



Città di Campodarsego

REGOLAMENTO

PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Indice generale

ART. 1 - CARATTERISTICHE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO/PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	2
ART. 2 - MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO.....	3
ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	3
ART. 4 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO/PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	4
ART. 5 - MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO.....	5
ART. 6 - TEMPISTICHE DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO.....	7
ART. 7 - GARANZIE.....	7



ART. 1 - CARATTERISTICHE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO/PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il contributo straordinario/perequazione urbanistica si applica alle aree e agli immobili soggetti a interventi in variante urbanistica o in deroga ed è determinato attraverso la valutazione del maggior valore generato tra il valore iniziale relativo alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore finale dello stesso, conseguente alla trasformazione urbanistica. La differenza dei valori sopracitati determina il plusvalore complessivo sulla quale applicare la corrispondente ripartizione tra parte pubblica e privata.

Il contributo straordinario inteso come *species* del *genus* “oneri di urbanizzazione”, ha la funzione di “compensare” la collettività per il nuovo e ulteriore carico urbanistico generato dalla variante/deroga.

Il contributo straordinario serve a realizzare opere di urbanizzazione primaria funzionali al contesto in cui ricade l'intervento, senza differenza alcuna tra il fatto che a farsi promotore di tali opere, sia il privato piuttosto che la parte pubblica, purché l'importo risulti inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36. Detto importo del contributo straordinario dovrà essere impiegato, proprio come misura compensativa, per la realizzazione di opere che meglio servano l'ambito di intervento (e che siano ulteriori rispetto alle urbanizzazioni primarie), risultando perciò indifferente che le somme siano gestite dal Comune o dal privato, al netto della stipula di convenzione che ne regoli modalità, tipologia e tempi di realizzazione.

Per “opere funzionali” si intendono sia le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16, comma 7, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la cui realizzazione è diretta in via esclusiva al servizio della lottizzazione, dell'ambito di intervento, ovvero, della realizzazione dell'opera edilizia di cui al titolo abilitativo a costruire, sia, anche, quegli interventi complessi, ma unitari, afferenti ad un'area più estesa di quella della singola opera, che tendono a rendere l'opera stessa coerente e connessa con il tessuto urbanistico circostante.

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. È 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.



ART. 2 - MODALITÀ DI VALUTAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

L'art. 16 co. 4 d-ter) del DPR. 380/2001, stabilisce le caratteristiche del contributo straordinario, ovvero:

“comma 4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione: [...]

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

L'art. 35 della L.R. n. 11/2004 stabilisce che 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 dalle dotazioni territoriali. La stessa viene determinata mediante la valutazione del “plusvalore economico”.

Gli interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga o in variante allo strumento urbanistico di cui al combinato disposto dell'art.8 del DPR. n. 160/2010 e della L.R. n. 55/2012 sono soggetti alla corresponsione del contributo straordinario, di cui al presente regolamento.

ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Sono assoggettati a contributo straordinario/perequazione urbanistica:

1. interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga allo strumento urbanistico vigente;
2. lotti inediti in zona C1.1 ex art. 20.3.2 delle N.T.O. comunali;
3. ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi di pianificazione ex art. 6 e 7 L.R. n. 11/2004;
4. interventi di cui all'art. 2 co. 1 del D.P.R. n. 160/2010 per tutte le attività produttive, commerciali e artigianali attuabili con la procedura di cui agli art. 8 del DPR. n. 160/2010 e art. 3 e 4 della L.R. n. 55/2012;
5. trasformazioni di destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili di annessi rustici non più funzionali al fondo ex art. 32.2.3 delle N.T.O. comunali;

Non sono assoggettati al contributo straordinario/perequazione urbanistica:

1. gli interventi sviluppati mediante trasposizione e ricomposizione di volumi esistenti autorizzati senza costituire variante urbanistica;
2. l'individuazione di aree a standard pubblico o opere pubbliche;
3. gli interventi non comportanti aumenti di volume e/o superficie coperta;
4. gli interventi di nuova edificazione o ampliamento volumetrico di edifici esistenti (ad esclusione dei casi in variante urbanistica) in saturazione dell'indice fondiario del rapporto di



copertura o *una tantum* qualora previsti dallo strumento urbanistico all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC);

5. gli ampliamenti ex L.R. n. 14/2019, L.R. n. 16/2007 ed eventuali leggi in deroga;

ART. 4 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO/PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'incremento di valore proposto dal richiedente viene definito dall'Ufficio Tecnico, avvalendosi eventualmente dell'ausilio di tecnici esterni e deve essere calcolato applicando il metodo di "stima sintetica" come descritto di seguito, pari alla differenza tra il valore del bene immobile che la variante o la deroga consentono di realizzare ed il valore dell'immobile prima delle nuove possibilità di trasformazione indotte dalla variante o dalla deroga.

Il contributo straordinario generato, dovrà corrispondere al 50% della differenza tra i due valori sopra richiamati, che sono determinati con riferimento all'area nuda, al netto del valore di eventuali edifici sulla stessa insistenti.

