

## **ALLEGATO A**

alla Delibera di C.C. n ..... del.....

### **REGOLAMENTO**

**Per la individuazione dei criteri generali per la definizione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 e s.m.i..**

#### **1. Premessa**

La legge 164/2014 di conversione del D.L. 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 D.P.R. 110380/2001 e s.m.i. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari) la lettera d-ter) al comma 4, che prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "contributo straordinario": *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; 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".* Inoltre, il comma 5 dell'art. 16 del DPR 380/2001, in caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, consente al Comune di provvedere, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale, alla definizione della metodologia di calcolo del contributo straordinario secondo i parametri di cui al comma 4 dell'articolo citato"

Se ne deduce che il contributo straordinario di urbanizzazione (cd. contributo perequativo) si configura come extra onere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.

#### **2. Ambito di applicazione**

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter) dell'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è applicato agli interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti agli strumenti urbanistici vigenti o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore ovvero nei casi in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici urbanisticamente rilevanti. In tali casi gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono integrati, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter) D.P.R. 380/2001, da un contributo straordinario commisurato al maggior valore generato dai suddetti provvedimenti urbanistici, fatti salvi i casi di esonero previsti dall'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i.. In ottemperanza alle disposizioni di cui al succitato articolo, si individuano le tipologie di intervento che generano il maggior valore a seguito di variante urbanistica, deroga o cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, nella tabella che segue.

Varianti Urbanistiche	Piani Integrati di Intervento e Piani di Recupero Urbano (L.R. 18/83)
	Interventi attuati previa variante a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• P. R. E. vigente</li> <li>• N.T.A. vigenti</li> </ul>
	Accordi di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica
	Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo di attività produttive (SUAP)
Permessi di Costruire in deroga (D.P.R. 380/2001 e L.R. n° 49/2012)	Permessi di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici
Cambi di destinazione d'uso (*) (D.P.R. 380/2001 e L.R. n° 49/2012)	<p>Mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti</p> <p><i>Definizione dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001</i></p> <p><i>"1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:</i></p> <p><i>a) residenziale;</i></p> <p><i>a-bis) turistico-ricettiva;</i></p> <p><i>b) produttiva e direzionale;</i></p> <p><i>c) commerciale;</i></p> <p><i>d) rurale.</i></p> <p><i>2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'<a href="#">articolo 9-bis, comma 1-bis.</a>" (*)</i></p>

### 3. Quantificazione del contributo straordinario

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. La metodologia individuata per la definizione del plusvalore delle aree si basa sull'applicazione dei valori contenuti nella "Tabella dei valori delle aree fabbricabili stabiliti ai fini IMIJ", relativa ai valori di mercato delle aree fabbricabili nelle diverse zone omogenee del territorio comunale da utilizzare per il calcolo dell'Imposta Municipale Unica (IMIJ), in corso di validità nel momento dell'approvazione del provvedimento.

Nei casi in cui la destinazione urbanistica o d'uso specifica dell'area da valutare non sia presente nella succitata tabella per la zona omogenea d'ubicazione, si procederà ricercando i valori della medesima destinazione urbanistica presenti per altre zone omogenee limitrofe a quella d'ubicazione o simili per caratteristiche immobiliari, territoriali e presenza di servizi, con l'eventuale adozione di opportuni coefficienti di adeguamento. Solo nel caso in cui non fosse possibile reperire alcun dato utile, si procederà con apposita stima comparativa, mediante la ricerca dei prezzi di compravendita di aree analoghe sul territorio comunale, ovvero con riferimento alle fonti di rilevazione dei prezzi di mercato delle banche dati a disposizione.

Qualora l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie o il cambio della destinazione d'uso siano relativi a edifici o porzioni di edifici, per la definizione del plusvalore 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 — Ufficio del Territorio, riferiti all'ultimo semestre disponibile e alle destinazioni d'uso corrispondenti, qualora presenti nella microzona d'ubicazione, ovvero del valore riferito alle medesime destinazioni d'uso di immobili ubicati nelle microzone limitrofe e/o assimilabili per caratteristiche di mercato.

Nello specifico, 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 (Vo) con le potenzialità urbanistiche ed edilizie attribuitegli dagli strumenti vigenti:

$$Vp = Vn - Vo \text{ [€]}$$

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza del valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare — Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato al fine di calcolare i valori della trasformazione Vn e Vo devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

Nel caso di interventi su immobili con permesso di costruire in deroga o con cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, VP è determinato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (Vn), decurtato del costo di trasformazione (Kt), e Vo:

$$VP = (Vn - Kt) - Vo$$

il maggior valore generato dalla trasformazione rappresenta il contributo straordinario (CS) ex art 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R 380/2001 e s.m.i., che dovrà essere suddiviso tra il Comune e la parte privata in misura non inferiore al 50%.

#### **4. Destinazione dei proventi**

I proventi del contributo straordinario sono utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici), prioritariamente nell'ambito territoriale all'interno del quale ricade l'intervento soggetto a versamento del contributo e, comunque, per soddisfare obiettivi inclusi nella pianificazione strategica e/o operativa dell'Ente che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.

