



COMUNE di EMPOLI

SETTORE TECNICO

# ONERI DI URBANIZZAZIONE

## 1. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del DPR 380/01

### PREMESSA

L'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01, stabilisce che, in caso di valorizzazione della destinazione d'uso di un terreno o di un immobile attraverso una variante urbanistica o una deroga edilizia, l'aumento del valore che si genera su quel bene deve essere diviso almeno per metà tra il Comune e il privato che attua l'intervento.

### **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

### **Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

### **Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

- .....
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:
- 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.



COMUNE di EMPOLI

SETTORE TECNICO

Con la legge n. 43/2016 la regione Toscana, allo scopo di recepire la norma di principio statale, ha modificato l'art. 184 della LR 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio", con l'inserimento di un comma 5bis, stabilendo quanto segue:

**Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65**

Norme per il governo del territorio.

**Art. 184**

**- Determinazione degli oneri di urbanizzazione**

.....

5. Con deliberazione della Giunta regionale è determinata l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sugli interventi di cui al presente articolo.

5 bis. Con la deliberazione di cui al comma 5, vengono definite altresì le modalità di attuazione delle disposizioni introdotte con l'articolo 16, comma 4, lettera d ter), del d.p.r. 380/200

La deliberazione della Giunta regionale sopra citata ad oggi non è ancora stata emanata. Quindi, in attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni ed in attesa della deliberazione regionale, nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi del combinato disposto dell'articolo 14 del citato d.p.r. 380/2001, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di costruzione, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe.

L'importo relativo al maggior valore è stimato dal Comune. Tale somma è vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica od idrogeologica del territorio comunale, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica. Resta inteso che, gli interventi sopra indicati, devono essere previsti nell'ambito di interesse dell'area o dell'immobile oggetto di variante.

La normativa richiede di determinare il maggior valore delle aree o degli immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe, quindi la metodologia di stima deve tener conto del valore dell'area e dei fabbricati prima della variante e del valore di mercato dopo la variante e di tutte le spese relative necessarie per la trasformazione dell'immobile. Ciò che si vuol ottenere è l'incremento di valore di un bene immobile, ovviamente suscettibile di cambiamento, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e prima della trasformazione, sottratto il costo della trasformazione stessa.



## COMUNE di EMPOLI

### SETTORE TECNICO

La norma non chiarisce però in quale fase del procedimento debba essere corrisposto il contributo; né quale sia il rapporto tra detto contributo e le opere di urbanizzazione delle quali il proponente si assume la realizzazione.

Quanto alla prima questione, la determinazione del contributo sembrerebbe essere legata all'avvenuta variazione urbanistica, il versamento dovrebbe quindi concretizzarsi all'atto della sottoscrizione della convenzione, che è il momento che determina la fase attuativa del PUA.

Quanto alla seconda questione, occorre considerare che in molti casi, se non tutti, chi realizza un P.U.A. è chiamato a realizzare opere di urbanizzazione primaria, e talvolta secondaria, che in molti casi eccedono l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti a fronte della effettiva edificazione realizzata.

D'altronde anche il contributo di cui al Testo Unico nasce allo scopo di tutelare un interesse pubblico e deve essere *"...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..."*

A maggior ragione quindi si deve intendere assoluta la prescrizione normativa quando in luogo di un versamento finanziario si realizzino direttamente opere di interesse pubblico per un uguale ammontare.

In conclusione, la valutazione deve tenere conto dei seguenti fattori:

- valore dell'area dopo la trasformazione;
- valore dell'area prima della trasformazione;
- costo della trasformazione;
- importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti a fronte della edificazione compresa nel P.U.A., al netto di eventuali incentivazioni previste da provvedimenti vigenti;
- costo delle opere di urbanizzazione primaria o della monetizzazione sostitutiva di esse;
- costo delle opere di urbanizzazione secondaria o della monetizzazione sostitutiva di esse;
- costo di eventuali ulteriori opere richieste dalla scheda-norma.



