa Regione, del resto, nella memoria depositata in prossimità dell'udienza, ammette che, “per evitare gli effetti descritti nel ricorso”, le Regioni “vengono quindi costrette a legiferare all'interno del groviglio normativo generato dalla disposizione impugnata”. Il che, evidentemente, vale – oltre che a segnalare un inconveniente di mero fatto, inidoneo a configurare un contrasto con il parametro costituzionale evocato (tra le tante, sentenza n. 249 del 2009) – soprattutto a confermare che la vicenda non potrebbe in alcun modo riguardare la Regione ricorrente, che – come si è detto – ha già legiferato.

⁷ DDL di iniziativa della Giunta regionale del Veneto (DGR 18/DDL del 27 giugno 2017), ad oggi non ancora convertito in legge.



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

- specifica disposizione di legge o specifico atto o provvedimento regionale;
- diversa pattuizione definita in sede di conclusione di accordi di programma di interesse regionale in variante agli strumenti urbanistici e territoriali, per i quali si applicano le forme perequative stabilite dagli accordi medesimi;
- diversa pattuizione definita da accordi pubblico-privato conclusi in sede di approvazione dello strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, ovvero da accordi di programma conclusi ai sensi dell'art. 7 della medesima legge regionale, per i quali si applicano le forme perequative stabilite dallo strumento urbanistico medesimo in conformità a quanto disposto dall'art. 35 della citata legge regionale;
- interventi di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001;
- interventi ammessi, in deroga allo strumento urbanistico, in diretta applicazione della L.R. n. 14/2009 e successive modifiche e integrazioni;
- il "contributo straordinario" deve essere posto a disposizione del Comune che, attraverso un vincolo a specifico centro di costo del bilancio comunale, lo utilizza per le seguenti finalità:
 - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento o in altre parti del territorio comunale;
 - acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
 - realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio comunale e di interventi di mitigazione e di compensazione ecologica ed ambientale non derivanti da puntuali obblighi o prescrizioni posti a carico dei privati in sede di approvazione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia;
 - realizzazione di interventi pubblici di riqualificazione e rigenerazione urbanistica, edilizia, sociale e culturale (dotazioni territoriali, arredi urbani, riqualificazione energetica di edifici pubblici, sviluppo di servizi sociali ed educativi per la promozione delle attività culturali, didattiche e sportive, riqualificazione dei beni pubblici o beni privati che assolvono ad un interesse pubblico, recupero e valorizzazione di beni storici e artistici, miglioramento della qualità del decoro urbano, miglioramento delle aree destinate al verde).

Lo stesso P.D.L. n. 260 alla Sezione I (Disposizioni in materia di urbanistica), con l'art. 31 (Modifica all'articolo 35 legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio") armonizzava la disciplina dell'istituto perequativo contenuta nell'art. 35 con quella del contributo straordinario introdotta dall'articolo 16, c. 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 introducendo dopo il c. 1⁸ del citato art. 35 il seguente:

- *"1 bis. La perequazione urbanistica persegue altresì il concorso dei proprietari delle aree interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi d'interesse generale, al perseguimento di politiche edilizie ed urbanistiche d'interesse pubblico, al riequilibrio dei costi ambientali e sociali delle trasformazioni, attraverso la compensazione e la condivisione con la collettività dei benefici economici e dei plusvalori generati dalle scelte operate con gli strumenti della pianificazione urbanistica. Qualora tale concorso sia determinato in forma di contributo finanziario, il relativo importo è determinato con riferimento alla valutazione del maggior*

⁸ "1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali."



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

valore delle aree o degli immobili generato dalle scelte urbanistiche, secondo le modalità e per gli impieghi definiti dalle disposizioni regionali attuative dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001."

