



COMUNE DI TERNI



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE IN RAPPORTO AL MAGGIOR VALORE GENERATO DA INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA O IN DEROGA

D.P.R. N° 380/2001 ART. 16 COMMA 4 lett. d – ter)

Approvato con Delibera C.C. n° 35 del 09.02.2026

INDICE

ART. 1 - OGGETTO E FINALITA'	2
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE	3
ART. 3 - DEFINIZIONI	3
ART. 4 - MODALITA' DI CALCOLO PER VARIANTI URBANISTICHE.....	5
ART. 5 - PRESUPPOSTI E MODALITA' DI CALCOLO PER RILASCIO DI TITOLI EDILIZI IN DEROGA.....	6
ART. 6 - RIDUZIONI PER VARIANTI URBANISTICHE E DEROGHE	8
ART. 7- IMPEGNO PER IL SOGGETTO ATTUATORE PER VARIANTI URBANISTICHE USUFRUENTI DELLA RIDUZIONE DELL'ART. 6	8
ART. 8 – MODALITA' DI VERSAMENTO E GARANZIE	8
ART. 9 - DESTINAZIONE DEI PROVENTI	9
ART. 10 – PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO – UFFICI COMPETENTI	9
ART. 11 - ESCLUSIONI.....	13
ART. 12 – NORME FINALI E TRANSITORIE	13
ART. 13 - ENTRATA IN VIGORE	13

ART. 1 - OGGETTO E FINALITA'

Il presente Regolamento disciplina le modalità di determinazione e corresponsione del contributo straordinario previsto dall' art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Tale contributo deve essere corrisposto al Comune nei casi in cui trasformazioni urbanistiche di aree e di immobili privati comportino l'approvazione di una variante urbanistica o nel caso in cui interventi edilizi ottengano deroghe in materia di limiti di distanza da strade o aree di proprietà pubblica ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e del R.R. 2/2015.

La finalità del presente testo è quella di coordinare, aggiornare e regolamentare in un corpo unico la disciplina attualmente in vigore costituita da vari atti normativi e regolamentari succedutisi nel tempo.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presupposto per l'applicazione del contributo straordinario è un:

- a) procedimento di variante urbanistica al P.R.G. Parte Strutturale e/o Parte Operativa che riguarda interventi edificatori su aree o immobili di singole proprietà che potenzialmente produca un aumento dei valori immobiliari privati esistenti,
- b) procedimento edilizio o procedimento unico volto al rilascio di titoli edilizi in deroga dalle norme urbanistico-edilizie.

Sono pertanto soggetti in modo indicativo i seguenti interventi che siano preceduti o che contestualmente comportino variante urbanistica al PRG o in deroga:

- Varianti urbanistiche attuate con procedimento unico SUAP ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010;
- Varianti urbanistiche richieste dai singoli privati e redatte di iniziativa pubblica con procedimenti ai sensi dell'art. 32 L.R. 1/2015;
- Varianti urbanistiche attuate con Piano Attuativo misto pubblico/privato o privato ai sensi del comma 10 art. 32 L.R. 1/2015;
- Varianti urbanistiche attivate a seguito di accordi procedimentali, art. 11 L.R. 241/90, o altri moduli procedimentali di accordo pubblico-privato;
- Titoli edilizi costituiti da permessi di costruire, autorizzazioni uniche, SCIA, presentati allo Sportello SUAPE per attività residenziali o produttive in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e art. 24 e 25 R.R. 2/2015.

ART. 3 - DEFINIZIONI

Ai fini del presente regolamento si definiscono i seguenti parametri:

CSt - Contributo Straordinario di trasformazione rappresenta il contributo di costruzione addizionale da erogare ai sensi dell'art. 16 c. 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001;

SUC - Superficie utile complessiva dell'immobile esistente e/o realizzabile in variante urbanistica come definita dal R.R. 2/2015;

Vm ante - rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati nel BUR della Regione Umbria in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate il valore risulta da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o comunque in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini impositivi IMU;

Vm post - rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o comunque in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU o la media fra il valore massimo e il valore minimo dei valori desunti dai dati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate;

K - rappresenta i costi della trasformazione ed è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima di seguito elencati in modo esaustivo.