COMUNE di EMPOLI

SETTORE TECNICO

### ART.1 - CONDIZIONI

1. Il contributo straordinario è dovuto quando l'intervento edilizio sia conseguente a specifico provvedimento di variante urbanistica, con le esclusioni di cui all'art. seguente.

### ART.2 – ESCLUSIONE DAL CONTRIBUTO

1. Il contributo straordinario non è dovuto nei casi di:

- a) varianti allo strumento urbanistico approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico-privato in cui sia prevista, fermi i principi di interesse pubblico espressi dall'art.16 del DPR 380/01, una diversa forma di bilanciamento economico della plusvalenza.
- b) varianti generali al Regolamento Urbanistico/ Piano Operativo ad eccezione di eventuali aree specificatamente individuate ove sia previsto espressamente l'assoggettamento a detto contributo straordinario.

### Art. 3 – CRITERI DI CALCOLO

Il **CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)** dovuto dal Soggetto Attuatore al comune è valutato nel 50% dell'incremento di valore (**IV**) conseguente all'intervento edilizio.

$$CS = IV * 50\%$$

**IV** si calcola nel modo seguente:

$$IV = Vmf - Vmi - C$$

dove

**IV** = incremento di valore

**Vmf** = valore mercato finale (post variante)

**Vmi** = valore di mercato iniziale (ante variante)

**C** = costi/spese complessivi di trasformazione

**Punto 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO FINALE (Vmf)**, ossia del valore di mercato del prodotto edilizio finito

$$Vmf = V/mq \text{ del nuovo edificio } \times \text{ Superficie}$$

Vmf = Valore di mercato dell'immobile finito

V = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI

Superficie = superficie convenzionale vendibile (SCV) in mq

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito andrà distinto secondo le varie destinazioni. Le singole voci si ottengono moltiplicando la superficie espressa in mq per i valori di mercato indicati nelle tabelle OMI.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un



## COMUNE di EMPOLI

### SETTORE TECNICO

intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari, ubicate nella medesima zona omogenea.

Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI.

Considerato che il valore commerciale del nuovo edificio viene comparato allo stato conservativo "OTTIMO" laddove sia presente il solo valore "NORMALE" lo stesso verrà moltiplicato per il coefficiente 1,30.

**Punto 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO INZIALE (V<sub>mi</sub>)**, ossia del valore dell'immobile allo stato attuale, prima dell'intervento di trasformazione

#### **V<sub>mi</sub> = V/mq x superficie**

V<sub>mi</sub> = valore di mercato dell'immobile prima della trasformazione

V = valore di mercato al mq secondo le tabelle OMI

Superficie = Superficie convenzionale vendibile (SCV) in mq

Il valore V<sub>mi</sub> rappresenta il valore dell'immobile allo stato attuale prima dell'attuazione della trasformazione ed è dato dalle tabelle OMI. Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI.

Per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno applicati i seguenti coefficienti: Scadente 3,30, degradato 0,20, rudere o collabente 0,10.

Nel caso in cui la tipologia dell'immobile esistente non sia indicata nelle tabelle OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe la stima verrà effettuata, su richiesta del Comune all'Agenzia delle Entrate con spese a carico del soggetto proponente

**Punto 3 - DETERMINAZIONE DELLE SPESE E COSTI COMPLESSIVI DI TRASFORMAZIONE (C)**

Il valore di **C** è determinato dal costo di costruzione e dalle spese globali necessarie per la realizzazione dell'opera, tramite perizia a carico del soggetto attuatore validata dal responsabile del procedimento.

Le componenti di **C** sono le seguenti:

#### **C1 COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI.**

Si ottiene moltiplicando la superficie per il costo a mq rilevato dalla Camera di Commercio di Firenze

#### **C2 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.**

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene effettuato in base al progetto applicando le tabelle vigenti al momento della stipula della convenzione.

#### **C3 ONERI SUL COSTO DI COSTRUZIONE.**

Il calcolo del costo di costruzione viene effettuato in base al progetto di trasformazione edilizia presentato applicando le tabelle vigenti al momento della stipula della convenzione.