2 CONSIDERAZIONI

Con riferimento al c.d. "interesse pubblico", vale la pena osservare come:

- *"il ricorso a concetti di più difficile concretizzazione, come appunto quello di interesse pubblico, non deve far dimenticare come questo non abbia una sua connotazione unica e globalizzante, ma sia oggettivamente complesso, frammentato e, nella sua connotazione più utilizzata, quella di interesse pubblico in concreto, sia il frutto di una ponderazione di tutti gli interessi, privati e pubblici, che si equilibrano nel procedimento"*⁹;
- *"l'interesse pubblico" è quello di tutti quegli enti e quei gruppi portatori di interessi "non propri di essi medesimi, bensì propri della comunità massima o che adempiono a funzioni che sono strumentali rispetto all'attuazione di quegli interessi, restando inteso che un interesse pubblico rimane tale anche se la sua attuazione è affidata a un privato che realizzi insieme ad esso un interesse proprio"*¹⁰;
- il potere pubblico – tanto più alla luce dell'ordinamento comunitario – non appartiene ad un soggetto, ma all'ordinamento; da ciò, la sostanziale uguaglianza, sotto il profilo della relativa virtuale capacità di farsene portatori (a determinate condizioni e limiti), di tutti i soggetti giuridici, siano essi pubblici o privati;
- il fenomeno di oggettivizzazione dell'interesse pubblico ha indotto numerosi studiosi a preferire, alla nozione di *interesse pubblico*, quella di *funzione pubblica*, rispetto al cui esercizio, in presenza di condizioni sufficienti di garanzia e di controllo, la natura giuridica del soggetto agente risulta pressoché indifferente.
- l'efficacia e l'efficienza delle nuove forme di pianificazione concertata dipendono in modo significativo dalla qualità e dalla trasparenza del negoziato tra Amministrazione e privati.

In merito alla "cessione di valore" da parte dell'Amministrazione comunale¹¹:

- l'Amministrazione comunale può cedere valore ai privati in due modi: attraverso la variazione degli strumenti urbanistici sotto il profilo degli indici e delle destinazioni d'uso; attraverso la variazione delle modalità di realizzazione del progetto attuativo;
- gli operatori privati possono invece cedere all'Amministrazione pubblica aree in eccedenza rispetto a quelle a standard, opere di valore eccedente rispetto agli oneri concessori, e infine servizi di natura collettiva;
- il "diritto edificatorio" può essere definito come una quantità di volumetria (o di superficie) edificabile attribuita dall'Amministrazione ad un proprietario immobiliare allo scopo di attivare un processo di trasformazione o conservazione dell'ambiente fisico, oppure allo scopo d'indennizzarlo nell'ambito di un procedimento espropriativo.

Riguardo alla "valutazione del maggior valore" (calcolato dall'Amministrazione comunale), viene evidenziato quanto segue:

⁹ V. Sentenza n. 616 del 10.02.2014 pronunciata in sede giurisdizionale dal C.d.S. (Sezione Quarta) sul caso del Comune di Oderzo (TV) (di seguito ancora citata).

¹⁰ S. Pugliatti, voce *Diritto pubblico e privato*, in *Enc. dir.*, vol. XII, 16, pag. 742.

¹¹ V. Ezio Micelli: "La gestione dei piani urbanistici: Perequazione, accordi, incentivi".



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

- detta "valutazione" deve essere riferita alla totalità del nuovo "valore" creato dall'intervento (su aree o immobili) in "variante urbanistica o in deroga" (valore complessivo generato);
- la metodologia proposta si basa sulla stima analitica applicando il *metodo del valore di trasformazione*;
- dal punto di vista economico viene determinato il "contributo straordinario" come una percentuale (non inferiore al 50%) del "plusvalore" derivante dalla trasformazione (relativa all'area o all'immobile) operata (tramite la variante urbanistica o la deroga) e cioè della differenza tra il valore finale conseguente alla trasformazione urbanistica operata tramite variante / deroga al vigente Strumento Urbanistico ed il valore iniziale, tenuto conto dei costi necessari per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