- 1) Costo tecnico di costruzione del fabbricato è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario Regione Umbria vigente, con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate;
Nel caso in cui l'intervento non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco regionale dei prezzi;
Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.
- 2) spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali calcolate in modo parametrico sulla base dei prezzi di monetizzazione di dette aree stabilite con D.G.C. n. 342 del 24.11.2017 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni;
- 3) contributo di costruzione, se dovuto, eventualmente scomputato in tutto o in parte dalle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;
- 4) eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica;
- 5) opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area,

comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche ove necessarie per legge (forfettariamente 3,5 % della voce 1 o se per indagini parziali analiticamente determinate);

- 6) costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs. n. 152/2006;
- 7) spese tecniche di progettazione (forfettariamente 10% delle voci 1 + 2)¹;
- 8) oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;
- 9) oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm post);
- 10) profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione VM post).

1 - La percentuale forfettaria del 10% è finalizzata esclusivamente alla stima del CSt e non condiziona la determinazione del compenso professionale del progettista.

Vt - valore di trasformazione che rappresenta il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione.

ART. 4 - MODALITA' DI CALCOLO PER VARIANTI URBANISTICHE

Il valore di trasformazione Vt è riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione.

Le definizioni dell'art. 3 ed i criteri di stima del presente articolo costituiscono un riferimento generale che in casi specifici può essere motivatamente integrato ed utilizzato nell'esercizio della discrezionalità tecnica dell'ente con il fine di determinare nel modo più accurato ed oggettivo possibile il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

- A. Nel caso di trasformazioni senza elementi di eccezionalità di progetto e funzioni su aree libere da edifici, il calcolo del contributo straordinario avviene mediante stima con metodo sintetico seguendo la seguente formula:

Maggior valore generato dalla trasformazione (Vt) = (V post – V ante) = CSt

- B. Nei casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria, il contributo straordinario è calcolato mediante stima con metodo analitico del valore di trasformazione come di seguito determinato:

il Vt è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vm post) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm ante) meno i costi della trasformazione (K):

$$(Vt) = (Vm \text{ post} - Vm \text{ ante}) - K = CSt$$

dove:

- Vm post, Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;
- Vm ante, Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento sulla base della vigente strumentazione urbanistica.

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU o la media fra il valore massimo e il valore minimo dei valori desunti dai dati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate.

Il Comune, tramite l'Ufficio Patrimonio, può accertare il valore originario dell'area di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da specificità non standardizzabili, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).

L'importo del CSt contributo straordinario è fissato nella misura pari al 100% dell'aumento di valore generato dalla trasformazione Vt, salvo quanto stabilito dall'art. 6 - RIDUZIONI PER VARIANTI URBANISTICHE E DEROGHE DI SPECIFICHE ATTIVITA'.

Nel caso di valore di trasformazione con differenza nulla o negativa non è dovuto al Comune nessun contributo straordinario né può essere corrisposto al privato alcun conguaglio a salvaguardia degli equilibri del Bilancio comunale.

ART. 5 – PRESUPPOSTI E MODALITA' DI CALCOLO PER RILASCIO DI TITOLI EDILIZI IN DEROGA

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato in conformità

a quanto disposto dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. 1/2015 e R.R. 2/2015.

L'Amministrazione comunale rilascia il consenso a privati richiedenti ad edificare in deroga alla distanza regolamentare dai confini con proprietà e strade comunali, ai sensi dell'art. 24 c. 3 del Regolamento Regionale n. 2/2015, secondo le seguenti modalità e criteri.

La richiesta di edificare in deroga alla distanza regolamentare:

- da strade comunali ai sensi art. 25 c. 3 del R.R. 2/2015, è inoltrata alla Direzione Pianificazione territoriale SUAP Edilizia privata e produttiva che dovrà valutare la compatibilità della richiesta con gli strumenti urbanistici vigenti e, nel caso possa essere accolta, la trasmetterà alla Direzione Governo del territorio e Patrimonio per i successivi adempimenti; nel caso costituisca variante urbanistica ne esaminerà i contenuti in riferimento agli obiettivi di Piano Regolatore ed alla salvaguardia del pubblico interesse e rimetterà alla Giunta Comunale la scelta di avviarne la redazione con contenuti compensativi ai sensi del presente Regolamento;
- da confini di proprietà comunale ai sensi art. 24 c. 3 del R.R. 2/2015, escluse le strade ed i casi di cui all'art. 24 c. 4 del Regolamento Regionale n. 2/2015, la domanda è inoltrata alla Direzione Governo del territorio e Patrimonio che effettuerà una verifica preliminare per valutare che l'intervento privato a distanza inferiore alla norma regolamentare dal confine di proprietà comunale non pregiudichi l'interesse pubblico, in caso di mancanza di pregiudizio dell'interesse pubblico e conseguente rilascio di consenso alla deroga sarà necessario stipulare un atto di convenzione che, nel caso in cui sia richiesta la deroga alla distanza da beni comunali appartenenti al patrimonio disponibile, si configurerà come costituzione di servitù, mentre, nel caso in cui sia richiesta la deroga alla distanza da beni appartenenti al patrimonio indisponibile o demaniale, si configurerà come atto di concessione amministrativa;