#### **C4 ONERI FINANZIARI.**

Sono calcolati ipotizzando che l'imprenditore usufruisca di un prestito bancario di importo uguale al totale delle spese da sostenere per un periodo di 2 anni al un tasso da definire al momento della richiesta d'intervento. Pertanto:



## COMUNE di EMPOLI

SETTORE TECNICO

**C4 = (C1+C2+C3+Cd\*) x r x 2 ANNI**

Con r = tasso medio desunto da fonti ufficiali

**C5 PROFITTO LORDO DELL'IMPRENDITORE.**

In relazione alle attuali condizioni economiche e considerato il livello impositivo dei redditi d'impresa si può ipotizzare che il profitto lordo da introdurre nella tabella possa assumere un valore massimo del 15% del valore del prodotto finito (**Vi**).

**C5 = Vi x (0.15) Vi = Valore immobile**

**C6 ONERI PROFESSIONALI PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA E SPESE RELATIVE A PARERI, AUTORIZZAZIONI O STIME OBBLIGATORI ONEROSI DA PARTE DI ENTI.**

Vengono inseriti i normali costi relativi alla progettazione della trasformazione edilizia determinati in misura non superiore al 10% del costo di realizzazione. Eventuali costi relativi a perizie di stima del valore ante saranno aggiunte a parte.

**Cn COSTO DEL FABBRICATO NUOVO.**

Tale costo si ottiene dalla somma delle voci C1, C2, C3, C4, C5, C6 al mq.

**Cn = C1+C2+C3+C4+C5+C6**

**Cd\* COSTO DI EVENTUALI DEMOLIZIONI O BONIFICHE.**

Tale costo si ottiene in caso di demolizioni o bonifiche con riferimento all'importo della fideiussione sottoscritta all'atto dell'approvazione del progetto di bonifica, ovvero moltiplicando la superficie da demolire/bonificare per i costi di demolizione/bonifica relativi all'intervento rilevati dalla Camera di Commercio di Firenze.

**C COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE.**

Si ottiene dalla somma del costo del fabbricato nuovo (Cn) più il costo dell'eventuale demolizione o bonifica (Cd\*)

**C = Cn + Cd\*.**

### Punto 4 - DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE (IV)

**IV = Vmf – Vmi – C**

dove

**IV** = incremento di valore

**Vmf** = valore mercato finale (post variante)

**Vmi** = valore di mercato iniziale (ante variante)

**C** = costi/spese complessivi di trasformazione

Il valore di mercato dell'immobile è stimato applicando alla superficie utile lorda (SUL), calcolata ai sensi dell'allegato "C" del DPR 138/98, i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Si assumono i valori medi tra i valori di riferimento minimi e massimi pubblicati riferiti al semestre disponibile alla data dell'istanza o del deposito, alla corrispondente fascia/zona geografica e alla tipologia-destinazione d'uso prevalente.

Qualora il valore iniziale sia da riferire ad un terreno privo di fabbricati questo sarà calcolato applicando alla superficie fondiaria il valore di mercato corrispondente al momento dell'acquisto e comunque prima della valorizzazione. In alternativa, tale valore



## COMUNE di EMPOLI

### SETTORE TECNICO

potrà essere desunto tramite un atto notarile eventualmente attualizzato, fornito dal soggetto attuatore.

### **Punto 5 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS) E MODALITA' DI VERSAMENTO**

$$\text{CS} = \text{IV} * 50\%$$

Il contributo straordinario, pari al 50% dell'incremento di valore (IV), sarà corrisposto, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, nelle diverse forme di:

- a) versamento finanziario vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento;
- b) cessione di aree o immobili;
- c) realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

Nel caso di versamento finanziario esso sarà corrisposto all'Ente contestualmente alla stipula della Convenzione relativa al P.U.A., in unica soluzione o con modalità rateizzata nel rispetto dei criteri dettati dalla L.R. 65/2014 e già previsti per il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui il P.U.A. preveda più Unità Minime di Intervento (U.M.I.) con relativi titoli edilizi, il contributo straordinario sarà ripartito proporzionalmente alla quota di S.U.L. afferente ciascun titolo edilizio.