Quanto al contenuto normativo inerente il "contributo di costruzione" (Sez. II – D.P.R. n. 380/2001) *"va osservato che, come è noto, il contributo di costruzione costituisce una prestazione patrimoniale di natura impositiva qualificabile come corrispettivo di diritto pubblico che trova la propria ratio giustificatrice nell'incremento patrimoniale e nei benefici che il titolare del titolo edilizio ritrae dall'intervento, avvantaggiandosi delle urbanizzazioni già presenti. Trattandosi di una prestazione patrimoniale imposta la determinazione del contributo di costruzione deve pertanto necessariamente avvenire in base a norme d'legge ai sensi dell'art. 23 della Costituzione"*¹².

Relativamente alla natura giuridica dell'obbligazione relativa al pagamento del "contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione" è stata considerata *"una obbligazione di diritto pubblico collegata all'emanazione da parte del comune del titolo edilizio"*¹³; costante giurisprudenza, rispetto al rilascio del permesso di costruire, lo ha definito come *"un corrispettivo di natura non tributaria, posto a carico del costruttore a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione in proporzione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne trae"*¹⁴.

Rispetto alla differenza tra "oneri di urbanizzazione" e "costi di costruzione" *"(...) la giurisprudenza concordemente ritiene che i primi espletino la funzione di compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona a causa della consentita attività edificatoria, mentre i secondi si configurino quale compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore"* (Cons. St., sez. IV, n. 2915/2016).

Rammentando che tra le finalità del "contributo straordinario" (attestante l'interesse pubblico in versamento finanziario vincolato a specifico centro di costo) è annoverata la realizzazione di opere pubbliche e servizi *"da realizzarsi nel contesto in cui ricade l'intervento"*, appare essere utile richiamare alcuni passi della Sentenza n. 616 del 10.02.2014 pronunciata in sede giurisdizionale dal C.d.S. (Sezione Quarta)¹⁵ sul ricorso in

¹² T.A.R. Veneto, Sezione II, Sentenza n. 692/2017.

¹³ Cons. Stato, V, 6 dicembre 1999, n. 2056.

¹⁴ Cons. Stato Sez. V, 13.05.2002, n. 2575; Cons. Stato, sez. V, 27.02.1998, n. 201; Cass. sez. I, 27.09.1994, n. 7874. Per la fisiologica connessione tra aumento del carico urbanistico e oneri di urbanizzazione si veda Cons. St., sez. IV, n. 1187/2018.

¹⁵ Sul caso del Comune di Oderzo (TV). Il C.d.S. accoglie il citato appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza del T.A.R. Veneto, accoglie il ricorso di primo grado.



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

appello n. 7502/2012 per la riforma della Sentenza del T.A.R. Veneto (Sezione Seconda) n. 727 del 25.05.2012, con particolare riferimento alle modalità applicative del principio perequativo relativo ad un accordo, *"dando vita ad opere slegate funzionalmente con l'area dell'intervento"*:

- *"(...) La Sezione non può peraltro esimersi dal notare come la coerenza di questa stretta correlazione spaziale tra intervento edilizio e localizzazione dello standard, correlazione che connota il tema della qualità edilizia, assuma una valenza ancora più marcata nei casi in cui operino strumenti urbanistici informati al principio della perequazione."* (...);
- *"(...) L'utilizzo di formule retoricamente allettanti (aree di decollo, aree di atterraggio, pertinenze indirette, trasferimenti di diritti volumetrici et similia) non deve fare dimenticare che lo scopo della disciplina urbanistica non è la massimizzazione dell'aggressione del territorio, ma la fruizione, privata o collettiva, delle aree in modo pur sempre coerente con le aspettative di vita della popolazione che ivi risiede. (...)"*;
- *"(...) Conclusivamente, la Sezione intende rimanere fedele al suo orientamento che vede lo standard urbanistico collocarsi spazialmente e funzionalmente in prossimità dell'area di intervento edilizio, al fine di legare strettamente e indissolubilmente commoda e incommoda della modificazione sul territorio. (...)"*;
- *"(...) Il primo giudice ha dato atto che (...) All'ipotesi diversa e derogatoria rispetto a tale previsione, ossia quella consistente nella realizzazione a spese del privato di opere di pubblico interesse, non pare applicabile anche l'invocato requisito della contiguità e funzionalità delle aree, per il semplice motivo che le valutazioni dell'amministrazione (valutazione che, richiamando il termine utilizzato nella stessa disposizione, è di opportunità) possono anche ravvisare l'interesse alla realizzazione di opere in altri ambiti del territorio comunale."*