Alla domanda deve essere allegato copia di versamento pari ad € 90.00 (euro novanta/00) da effettuare tramite Pagamento Elettronico sulla Piattaforma PagoUmbria al sito <https://pagoumbria.regione.umbria.it/pagoumbria> Sezione PAGAMENTI SPONTANEI→Comune di Terni→ causale Diritti di Segreteria per richiesta edificazione in deroga alla distanza da strade/confini comunali.

Il Consiglio Comunale demanda alla Giunta Comunale, o da questa mediante subdelega al Dirigente competente, la facoltà di esprimere il consenso alla deroga dalla distanza dal confine di proprietà comunale, previa valutazione del caso specifico e acquisizione dei pareri degli uffici competenti, accertando che l'intervento edilizio privato non comprometta l'interesse pubblico, in particolare evitando deroghe ai confini di giardini pubblici esistenti, cittadini e di quartiere. e comunque assicurando analogia di principi e condizioni rispetto alle diverse istanze di deroga.

Sono stabiliti i seguenti criteri oggettivi per la derogabilità delle distanze da proprietà comunali:

1. Impossibilità di attuare le previsioni urbanistiche comunali approvate dal Consiglio Comunale in termini di consistenza massima ammessa;
2. Impossibilità di attuare le premialità previste da disposizioni regionali in termini di consistenza ammessa per sostenibilità ambientale, comprovata

- da attribuzione preliminare della stessa da parte di ARPA Umbria;
3. Sopravvenienza di disposizioni regionali in termini di distanze più restrittive rispetto a precedenti pianificazioni urbanistiche approvate dal Consiglio Comunale;
 4. Delocalizzazioni necessarie per legge ai fini della tutela dell'interesse pubblico sovraordinato, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi anche in assenza della delocalizzazione, per:
 - a. Pericolo di danno per il patrimonio artistico e culturale;
 - b. Pericolo di danno per l'ambiente;
 - c. Pericolo di danno per la salute;
 - d. Pericolo di danno per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale;
 5. Impossibilità di attuare le previsioni urbanistiche e contestuale esigenza di tutela di posizioni giuridiche soggettive di confinanti a seguito pronunciamenti di carattere giudiziale a danno dell'Ente.

In assenza di tali presupposti, laddove vi sia comunque una esigenza meritevole di tutela sotto il profilo dell'interesse pubblico, dovrà acquisirsi apposito atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale per la concessione della deroga.

L'indennità da corrispondere al Comune di Terni è calcolata secondo i seguenti principi:

- nei casi di deroga alla distanza da strade comunali dovrà essere corrisposta una indennità come nei casi di deroga alla distanza dai confini;
- nei casi di deroga alla distanza dai confini di proprietà comunali, esclusi i casi di cui all'art. 24 c. 4 del Regolamento Regionale n. 2/2015, si moltiplicherà la superficie da edificare in deroga, comprese le edificazioni interraste, le proiezioni a terra delle scale, tettoie e tutto ciò che non determina nuova SUC (superficie utile coperta - art. 17 R.R. 2/2015), per la somma di 100,00 €/mq (euro/metro quadro cento/00) con aggiornamento annuale in base agli indici ISTAT; la cifra così ottenuta sarà maggiorata della somma scaturita dal calcolo del danno subito dalla proprietà comunale, corrispondente al valore dell'area edificabile oggetto di asservimento; la formula risultante sarà quindi:

$$X = [S(\text{mq}) \times 100,00 (\text{€/mq})] + V (\text{€})$$

dove

X = (€) indennità

S =(mq) superficie da edificare in deroga alla distanza dai confini comunali

V = (€) valore dell'area edificabile oggetto di asservimento

Il consenso alla deroga è formalizzato con:

