

## Oneri di urbanizzazione – incidenza del contributo straordinario per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso (art. 16 c. 4 e 5 del DPR n. 380/2001)

### 1. Ambito di applicazione

Per gli interventi che vengano attuati:

- a. previa variante al PSC, al RUE o ad un POC vigenti;
- b. previo inserimento in un nuovo POC;
- c. previo rilascio di titolo edilizio in deroga;

gli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 30 c. 1 L.R. 15/2013<sup>1</sup> e s.m.i. e all'art. IX.1.5 dell'elaborato RUE5 del RUE, sono integrati, ai sensi dell'art. 16 c.4 lett. D-ter del DPR n. 380/2001, da un contributo straordinario commisurato al maggior valore generato dai suddetti provvedimenti urbanistici.

Sono fatti salvi i casi di esonero previsti dall'art. 32 c. 1 della L.R. 15/2013<sup>2</sup> e s.m.i..

### 2. Quantificazione del contributo straordinario

L'incidenza del contributo straordinario è quantificata dal Comune nella misura del 50% del maggior valore generato dal provvedimento urbanistico. Tale aumento di valore viene calcolato come differenza del valore venale dell'area nuda prima e dopo il provvedimento urbanistico.

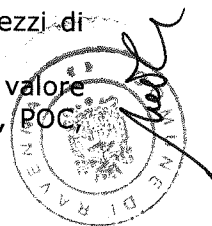
Nessun contributo straordinario è dovuto in caso di differenza nulla o negativa.

Per la determinazione del valore venale dell'area si fa riferimento, ove possibile, ai valori ricavabili dai seguenti atti deliberativi comunali:

1. *Deliberazione C.C. N° 9896/13 del 26/01/2009 "Determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Modifica alla delibera C.C. N° 14/8504 del 02/02/2004";*
2. *Deliberazione C.C. N° 25377/43 del 10/03/2011 "Integrazioni alla disciplina dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Modifica delibera C.C. N° 9896/13 del 26/01/2009";*
3. *REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 135 del 25/10/2012, modificato con Deliberazione Consiliare n. 45 del 14/04/2014;*
4. *Ulteriori futuri atti deliberativi comunali che sostituissero, modificassero o integrassero del deliberazioni di cui ai punti precedenti;*
5. *Disposizioni legislative vigenti relative alla determinazione dei valori ai fini IMU (es. Art. 13 commi 4 e 5 del D.L. 06/12/2011 n° 201 convertito con modificazioni dall'art. 1 c. 1 della L. 22/12/2011 n° 214 – relativo ai fabbricati e ai terreni agricoli).*

Nei casi in cui non sia possibile desumere dai suddetti atti i necessari riferimenti, si procede con apposita stima per analogia o mediante riferimento alle fonti di rilevazione dei prezzi di mercato, con preferenza per le fonti ufficiali.

Gli atti di cui ai precedenti punti 1 e 2 contengono elementi utili alla determinazione del valore dell'area in relazione al diverso e progressivo grado di conformazione urbanistica (PSC, POC, PUA, ARA, AVN, ...).



### 3. Riduzione del contributo straordinario

Al contributo straordinario quantificato come indicato al precedente punto 2 si applicano le seguenti riduzioni:

- interventi con destinazione non residenziale escluso artigianale, industriale, Esercizi di vicinato (**C1**), Centri commerciali di vicinato, complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali (**C2**), (per gli interventi a destinazione mista la riduzione si applica alla sola porzione non residenziale): **-50%**;
- interventi con destinazione non residenziale di tipo artigianale, industriale, Esercizi di vicinato (**C1**) e Centri commerciali di vicinato, complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali (**C2**) (per gli interventi a destinazione mista la riduzione si applica alla sola porzione non residenziale): **-80%**;