In altre parole, una volta ammesso che ai fini della perequazione sia possibile anche compensare il vantaggio ricevuto con la realizzazione di un'opera pubblica, ciò non implica necessariamente che detta opera debba essere unicamente realizzata in aree funzionalmente collegate.

In realtà come correttamente indicato nelle linee guida di cui alla delibera di Giunta n. 60/2010, è sufficiente che si tratti di opere rientranti nel programma triennale delle opere pubbliche e quindi che le stesse siano giustificate dalla programmazione comunale e dall'interesse pubblico sotteso alla loro realizzazione.

La Sezione contrasta decisamente tale assunto, proprio nella considerazione che la tipologia di esigenze pubbliche, che giustificano l'inserimento di un'opera nel programma triennale di cui all'art. 128¹⁶ del codice appalti, non sono sovrapponibili a quelle che animano la disciplina degli standard urbanistici, visti i contesti topograficamente differenziati e gli interessi dimensionalmente distinti che li giustificano. (...)";

In particolare, la vicenda qui in esame lo dimostra in maniera lampante come gli interessi privati e pubblici sottesi ai due diversi provvedimenti siano addirittura opposti: infatti, se è vero che in una determinata area cittadina vi sarà un miglioramento della viabilità, è pur vero che in un'altra avrà luogo un parallelo peggioramento della qualità

¹⁶ Art. 128 (Programmazione dei lavori pubblici) del D. Lgs. n. 163/2006 interamente abrogato dal 19.04.2016 ai sensi dell'art. 217 del D. Lgs. n. 50/2016 (ora TITOLO III – PIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE E PROGETTAZIONE – Art. 21. (Programma degli acquisti e programmazione dei lavori pubblici).



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

di vita, conseguente alla diversa dislocazione degli interventi edificatori.

Il che contrasta con il criterio di radicamento territoriale degli standard sopra evidenziato e rende concreto quel pericolo di miopia concettuale sopra tratteggiato, dove il rispetto della costruzione teorica fa perdere di vista il risultato effettivamente conseguito e il suo impatto sul territorio.

E deve essere rimarcato come il ricorso a concetti di più difficile concretizzazione, come appunto quello di interesse pubblico, non deve far dimenticare come questo non abbia una sua connotazione unica e globalizzante, ma sia oggettivamente complesso, frammentato e, nella sua connotazione più utilizzata, quella di interesse pubblico in concreto, sia il frutto di una ponderazione di tutti gli interessi, privati e pubblici, che si equilibrano nel procedimento. Il che rende ragione dell'insidiosità della sovrapposizione (e della ritenuta preminenza) dell'interesse concreto che ha giustificato la redazione di un atto amministrativo, come il piano triennale delle opere pubbliche, rispetto all'altro interesse concreto (ma individuato in generale in previsioni di rango legislativo e regolamentare) che impone il rispetto degli standard urbanistici. (...).

3 ATTIVITA' INTEGRATIVA COMUNALE ¹⁷

La norma sul "contributo straordinario", conformemente a tutte le altre norme che riguardano la determinazione del contributo di costruzione (sia nella sua componente del costo di costruzione, sia in quella degli oneri di urbanizzazione), detta disposizioni che si limitano a delineare i criteri direttivi e le linee generali che disciplinano e circoscrivono la discrezionalità amministrativa e necessita di un intervento di integrativo dettaglio della Regione o dei singoli Comuni per poter essere in concreto applicata.