- apposito contratto di costituzione di servitù per la deroga alla distanza dai confini di beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Terni a favore del fondo privato e a carico del fondo di proprietà comunale, registrato e trascritto, con ogni spesa e imposta inerente e conseguente all'atto di servitù a carico della parte richiedente;
- atto di concessione amministrativa con cui il Comune di Terni concede al proprietario del fondo privato di edificare in deroga alla distanza dai confini di beni appartenenti al patrimonio indisponibile o demaniale dell'A.C., escluse le strade, registrato e trascritto, con ogni spesa e imposta inerente e conseguente all'atto a carico della parte richiedente;
- accordo tra il Comune di Terni ed il proprietario del fondo privato, nel caso di

deroga dalle strade, ai sensi dell'art. 25 c. 3 del Regolamento Regionale n. 2/2015, registrato e trascritto, con ogni spesa e imposta inerente e conseguente all'atto a carico della parte richiedente.

Il consenso alla deroga è rilasciato sotto l'esclusiva responsabilità del richiedente che non potrà, in nessun modo di fronte a terzi, invocare a suo discarico il permesso ottenuto. L'Amministrazione è quindi da ritenersi sollevata ed indenne da qualsiasi domanda di danni per inconvenienti o sinistri legati alla suddetta deroga.

Qualora l'Amministrazione comunale prevedesse lavori la cui esecuzione rendesse necessario espropriare le opere oggetto di autorizzazione in deroga alla distanza dai confini comunali, al proprietario e ai suoi successori ed aventi causa potrà essere riconosciuto un indennizzo calcolato esclusivamente sul valore del terreno oggetto di esproprio e non delle opere realizzate in deroga.

Qualsiasi maggior onere dovesse derivare a questa Amministrazione dalla realizzazione dell'opera a distanza inferiore a quella prevista dalla normativa vigente dai confini comunali sarà a carico della ditta richiedente.

ART. 6 - RIDUZIONI PER VARIANTI URBANISTICHE E DEROGHE DI SPECIFICHE ATTIVITA'

Il Vt maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga come calcolato ai punti 4 e 5 che precedono viene calcolato per una aliquota dell'80%, in luogo del 100%, esclusivamente per le seguenti attività, come classificate ai sensi dell'art. 23 ter D.P.R. 380/2001, art. 155 L.R. 1/2015 e art. 30 bis L.R. 10/2014:

- produttiva e direzionale;
- commerciale limitatamente alle attività "Esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita" ai sensi art. 30 bis L.R. 10/2014 indipendentemente dalla superficie di vendita;
- turistico-ricettiva.

Nel caso di cessione di aree o immobili o realizzazione di opere pubbliche dei casi b) e c) dell'art. 8, la riduzione del maggior valore di trasformazione del presente articolo sarà rappresentata dal corrispondente valore della perizia di stima dell'immobile o dall'importo del CME dell'opera.

ART. 7 - IMPEGNO PER IL SOGGETTO ATTUATORE PER VARIANTI URBANISTICHE USUFRUENTI DELLA RIDUZIONE DELL'ART. 6

Il soggetto attuatore di interventi usufruenti delle riduzioni ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento è tenuto ad osservare gli obblighi previsti per le attività produttive autorizzate ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 nei modi e termini che saranno previsti nelle modifiche ed integrazioni del Regolamento SUAP approvato con D.C.C. 165 del 25.07.2011.

ART. 8 – MODALITA' DI VERSAMENTO

Il CSt contributo straordinario, corrispondente al Vt valore di trasformazione quantificato nei modi dell'art. 4 e applicando ove previsto le riduzioni dell'art. 6, sarà

corrisposto per pari valore economico, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, nelle diverse forme di:

- a) 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 (da intendersi in termini di ambito urbanistico del vigente PRG Parte Strutturale);
- b) cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale;
- c) realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento (da intendersi in termini di ambito urbanistico del vigente PRG Parte Strutturale) previste dal Piano Triennale opere pubbliche ed Elenco annuale;

Nel caso a) di versamento finanziario esso sarà corrisposto all'Ente in unica soluzione mediante Pagamento Elettronico sulla Piattaforma PagoUmbria al sito <https://pagoumbria.regione.umbria.it/pagoumbria> Sezione PAGAMENTI SPONTANEI, tassativamente entro 30 giorni dalla Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione, e comunque prima della trasmissione al BUR Umbria, ai sensi dell'art. 30 c. 2 e 31 L.R. 1/2015, degli atti di Variante urbanistica. Il pagamento entro i termini stabiliti è condizione di efficacia della Deliberazione che decadrà automaticamente al decorso del termine e verrà formalizzata con D.D. inviata al soggetto attuatore inadempiente.