I casi di cessione di aree o immobili o di realizzazione di opere pubbliche, saranno disciplinati da specifica previsione all'interno della convenzione attuativa del P.U.A..

### **Punto 6 – DETRAZIONI E RIDUZIONI**

Concorrono alla determinazione dell'incremento di valore (IV), altresì, gli eventuali costi (EXTRA C) relativi a:

- a) Importo dei costi per opere di urbanizzazione primaria, come da computo metrico allegato al progetto esecutivo, ovvero di corrispettivi derivanti da monetizzazione delle opere stesse, **eccedente** l'importo degli oneri relativi, calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi;
- b) Importo dei costi per opere di urbanizzazione secondaria, come da computo metrico allegato al progetto esecutivo, ovvero di corrispettivi derivanti da monetizzazione delle opere stesse, **eccedente** l'importo degli oneri relativi, calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi;
- c) Importo dei costi per ulteriori opere di interesse pubblico che siano richieste dallo strumento urbanistico o dalla normativa specifica del comparto (Schema-norma), ovvero che si rendano necessarie a seguito di approfondimenti geologici ed idraulici richiesti dal P.U.A., ivi comprese le opere afferenti la regimazione delle acque, la gestione dei reflui e l'approvvigionamento idrico;

I valori così ottenuti potranno essere ridotti del 10% in caso di obblighi convenzionali, almeno decennali, che pongano limiti al frazionamento immobiliare, alle alienazioni, nonché al cambio di destinazione d'uso.





COMUNE di EMPOLI

SETTORE TECNICO

Gli eventuali costi descritti ai punti a), b) e c) concorreranno anch'essi alla determinazione dell'incremento di valore (IV) e andranno sottratti, al pari di tutti gli altri costi di trasformazione complessivi.

## 2. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE RIDUZIONI A FRONTE DI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZINATA

### PREMESSA

L'art. 20 del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli stabilisce che per gli interventi compresi nei P.U.A. residenziali, se il soggetto attuatore si impegna a destinare una quota non inferiore al 10% in termini di superficie utile lorda alla residenza nelle forme dell'affitto o in altra forma di edilizia convenzionata, l'Amministrazione Comunale prevede la possibilità di forme di incentivazione che verranno stabilite con apposite deliberazioni consiliari.

### **Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 49 del 20 giugno 2017**

.....

#### **Art. 20 Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)**

*I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune in attuazione del Regolamento Urbanistico ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio aventi i contenuti e l'efficacia degli strumenti pianificatori attuativi previsti dalle norme statali vigenti.*

*Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie dei piani di cui al primo comma.*

*L'atto di approvazione del PUA individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.*

*La realizzazione dei PUA di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.*

*Qualora gli interventi ricadano nell'ambito di zone ove la residenza sia tra le destinazioni ammesse ed il soggetto attuatore si impegni a destinare una quota non inferiore al 10% in termini di superficie utile lorda alla residenza nelle forme dell'affitto o in altra forma di edilizia convenzionata, l'Amministrazione Comunale prevede la possibilità di forme di incentivazione che verranno stabilite con apposite deliberazioni consiliari.*

Le forme di incentivazione che possono essere ipotizzate in una materia come quella trattata sono sostanzialmente di due tipi:

- un premio, in termini di parametri urbanistici aggiuntivi (quantità aggiuntive di SUL)
- una riduzione del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie





## COMUNE di EMPOLI

### SETTORE TECNICO

Nel primo caso si produrrebbe la necessità di variare la scheda-norma del PUA, la quale prevede determinati parametri urbanistici, ma soprattutto si avrebbe un riflesso sul dimensionamento a livello di UTOE, che verrebbe influenzato da una variabile non pianificata ma dipendente dall'iniziativa dei singoli proprietari.

La strada più praticabile resta quindi quella di riconoscere una riduzione del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie.