Infatti la norma:

- *individua in modo sufficientemente preciso il fatto rivelatore di capacità contributiva nel "maggiore valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga";*
- *circoscrive i criteri in ordine al quantum laddove afferma che "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";*
- *non ammette l'utilizzo da parte del Comune delle risorse così ricavate in qualsiasi parte del territorio, ma espressamente precisa che il versamento finanziario è "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";*

Una siffatta disciplina pur non raggiungendo un livello di dettaglio sufficiente ad essere autoapplicativa e pur necessitando di un'attività integrativa da parte della Regione e dei Comuni, rispetta comunque la riserva relativa di legge di cui all'art. 23 della Costituzione¹⁸ in quanto consente di individuare gli elementi fondamentali ed essenziali della prestazione dovuta circoscrivendo sufficientemente le potestà pubblicistiche di carattere applicativo.

¹⁷ V. T.A.R. Veneto, Sezione II, Sentenza n. 692/2017.

¹⁸ Cost. "Art. 23. Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge".



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

L'attività integrativa demandata alla Regione e ai Comuni caratterizza infatti tutte le norme che disciplinano il "contributo di costruzione", sia nella componente del "costo di costruzione", sia in quella degli "oneri di urbanizzazione", perché i Comuni per poter applicare tali norme devono sempre adottare regolamenti, deliberazioni di dettaglio o specifici criteri applicativi e, come è stato affermato nella giurisprudenza della Corte Costituzionale "è pur possibile che i criteri direttivi, di natura oggettiva o tecnica, atti a vincolare la determinazione quantitativa dell'imposizione, si desumano dall'insieme della disciplina considerata e ciò può verificarsi, in particolare, quando la prestazione imposta costituisca il corrispettivo di un'attività il cui valore economico sia determinabile sulla base di criteri tecnici, e il corrispettivo debba per legge essere determinato in riferimento a tale valore" (cfr. sentenze: 9 aprile 1969, n. 72; 5 maggio 1988, n. 507; 15 maggio 2015, n. 83).

Rammentato che:

- la L.R. n. 11/2004 – in attuazione dell'art. 117, c. 3, della Costituzione¹⁹ e del D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" – detta norme per il "governo del territorio e in materia di paesaggio", definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale;
- tra le finalità di cui alla L.R. n. 11/2004 (promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali; tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici; tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica; messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico; coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee) particolare attenzione riveste l'utilizzo di nuove risorse territoriali da contemplare solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente (art. 2, c. 1, lett. d), L.R. n. 11/2004), da perseguire nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza attraverso il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni, nonché il riconoscimento in capo ai Comuni della responsabilità diretta nella gestione dei propri territori (art. 2, comma 2, lett. d), L.R. n. 11/2004);
- la norma di rango legislativo contenuta nel Testo Unico in materia edilizia relativa al "contributo straordinario" si limita a delineare i criteri direttivi e le linee generali che disciplinano e circoscrivono la discrezionalità amministrativa;
- e necessaria l'attività integrativa di dettaglio (regolamenti / deliberazioni / specifici criteri) da parte della Regione o dei singoli Comuni per poter essere in concreto applicata; fino alla definizione delle "tabelle parametriche" da parte della Regione, i Comuni "provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale" (ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)²⁰.

¹⁹ Tra le materie di "legislazione concorrente" è annoverata anche quella relativa al "governo del territorio.