Dunque:

$$V_p = (V.V.T. - V.V.P.) \times 50\%$$

Dove:

V_p = valore del contributo perequativo spettante al Comune

V.V.T. = Valore Venale ai fini IMU dell'immobile a seguito di Trasformazione urbanistica

V.V.P. = Valore Venale ai fini IMU dell'immobile destinazione urbanistica di Partenza

La superficie di area da prendere in considerazione ai fini della determinazione del V_p nelle Z.T.O. "D" è quella determinata con riferimento alla massima superficie coperta ammessa dallo strumento urbanistico pari al 60% della superficie fondiaria.

Nei casi non riconducibili alle casistiche tabellari, e non valutabili per analogia e comparazione, il Comune si riserva la facoltà di effettuare una stima puntuale, avvalendosi di apporti specialistici esterni all'Amministrazione.

ART. 5 - MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

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

- a) **versamento finanziario**, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche;
- b) **cessione diretta al Comune di aree o immobili** individuati 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 interesse pubblico;
- c) **realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche aggiuntive rispetto agli standard primari e secondari, ma funzionali all'ambito di intervento**, 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 di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;
- realizzazione di opere pubbliche con le modalità e il crono-programma stabiliti in sede negoziale e regolamentate nell'Accordo, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici. In tal caso le aree e le opere realizzate dovranno essere cedute al comune entro tre anni dalla data di efficacia della variante/deroga;

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 e il crono-programma stabiliti in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici. In tal caso le aree e le opere realizzate dovranno essere cedute al comune entro tre anni dalla data di efficacia della variante/deroga;

3. **Permessi di costruire in deroga di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001**:

- 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 (contestualmente al pagamento del contributo di costruzione);
- realizzazione di opere pubbliche con le modalità e il crono-programma stabiliti in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici. In tal caso le aree e le opere realizzate dovranno essere cedute al comune entro tre anni dalla data di efficacia della variante/deroga;

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 o immobili** individuati 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 di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità oltre gli standard minimi, il valore di tali immobili viene determinato con riferimento alla tabella dei valori venali ai fini IMU 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;

Qualora la corresponsione avvenga mediante la realizzazione di opere pubbliche, oltre alle dotazioni territoriali necessarie, ai sensi del vigente Piano degli Interventi per l'attuazione dell'intervento privato, l'importo, le modalità e i tempi di progettazione, realizzazione, collaudo e cessione saranno oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 L. n. 241/1990 e s.m., 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. 36/2023.

Nei casi in cui il contributo straordinario/perequazione preveda la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, l'equivalente valore dovrà essere garantito da idonea garanzia fidejussoria emessa dalle principali compagnie bancarie o assicurative, ovvero, da deposito cauzionale, le cui specifiche sono richiamate all'art. 7 del presente regolamento.

In caso di mancata realizzazione delle opere pubbliche previste quale corrispettivo del contributo straordinario, per motivi indipendenti dalla volontà del beneficiario dell'accordo tra le parti, gli aventi diritto potranno accordarsi con il Comune per il versamento diretto del valore economico del contributo straordinario e, contestualmente, chiedere lo svincolo della fidejussione a garanzia della realizzazione delle opere non realizzate.

Nessun contributo straordinario è dovuto in caso di differenza nulla o negativa. L'amministrazione potrà far decadere le previsioni urbanistiche solamente per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi approvato dal Consiglio Comunale, non siano stati avviati dal proponente i pertinenti atti amministrativi atti ad attuare la previsione. In tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo/straordinario versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.



ART. 6 - TEMPISTICHE DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Nel caso di cui al punto a) dell'art. 5, il contributo straordinario dovrà essere corrisposto al Comune contestualmente agli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativi o rateizzato ex art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001.

In caso di lotti edificabili in zona C1.1 ex art. 20.3.2 delle N.T.O. comunali o di trasformazioni di destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili di annessi rustici non più funzionali al fondo ex art. 32.2.3 delle N.T.O. comunali, il contributo straordinario dovrà essere corrisposto al Comune entro 120 giorni dall'efficacia della variante che li ha generati.

Nel caso di cui al punto b) dell'art. 5, il contributo straordinario dovrà essere corrisposto al Comune contestualmente alla stipula degli atti convenzionali che determinano gli accordi tra le parti.

Nel caso di cui al punto c) dell'art. 5, il contributo straordinario dovrà essere corrisposto al Comune entro tre anni dall'efficacia della variante/deroga. Al fine di assicurare la realizzazione delle opere di cui al punto c) dell'art. 5, è necessario stabilire tempi certi di consegna delle opere ultimate, cui, in ogni caso, non saranno riconosciute maggiorazioni degli importi stabiliti in fase di convenzionamento, pertanto, allo scadere dei tre anni dall'efficacia della variante/deroga, il Comune potrà optare per l'escussione della polizza fidejussoria al fine di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e servizi in sostituzione della parte privata.

ART. 7 - 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 e 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.

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 Campodarsego: www.comune.campodarsego.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.

ART. 8 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Gli interventi di trasformazione urbana di natura privata per i quali l'Amministrazione comunale ha già assunto precisi impegni e puntuali forme di assenso, con specifici atti e provvedimenti, non sono soggetti all'applicazione del presente regolamento.