La proposta che segue lega l'entità della riduzione al rapporto proporzionale tra la quantità complessiva di edilizia residenziale compresa nel P.U.A. o P.U.C. e la quota di essa che viene proposta in forma convenzionata.

#### **ART.1 - CONDIZIONI**

1. La riduzione è dovuta all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) nei quali il soggetto attuatore si impegna a destinare una quota non inferiore al 10% della superficie utile lorda complessiva avente destinazione residenziale, all'affitto o alla vendita a prezzi convenzionati.

2. Si applica in aggiunta a quanto riconosciuto dall'art. 186 della Legge Regionale 65/2014 (esenzione dal versamento del contributo commisurato al costo di costruzione).

#### **Art. 2 – CRITERI DI CALCOLO**

La riduzione, da applicarsi nei casi di cui all'articolo 1, consiste in una riduzione del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie di cui alle tabelle C1, C1bis vigenti, approvate con DCC n. 58 del 26 giugno 2016 (\*) nella seguente misura:

- Se la quota di edilizia destinata all'affitto o alla vendita a prezzi convenzionati è pari al 10% del totale, una riduzione del 10% del coefficiente 0,9 ( $IF > 3mc/mq$ ), che passerà pertanto dallo 0,9 allo 0,81;
- Per ogni punto percentuale di edilizia convenzionata in aumento rispetto al comma precedente, una riduzione pari al 1% in aggiunta a quanto stabilito dal comma precedente, fino al limite massimo del 50%.

#### **Art.3 – MODALITA' DI VERSAMENTO**

La riduzione del coefficiente moltiplicatore come sopra determinata verrà applicata all'atto del rilascio del/i titoli edilizi relativi alla edificazione residenziale prevista nel P.U.A., quando verranno determinati gli importi degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

Si applica all'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla edificazione residenziale compresa all'interno del P.U.A., comprensiva quindi della quota di edilizia convenzionata; nessuna riduzione è dovuta a fronte del rilascio di titoli edilizi relativi ad edificazione di natura diversa dalla residenza.



COMUNE di EMPOLI

*SETTORE TECNICO*

(\*) riconfermate con Deliberazione CC n. 89 del 28 dicembre 2017.



COMUNE di EMPOLI

SETTORE TECNICO

### 3. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE RIDUZIONI A FRONTE DI INTERVENTI DI BONIFICA

#### PREMESSA

Il Testo Unico dell'Edilizia, all'art. 16, comma 8, include tra le opere di urbanizzazione secondaria anche le "...opere, costruzioni ed impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti solidi urbani, alla bonifica di aree inquinate...".

#### **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

#### **Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

8. *Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.*

*Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.*

Questa disposizione ha permesso in qualche caso, come ad esempio nella Regione Lombardia, di adottare norme che consentono lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria di parte dei costi sostenuti per la bonifica di siti inquinati.

Le disposizioni della L.R: 26 del 12.12.2003, ed in particolare il comma 5, consentono ai comuni lo scomputo in via ordinaria del 50% dei costi di bonifica, ed in casi particolari anche di quote superiori.

#### **LEGGE REGIONE LOMBARDIA 12 dicembre 2003 , N. 26**

Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche

#### **Art. 21 - Bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati.(54)**

5. *Gli interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente costituiscono opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio). In deroga al disposto di cui all'articolo 45 della medesima legge regionale, dette opere, esclusivamente se insistenti nei siti di interesse nazionale di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 426 (Nuovi interventi in campo ambientale), ed eseguite da soggetti affidatari di cui al comma 2, ovvero da*



## COMUNE di EMPOLI

### SETTORE TECNICO

*soggetti a questi equiparati o comunque a tal fine indicati dal presente articolo, sono da considerare a scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria per l'importo corrispondente al 50 per cento del relativo ammontare, salva la facoltà, per i comuni, di ammettere lo scomputo, in considerazione della rilevanza della bonifica, anche per quote ulteriori. Qualora le opere connesse al recupero socioeconomico e territoriale delle aree oggetto di bonifica siano realizzate in comuni diversi da quello ove si trova il sito contaminato lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria non si applica.*