²⁰ Il termine entro il quale provvedere appare essere di tipo ordinatorio, tenuto conto che la sua funzione è semplicemente quella di ordinare l'attività amministrativa indirizzandola verso la specifica procedura ed esito. La violazione del termine non sembra comportare il verificarsi di decadenze e/o l'applicazione di



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"

(di cui all'Art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001, ai sensi dell'Art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

TITOLO I Disciplina generale

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento

1.1 Il presente Regolamento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del "Contributo Straordinario" – di cui all'art. 16, c. 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) – ai sensi di quanto disposto dall'art. 16, c. 5, del D.P.R. n. 380/2001, relativo agli interventi (di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio) su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, comunque subordinati a Permesso di Costruire.

Articolo 2 – Campo di applicazione

2.1 Il Contributo Straordinario è applicato agli interventi su aree o immobili che richiedono l'approvazione di specifiche varianti al vigente Strumento Urbanistico o il rilascio di deroghe, ai sensi della vigente normativa, ed abbiamo ad oggetto l'attribuzione di maggioripotenzialità edificatorie, comprese le procedure di Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2016²¹ e della L.R. n. 55/2012²².

TITOLO II Disciplina specifica

Articolo 3 – Ambito di applicazione

3.1 Nell'ambito della disciplina sul "contributo di costruzione", con particolare riferimento al "contributo per il rilascio del permesso di costruire" di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 è stata inserita²³ una modalità di calcolo ulteriore inerente l'"*incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*" stabilita in relazione anche "*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*

sanzioni.

²¹ Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133/2008".

²² Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 (BUR n. 110/2012): "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante".

²³ Per effetto delle modifiche / integrazioni operate dal decreto-legge n. 133 del 12 settembre 2014 detto "Sblocca Italia" e successiva legge 11 novembre 2014, n. 164 di conversione.



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche²⁴.

3.2 Il Contributo Straordinario si applica, quindi, agli interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti al vigente Strumento Urbanistico o il rilascio di deroghe (ai sensi della normativa di settore) comunque finalizzate all'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie.

3.3 L'applicazione del Contributo Straordinario è regolamentata come di seguito indicato:

- a) sono compresi gli interventi di edilizia produttiva realizzabili in variante al P.A.T. od in variante / deroga al P.I., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, ovvero ai sensi della L.R. n. 55/2012;
- b) tale contributo è aggiuntivo rispetto alla realizzazione ed alla cessione delle dotazioni territoriali obbligatoriamente prescritte dalla disciplina normativa vigente in relazione al tipo e all'entità dell'intervento da attuarsi;
- c) detto contributo non può aggiungersi ad altre forme perequative stabilite dal P.R.C. (P.A.T. / P.I.) e non è comunque dovuto nei seguenti casi:
 - specifica disposizione di legge o specifico atto o provvedimento regionale;
 - diversa pattuizione definita in sede di conclusione di accordi di programma di interesse regionale in variante agli strumenti urbanistici e territoriali, per i quali si applicano le forme perequative stabilite dagli accordi medesimi;
 - diversa pattuizione definita da accordi pubblico-privato conclusi in sede di approvazione dello strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, ovvero da accordi di programma conclusi ai sensi dell'art. 7 della medesima legge regionale, per i quali si applicano le forme perequative stabilite dallo strumento urbanistico medesimo in conformità a quanto disposto dall'art. 35 della citata legge regionale;
 - interventi di cui all'art. 17 (*riduzione o esonero dal contributo di costruzione*) del D.P.R. n. 380/2001;
 - interventi ammessi, in deroga allo strumento urbanistico, in diretta applicazione della L.R. n. 14/2019²⁵;
 - varianti generali al P.A.T. ed al P.I..

3.3 il "Contributo Straordinario" è posto a disposizione del Comune che, attraverso un vincolo a specifico centro di costo nel bilancio comunale, lo può utilizzare per le seguenti finalità:

- a) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento;
- b) acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
- c) realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica del

²⁴ Comma 4, lett. d-ter), aggiunta dall'art. 17, c. 1, lett. g), della citata L. n. 164/2014, poi così modificata dall'art. 10, c. 1, lett. g), della L. n. 120/11.09.2020 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 detto "Decreto Semplificazioni".