Nel caso b) e c) di cessione di aree o immobili o di realizzazione di opere pubbliche, saranno disciplinati da specifica convenzione che prevedrà tempi e garanzie a favore del comune da approvarsi con Deliberazione di Giunta Comunale. In linea di principio, nel caso b) di cessione di aree o immobili l'atto pubblico di trasferimento della proprietà dovrà avvenire tassativamente entro 30 giorni dalla Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione, e comunque prima della trasmissione al BUR Umbria, ai sensi dell'art. 30 c. 2 e 31 L.R. 1/2015, degli atti di Variante urbanistica.

Nel caso b) la stima del valore economico è redatta dalla Direzione Governo del Territorio – Ufficio Patrimonio anche acquisendo dal proponente, ove necessario, elementi informativi utili alla determinazione del valore.

Nel caso c) la stima delle opere da eseguire è determinata con Computo metrico estimativo redatto a cura e spese del proponente e sottoposto alla verifica ed eventuale adeguamento della Direzione Pianificazione territoriale – SUAP Edilizia privata e produttiva o altra Direzione competente alla esecuzione di opere pubbliche.

Nel caso c) di realizzazione di opere inferiori a € 150.000,00 nella Deliberazione della Giunta Comunale dovrà darsi atto della coerenza con i programmi manutentivi delle opere pubbliche e degli altri atti di programmazione approvati dall'Ente.

In ogni caso la realizzazione di opere pubbliche, pari o superiore ad € 150.000,00, nel contesto in cui ricade l'intervento può essere accolta solo se prevista nel Programma Triennale OO.PP. ed Elenco Annuale, fatta salva valutazione della Giunta Comunale di preminente interesse pubblico dell'intervento tale da essere inserito nella predetta programmazione.

ART. 9 - DESTINAZIONE DEI PROVENTI

L'Amministrazione incassa il versamento del Contributo Straordinario di trasformazione su specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento.

Nel caso di cessione di aree o immobili i rapporti tra le parti saranno regolati per quanto non previsto dal presente Regolamento da apposita convenzione urbanistica e le opere verranno acquisite al patrimonio disponibile o indisponibile dell'ente in funzione delle esigenze di utilizzo che si presenteranno nello specifico caso.

ART. 10 – PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO – UFFICI COMPETENTI

I procedimenti amministrativi e gli endoprocedimenti elencati all'art. 4 e 5 del presente Regolamento sono gestiti dalle Direzioni ed Uffici secondo la seguente tabella:

	PROCEDIMENTO	ENDO PROCEDIMENTO	DIREZIONE*	UFFICIO*
1	Procedimento unico Suap - art. 8 DPR. 160/2010	Variante urbanistica	Pianificazione territoriale – SUAP Edilizia privata e produttiva	Pianificazione Strategica
		Altri endoprocedimenti		Attività produttive
		Stima del plusvalore	Governo del Territorio Patrimonio	Patrimonio
		Stima di cessione aree o immobili		
		Cessione aree o immobili	Governo del Territorio Patrimonio	Patrimonio
		Realizzazione opere pubbliche	Lavori pubblici	Opere pubbliche
2	Variante urbanistica su istanza di privati - art. 32 L.R. 1/2015	Variante urbanistica	Pianificazione territoriale – SUAP Edilizia privata e produttiva	Pianificazione Strategica
		Stima del plusvalore	Governo del Territorio Patrimonio	Patrimonio
		Stima di cessione aree o immobili		
		Cessione aree o immobili	Governo del Territorio Patrimonio	Patrimonio
		Realizzazione opere pubbliche	Lavori pubblici	Opere pubbliche
3	Varianti urbanistiche con P.A. miste pubblico-privato - art. 32 c. 10 L.R. 1/2015	Variante urbanistica	Pianificazione territoriale – SUAP Edilizia privata e produttiva	Pianificazione Strategica
		Stima del plusvalore	Governo del Territorio	Patrimonio