- 6. Le disposizioni di cui ai commi 3 e 4, primo periodo, si applicano nei casi in cui l'iniziativa di bonifica o di messa in sicurezza permanente sia assunta direttamente, senza previo esperimento delle procedure di cui al comma 2, da soggetti interessati non responsabili della contaminazione, ai sensi dell'articolo 245 del d.lgs. 152/2006; le agevolazioni ed incentivazioni finanziarie di cui ai commi 4 e 5 si applicano anche ai medesimi soggetti interessati non responsabili qualora dimostrino di non aver avuto conoscenza, all'atto dell'acquisizione in disponibilità delle aree, della situazione di contaminazione, ovvero per i quali l'obbligo di bonifica sia comunque sopravvenuto, in relazione a modifiche normative, all'acquisizione in disponibilità delle aree.*
- 7. Le agevolazioni ed incentivazioni di cui ai commi 3, 4 e 5 si applicano integralmente in favore del soggetto interessato che acquisisce la proprietà delle aree nell'ambito di procedure disciplinate dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 (Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa), e normative assimilabili, ovvero nell'ambito di procedure giudiziali di esecuzione.*
- 8. I comuni competenti, fatte salve le procedure d'urgenza di cui agli interventi previsti dall'articolo 240, comma 1, lettera m), del d.lgs. 152/2006, dopo aver esperito infruttuosamente la procedura di cui al comma 2, procedono d'ufficio a realizzare le operazioni di bonifica o di messa in sicurezza permanente di cui all'articolo 250 del d.lgs 152/2006. La Giunta regionale può concedere contributi fino alla totale copertura delle spese, secondo le priorità indicate nella pianificazione regionale di bonifica dei siti inquinati.*
- 9. I comuni nel cui territorio sono presenti siti contaminati riservano una quota, fino al 20 per cento delle somme riscosse per oneri di urbanizzazione secondaria, limite massimo da applicarsi esclusivamente nel caso di siti di interesse nazionale, determinata con riguardo ai permessi di costruire rilasciati ed alle denunce di inizio attività presentate nell'anno precedente in relazione a interventi a titolo oneroso, accantonando tale quota ogni anno in apposito fondo vincolato, risultante in modo specifico nel bilancio di previsione, destinato agli interventi di cui al comma 1 ed alle spese per le relative procedure. Tale fondo è svincolato, e le relative somme possono essere utilizzate per altre finalità, all'atto di individuazione del soggetto affidatario di cui al comma 2 ovvero, in caso di iniziativa privata diretta, alla presentazione, da parte di quest'ultimo, di progetto di bonifica o messa in sicurezza, accompagnata da congrue garanzie fideiussorie. In caso di comuni nel cui territorio sia presente una pluralità di siti contaminati, lo svincolo è effettuato in misura proporzionale all'incidenza del sito, oggetto dell'intervento da parte del soggetto interessato, rispetto al totale dei siti contaminati presenti sul territorio comunale. L'obbligo di accantonamento degli oneri in capo ai comuni decorre dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione di Giunta regionale di adozione delle modalità di applicazione delle disposizioni di cui al presente comma, con la*



## COMUNE di EMPOLI

SETTORE TECNICO

*quale, in particolare, sono fissati i criteri di determinazione della misura minima del fondo, tenuto conto della eventuale presenza di siti di interesse nazionale di cui alla legge 426/1998, del numero dei siti da bonificare presenti sul territorio, dei costi prevedibili degli interventi, dell'ammontare medio annuale delle somme riscosse per oneri di urbanizzazione secondaria, nonché delle eventuali possibilità di svincolo anticipato del fondo per i casi straordinari. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano ai piccoli comuni aventi popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, di cui all'articolo 2, legge regionale 5 maggio 2004, n. 11 (Misure di sostegno a favore dei piccoli comuni della Lombardia), fatta eccezione per quelli ove sono presenti siti di interesse nazionale.*

In Toscana l'individuazione delle opere costituenti urbanizzazione secondaria è contenuta nell'articolo 62, comma 5, di seguito riportato.