²⁵ Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 (BUR n. 32 del 05.04.2019): "VENETO 2050: POLITICHE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA RINATURALIZZAZIONE DEL TERRITORIO E MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, n. 11 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO" entrata in vigore il 06.04.2019.



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

territorio comunale e di interventi di mitigazione e di compensazione ecologica ed ambientale non derivanti da puntuali obblighi o prescrizioni posti a carico dei privati in sede di approvazione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia;

- d) realizzazione di interventi pubblici di riqualificazione e rigenerazione urbanistica, edilizia, sociale e culturale (dotazioni territoriali, arredi urbani, riqualificazione energetica di edifici pubblici, sviluppo di servizi sociali ed educativi per la promozione delle attività culturali, didattiche e sportive, riqualificazione dei beni pubblici o beni privati che assolvono ad un interesse pubblico, recupero e valorizzazione di beni storiche artistici, miglioramento della qualità del decoro urbano, miglioramento delle aree destinate al verde).

Articolo 4 – Quantificazione del contributo straordinario

4.1 Il Contributo Straordinario è valutato nella misura del 50% del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga.

4.2 Per la determinazione del "maggior valore", calcolato dall'Amministrazione comunale tramite il competente Ufficio Tecnico, la metodologia proposta si dovrà basare sulla stima analitica trovando applicando il *metodo del valore di trasformazione*; il plusvalore economico sarà pari alla differenza tra il valore di mercato finale del bene (area o immobile) conseguente alla trasformazione urbanistica (che la variante o la deroga al vigente Strumento Urbanistico consente di realizzare) ed il valore di mercato iniziale, tenuto conto dei costi necessari per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area:

$$\text{Contributo Straordinario (CS)} = 50\% [(V_{mt} - C_t) - V_{ma}]$$

Ove:

V_{mt} = valore di mercato finale (*ex post*) del bene (area o immobile) conseguente alla trasformazione urbanistica (che la variante o la deroga al vigente Strumento Urbanistico consente di realizzare)

C_t = costo di trasformazione: costi necessari per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area;

V_{ma} = valore di mercato iniziale (*ex ante*) del bene (area o immobile)

In merito a "Vmt" viene precisato quanto segue:

$$V_{mt} = V/mq \times \text{Superficie (mq)}$$

V = valore di mercato a "metro quadrato (mq)" secondo tabelle OMI

il valore di mercato del prodotto edilizio finito dovrà essere distinto secondo le varie destinazioni d'uso

note:

- le singole voci si ottengono moltiplicando la "superficie" espressa in "mq" per i valori di mercato indicati nelle tabelle OMI;
- le quotazioni immobiliari OMI (pubblicate con cadenza semestrale) individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari ubicate nella medesima zona omogenea: dovrà essere applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI;
- considerato che il valore commerciale del nuovo prodotto edilizio viene comparato allo stato conservativo "OTTIMO", laddove sia presente il solo valore "NORMALE" lo stesso



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)

verrà moltiplicato per il coefficiente 1,20.

- considerato, inoltre, che l'OMI utilizza il parametro "Superficie commerciale", viene applicato un parametro di conversione pari a 1,15 – come nella prassi operativa.

In merito a "Ct" viene precisato quanto segue:

