



Comune di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato
**Servizio Pianificazione territoriale ed
urbanistica Associato**

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER), DEL D.P.R. 380/01 IN MATERIA DI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.

L'art. 16 comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", introdotto dal D.L. n.133/2014 così come convertito da legge "Sblocca Italia" n. 164/2014, prevede che le Regioni all'atto della definizione delle tabelle parametriche per il calcolo degli oneri di urbanizzazione da parte dei Comuni, debbano tenere di conto anche di un nuovo istituto, ovvero della "Valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso".

Il comma 4 lett. d-ter) recita testualmente:

4. *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 in relazione:*

(omissis)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggiore valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed 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";

Tale "contributo straordinario" si configura pertanto quale onere aggiuntivo rispetto all'ordinario contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, ed è finalizzato a ricondurre a beneficio pubblico quota parte dell'incremento di valore di aree e immobili determinato dall'approvazione di varianti urbanistiche o di deroghe agli strumenti urbanistici vigenti.

L'introduzione della lettera d-ter) al c. 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 costituisce disposizione legislativa di rango statale, alla quale Regioni e Comuni sono tenuti ad adeguarsi con norme di rango regolamentare, orientate esclusivamente alla definizione delle modalità di determinazione dell'importo del detto contributo straordinario e della relativa riscossione. La Regione Toscana, allo scopo di recepire la norma di principio statale, con L.R. n. 43/2016 ha modificato la Legge Regionale n. 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio", introducendo il comma 5 bis all'art. 184, il quale stabilisce che i criteri per l'attuazione del disposto legislativo statale saranno definiti con la Deliberazione della Giunta Regionale che determina l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, provvedimento ad oggi non ancora approvato. L'art. 16 comma 5 del D.P.R. stabilisce che in caso di mancata definizione da parte della regione i comuni provvedono, in via provvisoria, con Deliberazione del Consiglio Comunale, secondo i parametri del comma 4 dello stesso articolo 16.

Al fine quindi di procedere a livello comunale alla definizione dei criteri per la determinazione del contributo straordinario, il Servizio Pianificazione ed Urbanistica Associato dei Comuni di Pontassieve e Pelago ha elaborato una proposta che, nello specifico, definisce:

- l'entità del contributo straordinario, che viene valutata nel 50% dell'incremento di valore conseguente alla trasformazione;

- le modalità di calcolo dell'incremento di valore, generato dalla differenza tra il valore di mercato finale, il valore di mercato iniziale e il valore di trasformazione;
- le modalità di calcolo del valore di trasformazione, determinato dal costo di costruzione e dalle spese globali necessarie per la realizzazione dell'opera;
- la modalità di calcolo del valore di mercato iniziale e finale;
- le modalità di versamento o erogazione del contributo al Comune.

La proposta è stata esaminata dalla Giunta Municipale con Direttiva n. 11 dell'11.11.2025, con la quale è stato disposto di procedere alla sua approvazione in Consiglio Comunale.

Per quanto sopra, propone al Consiglio Comunale di approvare il documento "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/01" elaborato dal Servizio Pianificazione ed Urbanistica Associato.

Pontassieve, 17.11.2025

IL RESPONSABILE SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA
ASSOCIATO
(Fabio Carli)