### **Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65**

**Norme per il governo del territorio.**

#### **Art. 62**

#### **- Qualità degli insediamenti. Regolamento (207)**

5. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
- a) asili nido e scuole materne;
  - b) plessi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) uffici comunali;
  - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - f) impianti sportivi di quartiere;
  - g) centri sociali, attrezzature culturali pubbliche e sanitarie pubbliche;
  - h) le opere e le reti per l'adduzione e la distribuzione, il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;
  - i) impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
  - l) aree verdi di quartiere e verde (64) pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;
  - m) strutture pubbliche di servizio o di supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinate al coworking, esercizi polifunzionali;
  - n) edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica.



## COMUNE di EMPOLI

### SETTORE TECNICO

E' vero che l'art. 184, comma 5 stabilisce che "...con deliberazione della Giunta regionale è determinata l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sugli interventi di cui al presente articolo...", ed altri riferimenti a riduzioni degli oneri per "interventi di rigenerazione urbana" sono contenuti nell'art. 191, comma 14: "... Con la deliberazione di cui all'articolo 184, comma 5, la Giunta regionale determina i criteri con cui i comuni applicano la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui al comma 13, nonché la riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di rigenerazione urbana e la riduzione degli oneri di cui all'articolo 220, comma 1..."

Tuttavia la deliberazione della Giunta Regionale citata nell'art. 184 non è ancora stata emanata, e in assenza di essa viene a mancare un supporto normativo essenziale per procedere ad un vero e proprio scomputo, a cominciare dall'entità di esso.

La soluzione individuata procede invece, in analogia con altre facilitazioni già disposte dalla Giunta Comunale, ad una riduzione del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie a fronte di interventi di bonifica documentati, approvati e quantificati secondo le procedure di legge.

In altre parole, ai soggetti che sono in grado di documentare un intervento di bonifica che superi una determinata soglia di incidenza in termini di costo unitario, si applica una riduzione del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie, di cui alle tabelle C1, C1 bis, C2, C2bis, C3, C3bis, C4, C4bis, approvate con DCC n. 58 del 26 giugno 2016, analoga a quelle già deliberate ad esempio in favore degli interventi di recupero di edifici di particolare pregio (vedi Del. G.C. n. 81 del 15.06.2016).

Naturalmente occorrono dei criteri che permettano di distinguere una vera operazione di bonifica, dai costi ingenti e dagli esiti determinanti per l'ambiente e la salute pubblica, dalla semplice rimozione di una cisterna o di un po' di rifiuti.

Il primo spartiacque è rappresentato dalle procedure di legge: l'incentivo può essere concesso in presenza di un procedimento di bonifica ai sensi del Titolo V del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", ed in particolare ad avvenuta approvazione del Progetto di Bonifica ai sensi dell'art. 242 del medesimo D. Lgs., con relativa determinazione degli oneri coperti da polizza fideiussoria.

In secondo luogo si propone di adottare un criterio di incidenza unitaria, ovvero determinare un costo a mq della bonifica, ottenuto dividendo l'importo garantito come sopra per la superficie territoriale dell'area interessata dal PUA; e determinare l'incentivo in misura variabile al crescere di tale costo unitario.

Per arrivare a tali valori si sono presi in esame alcuni procedimenti conclusi o avanzati nel nostro Comune, verificando i relativi costi unitari, con l'esito riassunto nel regolamento che segue.