- interventi con destinazione non residenziale relativi a Medio-piccole strutture di vendita (C3), Medio-grandi strutture di vendita (C4), Centri commerciali di livello inferiore (C5), Centri commerciali di livello superiore (C6), Grandi strutture di vendita (C7) e Aree commerciali integrate e/o Poli funzionali (C8) (per gli interventi a destinazione mista la riduzione si applica alla sola porzione non residenziale): **-30%**;
- interventi di trasformazione e riutilizzo di aree già urbanizzate o comunque intercluse nel territorio urbanizzato: **-60%**;
- interventi di ristrutturazione edilizia, anche con sostituzione degli edifici esistenti: **-30%**;
- interventi che prevedano la nuova realizzazione edifici che abbiano le caratteristiche di cui all'articolo 9 della direttiva 2010/31/UE ("edifici ad energia quasi zero") in anticipo rispetto al termine del 1° gennaio 2019 previsto dalla Delibera di Giunta regionale Emilia - Romagna n. 967 del 20 luglio 2015: **-30%** se il titolo edilizio è rilasciato entro il 31/12/2017; **-20%** se il titolo edilizio è rilasciato entro il 31/12/2018. Il contributo è ridotto in proporzione alla percentuale di superficie complessiva in edifici "ad energia quasi zero" rispetto al totale realizzabile con la variante in esame.

Le riduzioni sul contributo straordinario sono cumulabili fino ad un massimo del 80% del contributo quantificato come indicato al precedente punto 2.

#### **4. Modalità di corresponsione**

Il contributo straordinario, come sopra determinato, può essere corrisposto con versamento finanziario finalizzato alla realizzazione, da parte del Comune, di opere pubbliche e servizi, ovvero con la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità oltre gli standard minimi previsti dall'art. III.3.1 del RUE5, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

##### **4.1. Corresponsione mediante versamento finanziario**

Qualora la corresponsione avvenga mediante versamento finanziario, per gli interventi oggetto di variante al PSC, al RUE o ad un POC vigenti, ovvero di inserimento in un nuovo POC, il contributo straordinario viene versato entro 90 giorni dall'entrata in vigore della variante o del piano;

per gli interventi assentiti con titolo edilizio in deroga, il contributo straordinario viene versato unitamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto previsto al punto 1.8 (Versamento della quota del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione) di cui alla PARTE SECONDA (Determinazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione) dell'allegato A - *Delibera relativa al calcolo del contributo di costruzione* dell'elaborato RUE5.1 del RUE vigente.

Anche in merito alle garanzie e alle sanzioni per ritardato pagamento, si applicano le norme di cui al suddetto punto 1.8.

##### **4.2. Corresponsione mediante cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità oltre gli standard minimi o ad edilizia residenziale sociale**

Qualora la corresponsione avvenga mediante cessione gratuita di aree da destinare a servizi di pubblica utilità oltre gli standard minimi o ad edilizia residenziale sociale, il valore venale di tali aree viene determinato con riferimento ai valori venali a fini IMU rilevabili dagli atti deliberativi citati al precedente punto 2, delle aree per infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi.

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

Le modalità e i tempi di cessione sono oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i., da stipulare preliminarmente all'adozione della variante o del POC, ovvero prima del rilascio di titolo edilizio in deroga. L'accordo che preveda l'attuazione diretta dell'intervento deve essere trascritto a cura e spese del soggetto attuatore.

##### **4.3. Corresponsione mediante la realizzazione di opere pubbliche**

Qualora la corresponsione avvenga mediante la realizzazione di opere pubbliche oltre alle dotazioni pubbliche (standard urbanistici) necessarie, ai sensi dell'art. III.3.1 del RUE5 e del



Capo A-V (Dotazioni territoriali) dell'Allegato alla L.R. 20/2000, per l'attuazione dell'intervento privato, l'importo, le modalità e i tempi di progettazione, realizzazione, collaudo e cessione sono oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i., da stipulare preliminarmente all'adozione della variante o del POC, ovvero prima del rilascio di titolo edilizio in deroga, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i..

#### Note:

1 L.R. 15/2013 art. 30 c. 1: Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:

- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;
- c) un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g).

**N.B.:** il D.P.R. 380/2001 art. 17 e s.m.i. integra il precedente c.1 prevedendo che per gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione sia commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

2 L.R. 15/2013 art. 32 co. 1:

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi di cui all'articolo 7;
- b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38), ancorché in quiescenza;
- c) per gli interventi di cui alle lettere a) e c) del comma 1 dell'articolo 13;
- d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all' articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989 e all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;
- f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;
- g) per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali; [...]
- h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;
- i) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

**N.B.:** il D.P.R. 380/2001 art. 17 e s.m.i. disapplica in parte la precedente lett. a) prevedendo che per gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione sia commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