#### **5. Modalità 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 e servizi nel contesto in cui avviene l'intervento;
- 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 convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica;
- c) realizzazione diretta 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, in funzione della variante allo strumento urbanistico che lo ha generato o del titolo edilizio in deroga rilasciato.

## **ALLEGATO B**

alla Delibera di C.C. n ..... del.....

### **Elenco documenti per le richieste di variante allo strumento urbanistico su istanza di parte**

1. Domanda Unica in bollo;
2. Versamento di €. 750,00 sul Portale PagpPA, sezione “Diritti di segreteria- Variante urbanistica PRE (Privati)” raggiungibile tramite il sito del comune di Morro D’Oro, approvati con Delibera di G.C. n. 11 del 22/03/2021 esecutiva dal 1° Maggio 2021, o altro importo vigente al momento della presentazione dell’istanza;
3. Rapporto Ambientale Preliminare (R.A.P.), ai sensi dell’art. 12 del D.lgs. n. 152/2006 e ss. mm.ii., per la verifica di assoggettabilità alla VAS/VIA;
4. Relazione Geologica, con eventuali indagini geognostiche in situ e prove di laboratorio, atte ad evidenziare la presenza di cavità e la loro profondità, che dovranno essere svolte per caratterizzare il sito, sia sotto l’aspetto geotecnico che sotto quello sismico (se l’area interessata rientra all’interno di quelle indicate nel P.A.I.);
5. Relazione Paesaggistica nel caso ricorre;
6. Relazione Idrogeologica nel caso ricorre;
7. Parere Favorevole rilasciato dal Servizio Genio Civile Regionale;
8. Rilascio del Nulla Osta da parte degli Enti competenti in relazione alla zona oggetto di variante urbanistica (PROVINCIA, REGIONE, ANAS, ecc.);
9. Parere preventivo circa la disponibilità alla realizzazione e/o allacci delle infrastrutture da parte delle aziende erogatrici dei servizi (ENEL, TELECOM, RUZZO, ecc.)
10. Microzonazione sismica relativa alla zona di intervento, ove già non nella disponibilità del comune;
11. Elaborato Planimetrico da cui si evinca le distanze dall’abitato circostante, le verifiche urbanistiche e degli standard urbanistici e le necessarie connessioni con il tessuto urbano nel contesto di riferimento (Viabilità, parcheggi, aree verdi);
12. Elaborato Planimetrico indicante gli eventuali vincoli gravanti nel raggio di 500 mt. dall’area di intervento;
13. Documento/i di identità del/i titolare/i;
14. Documento di identità del tecnico;
15. Quant’altro necessario dalle risultanze della Domanda Unica e dei seguenti elaborati progettuali:
  - a) Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente e/o adottato, in scala conforme ai documenti di piano, con indicazione delle aree interessate;
  - b) Cartografia aerofotogrammetrica (aggiornata, se esistente) ed estratto di mappa catastale;
  - c) Tavole in Formato A3 con indicazione:
    - delle aree di proprietà oggetto della variante;
    - dello stato di fatto;
    - dello stato di progetto;
    - di eventuali beni morfologici, naturalistici e storico-culturali;
    - delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti;
    - delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie da realizzarsi o completarsi;
16. Elaborato di dettaglio (planimetria generale in scala non superiore a 1:500), esteso al contesto territoriale circostante, con la visualizzazione delle superfici relative alle dotazioni di spazi per servizi

- ed alle urbanizzazioni nonché di quelle relative ai nuovi manufatti ed a quelli eventualmente preesistenti;
17. Eventuali ulteriori Elaborati necessari alla dimostrazione che l'intervento proposto non inficia la trasformabilità del territorio contermini, secondo le previsioni urbanistiche vigenti e non contrasta con interessi di terzi o con l'esecuzione di opere di interesse pubblico, seppure di previsione;
  18. Relazione tecnica Illustrativa contenente i seguenti argomenti:
    - a) inquadramento dell'intervento e sue caratteristiche;
    - b) documentazione catastale (estratto di mappa autentico, di data non anteriore a tre mesi dalla data di richiesta), con i titoli di proprietà o di disponibilità (ai sensi dell'art.11 del D.P.R. n. 380/2001), relativi alle particelle interessate alla variante e quanto altro necessario ad identificare chiaramente l'ambito di intervento ed il relativo regime;
    - c) descrizione dello stato dei luoghi, con riferimenti relativi alle preesistenze, alle urbanizzazioni presenti ed alla documentazione fotografica da allegarsi;
    - d) verifica del regime giuridico delle aree in relazione ai vincoli territoriali esistenti (paesaggistico, archeologico, monumentale ex D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i., idrogeologico, etc.);
    - e) dimostrazione della piena disponibilità dell'area d'intervento da parte del soggetto richiedente (titolo di proprietà o autorizzazione alla richiesta di approvazione in variante urbanistica da parte della ditta in atto proprietaria);
  19. Documentazione fotografica.

**NOTA:**

Gli elaborati dovranno essere a firma di un ingegnere, architetto, architetto pianificatore iscritto agli ordini professionali.

Tutti gli elaborati dovranno essere trasmessi via pec sia in formato nativo (.doc, .dwg, .exel) che in formato PDF firmati digitalmente.