## COMUNE di EMPOLI

SETTORE TECNICO

### ART.1 - CONDIZIONI

1. La riduzione è dovuta all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) o Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.) che siano interessati da procedimenti di bonifica dei siti inquinati, come definita dal Titolo V del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 – Codice dell'Ambiente.
2. I procedimenti di cui al comma precedente, al momento della firma della convenzione relativa al Piano Attuativo (P.U.A.) o Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.) debbono essere in itinere, ovvero conclusi da meno di cinque anni.
3. La riduzione da applicarsi nei casi di cui al comma precedente consiste in una riduzione del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie, da corrispondere all'atto del rilascio dei titoli edilizi attinenti l'edificazione prevista dal P.U.A o PUC. Essa pertanto è subordinata all'avvenuto rilascio della Certificazione di avvenuta bonifica rilasciata dalla Regione ai sensi degli Art. 242 c.13 e art. 248 c.2 del D.Lgs. 152/06.
4. All'atto della sottoscrizione della convenzione relativa al Piano Attuativo o PUC, è possibile dare atto del diritto all'applicazione della riduzione, qualora sia avvenuta almeno l'approvazione del Piano di Caratterizzazione, dal quale emerga che la superficie interessata dalla bonifica risponde ai requisiti di cui al comma 1; in tal caso, la riduzione sarà commisurata ai tempi di conclusione del procedimento di bonifica, secondo le modalità descritte nel successivo Articolo 4.
5. La riduzione è dovuta per quei casi in cui l'indice di incidenza degli oneri di bonifica, calcolato come da art. 2, sia superiore a 20 €/mq.

### Art. 2 – CRITERI DI CALCOLO GENERALI

La riduzione da applicarsi nei casi di cui all'articolo 1 consiste in una riduzione del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie di cui alle tabelle C1, C1 bis, C2, C2bis, C3, C3bis, C4, C4bis, approvate con DCC n. 58 del 26 giugno 2016, da corrispondere all'atto del rilascio dei titoli edilizi attinenti l'edificazione prevista dal P.U.A. o P.U.C., in ragione dell'indice di incidenza dei costi di bonifica sull'estensione della superficie territoriale del P.U.A. o P.U.C.

L'indice di cui sopra, denominato IB, si determina come segue:

$$IB = Cb/ST$$

Dove:

- Cb = Costi di bonifica (in €), come risultanti dall'importo della fideiussione sottoscritta all'atto dell'approvazione del progetto di bonifica;
- St = superficie territoriale (in mq) del P.U.A. o P.U.C.

Se l'indice IB, calcolato come sopra, è compreso tra 20 e 30, si applica una riduzione pari al 10% del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie, previsto nelle tabelle vigenti, approvate con deliberazione del consiglio comunale n. 58 del 26 giugno 2016 (tab. C1, C1bis, C2, C2bis, C3, C3bis, C4, C4bis), a seconda della tipologia di intervento edilizio e della destinazione urbanistica prevista.





## COMUNE di EMPOLI

### SETTORE TECNICO

Se l'indice IB, calcolato come sopra, è compreso tra 31 e 40, si applica una riduzione pari al 20% del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie.

Se l'indice IB calcolato come sopra è compreso tra 41 e 50, si applica una riduzione pari al 30% del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie.

Se l'indice IB calcolato come sopra è compreso tra 51 e 60, si applica una riduzione pari al 40% del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie.

Se l'indice IB calcolato come sopra è superiore a 60, si applica una riduzione pari al 50% del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie.

Se l'indice IB calcolato come sopra è superiore a 60, si applica una riduzione pari al 50% del coefficiente moltiplicatore da applicare ai costi comunali delle urbanizzazioni secondarie.

### **Art. 3 – CRITERI DI CALCOLO PER PROCEDIMENTI IN ITINERE**

Nei casi di cui sia stata sottoscritta una convenzione ai sensi dell'art. 1, comma 4 (procedimenti per i quali sia stato approvato il Piano di Caratterizzazione), la riduzione determinata come da articolo precedente potrà essere incrementata come segue:

- a) Un ulteriore 10% di riduzione del coefficiente moltiplicatore, qualora il progetto di bonifica sia approvato entro il termine di un anno dalla sottoscrizione della convenzione;
- b) Un ulteriore 10% di riduzione del coefficiente moltiplicatore, qualora la certificazione di avvenuta bonifica di cui agli artt. 242 c.13 e art. 248 c.2 del D.Lgs. 152/06 sia rilasciata entro il termine di tre anni dalla sottoscrizione della convenzione.

Empoli, 26/02/2018

**Il Dirigente del Settore Tecnico**

*Arch. Paolo Pinarell*