- il costo di trasformazione "Ct" è costituito dalla sommatoria dai costi sostenuti per realizzare la trasformazione, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area, ossia:
 - *costo di costruzione*: è valutato facendo ricorso alla stima analitica del costo tecnico di costruzione supportata da computo metrico estimativo redatto sulla base del Prezziario Regionale vigente al momento della valutazione; nel caso di demolizione e ricostruzione in aggiunta deve essere considerato il costo della demolizione delle preesistenze;
 - *spese tecniche* relative alla progettazione urbanistica / architettonica, direzione lavori, attività di coordinamento in materia di sicurezza, include tutte le prestazioni tecnico-professionali di natura specialistica, collaudo, prestazioni di natura catastale: stimate in misura percentuale pari all'8% del costo delle opere da realizzare, inteso come somma del costo tecnico di costruzione (determinato come indicato nei precedenti punti di elenco); nelle valutazioni, eventuali scostamenti vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 10% del costo tecnico di costruzione;
 - *contributo di costruzione*: ammontare degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione afferente alla proposta di intervento, calcolato in base ai valori stabiliti dal Comune di Istrana, vigenti al momento del calcolo del Contributo Straordinario;
 - *oneri complessivi per commercializzazione* se previsti e debitamente documentati, comprendono le spese di pubblicità e quanto altro relativo alla commercializzazione: possono variare tra il 2% e il 3%, da applicare al valore di mercato finale (*ex post*) del bene (area o immobile) conseguente alla trasformazione urbanistica (Vmt);
 - *oneri finanziari*: desunti ipotizzando che l'Imprenditore usufruisca di un prestito bancario di importo uguale al totale delle spese da sostenere per un periodo di 2 anni ad un tasso medio desunto da fonti ufficiali;
 - *profitto lordo dell'imprenditore*: in relazione alle attuali condizioni economiche e considerato il livello impositivo dei redditi d'impresa si può ipotizzare che il profitto lordo possa assumere un valore massimo del 15% del valore del prodotto finito (Vmt).

In merito a "Vma" viene precisato quanto segue:

- il valore di mercato iniziale (*ex ante*) del bene (area o immobile) prima dell'attuazione della trasformazione è desunto dalle tabelle OMI, per le quali dovrà essere applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella stessa;
- per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno applicati i seguenti coefficienti: scadente 0,30 – degradato 0,20 – rudere o collabente 0,10;
- 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.



*REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
(art. 16, c. 4, lett. d-ter), D.P.R. n. 380/2001 – ai sensi dell'art. 16, c. 5, D.P.R. n. 380/2001)*

4.3 Nessun Contributo Straordinario è dovuto in caso di differenza nulla o negativa.

Articolo 5 – Modalità di corresponsione

5.1 Il Contributo Straordinario, come sopra determinato, può essere corrisposto tramite 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, ovvero con la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

5.2 Qualora la corresponsione avvenga mediante versamento finanziario il Contributo Straordinario viene versato unitamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

5.3 Il versamento del Contributo Straordinario può essere rateizzato, su richiesta dell'interessato, in quattro rate semestrali da corrispondere con la stessa scadenza degli oneri di urbanizzazione e garantiti da idonea garanzia fideiussoria.

5.4 Qualora la corresponsione avvenga mediante cessione gratuita di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità o ad edilizia residenziale sociale (oltre alle dotazioni territoriali stabilite, ai sensi del vigente Piano degli Interventi, in rapporto alla natura e consistenza dell'intervento conseguente alla trasformazione urbanistica richiesta tramite la variante o la deroga), il valore venale verrà determinato con apposita stima redatta dall'Agenzia del Demanio; le modalità ed i tempi di cessione dovranno essere oggetto di accordo (ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e s.m.i.) da stipulare preliminarmente all'adozione della variante, ovvero prima del rilascio di titolo edilizio in deroga.

5.5 Qualora la corresponsione avvenga mediante la realizzazione di opere pubbliche (oltre alle dotazioni territoriali stabilite, ai sensi del vigente Piano degli Interventi, in rapporto alla natura e consistenza dell'intervento conseguente alla trasformazione urbanistica richiesta tramite la variante o la deroga), l'importo, le modalità e i tempi di progettazione, realizzazione, collaudo e cessione saranno oggetto di accordo (ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e s.m.i.), da stipulare preliminarmente all'adozione della variante, ovvero prima del rilascio di titolo edilizio in deroga, nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs.n. 50/2016.