		Stima di cessione aree o immobili	Patrimonio	
		Cessione aree o immobili	Governo del Territorio Patrimonio	Patrimonio
		Realizzazione opere pubbliche	Lavori pubblici	Opere pubbliche
4	Varianti urbanistiche con P.A. privato - art. 32 c. 10 L.R. 1/2015	Variante urbanistica	Pianificazione territoriale – SUAP Edilizia privata e produttiva	Pianificazione Strategica
		Piano Attuativo		Piani Attuativi
		Stima del plusvalore	Governo del Territorio Patrimonio	Patrimonio
		Stima di cessione aree o immobili		
		Cessione aree o immobili	Governo del Territorio Patrimonio	Patrimonio
		Realizzazione opere pubbliche	Lavori pubblici	Opere pubbliche
5	Varianti urbanistiche attivate a seguito di accordi procedurali, art. 11 L.R. 241/90, o altri moduli procedurali di accordo pubblico-privato	Variante urbanistica	Pianificazione territoriale – SUAP Edilizia privata e produttiva	Pianificazione Strategica
		Stima del plusvalore	Governo del Territorio Patrimonio	Patrimonio
		Stima di cessione aree o immobili		
		Cessione aree o immobili	Governo del Territorio Patrimonio	Patrimonio
		Realizzazione opere pubbliche	Lavori pubblici	Opere pubbliche
6	Titoli Edilizi Sportello SUAP attività produttive	Autorizzazione in deroga	Pianificazione territoriale – SUAP Edilizia privata e produttiva	Attività Produttive
		Deroghe da strade	Governo del Territorio Patrimonio	Patrimonio
		Deroghe da confini		
7	Titoli edilizi residenziali	Autorizzazione in deroga	Pianificazione territoriale – SUAP Edilizia privata e produttiva	Edilizia residenziale
		Deroghe da strade	Governo del Territorio Patrimonio	Patrimonio
		Deroghe da confini		

* La suddetta denominazione organizzativa e ripartizione di competenze può essere oggetto di diverso riparto sulla base delle competenze della Giunta Comunale riguardo all' assetto di uffici e servizi ai

sensi dell'art. 8 c. 3 D. Lgs. 267/2000.

ART. 11 - ESCLUSIONI

Il contributo straordinario non si applica sui procedimenti di:

- varianti generali allo strumento urbanistico;
- varianti tematiche per ambiti o normative non richieste e non coinvolgenti contestuali previsioni edificatorie di privati;
- varianti puntuali e/o normative esclusivamente volte a modifica di previsioni riguardanti aree, attrezzature o infrastrutture pubbliche;
- varianti allo strumento urbanistico approvate attraverso accordi di programma o con procedure negoziate pubblico-privato (Partenariato Pubblico Privato come previsto dal D. Lgs. 36/2023) in cui il corrispettivo del plusvalore viene contabilizzato come elemento concorrente all'equilibrio economico finanziario dell'intervento o dell'accordo di programma.
- titoli edilizi in deroga per gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della D.M. 236/89 e L.13/89.

ART. 12 - NORME FINALI

Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento termina l'efficacia di ogni disposizione comunale previgente con particolare riferimento a: D.C.C. n. 122 del 30.04.2010, D.G.C. n. 376 del 13.11.2013, D.C.C. n. 233 del 12.09.2017.

Rimane altresì valida la Deliberazione Di Consiglio Comunale N. 39 del 05.03.2025 ad oggetto: *"Linee Guida per la concessione della deroga alla distanza dai confini di proprietà comunali negli interventi di edilizia privata. Modifica ed integrazione alla Del. di C.C. N. 233 Del 12.09.2017 limitatamente alla deroga dai confini stradali ai sensi dell'art. 25 c. 3 del R.R. N.2/2015"*.

ART. 13 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione e si applica a tutti i procedimenti amministrativi in corso con la limitazione che saranno fatti salvi e vincolanti, in ogni caso, gli impegni di corresponsione del contributo straordinario, già assunti dal privato in sede di accordi/atti d'obbligo o convenzioni urbanistiche sottoscritti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si rinvia ad accordi integrativi da formalizzarsi ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 o nelle convenzioni urbanistiche di piani o convezioni accessive/atti unilaterali d'obbligo di titoli edilizi.

--- §§§§§§§§§§ ---