

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO**

COMUNE DI VEZZA D'ALBA

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE
DI CUI ALL'ART. 16 COMMA 4° LETT. D-TER) DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.

DEFINIZIONE DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE E DELLE MODALITA' DI CALCOLO
IN ATTUAZIONE DELL'ALLEGATO "A/1" DELLA D.G.R. 55-8666 DEL 29.03.2019

REGOLAMENTO

Approvato con deliberazione CC n. del

REGOLAMENTO

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 16 COMMA 4° LETT. D-TER) DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I. DEFINIZIONE DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE E DELLE MODALITA' DI CALCOLO IN ATTUAZIONE DELL'ALLEGATO "A/1" DELLA D.G.R. 55-8666 DEL 29.03.2019

La Legge n. 164/2014 (di conversione del Decreto Legge n. 133/2014) con l'art. 17 comma 1 lettera g) ha introdotto nell'art. 16, comma 4°, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) la lettera d-ter), che prevede l'istituzione di un ulteriore parametro ai fini della definizione delle tabelle parametriche per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, denominato "contributo straordinario" e relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

In particolare, il comma 4° dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 recita testualmente:

"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 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."*

AMBITO DI APPLICAZIONE

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4°, art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

MODALITA' DI CALCOLO

La Regione Piemonte ha approvato la D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016 "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i."

Tale deliberazione ha integrato l'Allegato "0" delle tabelle parametriche regionali definite con la D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977, con l'inserimento del punto 4 - Allegato A, che costituisce parte integrante della stessa deliberazione, il quale allegato definisce la metodologia di calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione.

Lo stesso Allegato A successivamente è stato modificato e sostituito dall'Allegato A/1 con la D.G.R. n. 55-8666 del 29 marzo 2019, al fine di dare attuazione agli interventi previsti dalla Legge Regionale n. 16 del 4 ottobre 2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" e di recepire le richieste dei Comuni in merito alla riformulazione delle modalità di calcolo dei valori di mercato del prodotto edilizio desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione, il quale considera l'immobile (edificio, area) oggetto di trasformazione come un bene dal quale, mediante l'applicazione di un determinato capitale che costituisce il costo di trasformazione, si ottiene un prodotto finale che è il prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione. Il maggior valore conseguibile con la realizzazione della proposta di intervento in variante urbanistica/deroga viene confrontato con il valore dell'intervento realizzabile in base alle condizioni di edificabilità stabilite dal PRGC vigente.

Il maggior valore generato dalla trasformazione è quindi pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU – che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 1,50 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

Di seguito si riportano in dettaglio le definizioni ed i procedimenti di calcolo riassunti sopra.

1) INTERVENTI DI RIGENERAZIONE O RIQUALIFICAZIONE URBANA DI AREE GIA' EDIFICATE

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) dovrà essere applicato il parametro 1,00 relativo agli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate.

La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) \times 1,00 = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)] \times 1,00$$

e viene esplicitata qui di seguito.

MAGGIOR VALORE GENERATO DALLA TRASFORMAZIONE (VT1 – VT0)

Il maggior valore generato dalla trasformazione di un immobile è pari alla differenza tra il valore di trasformazione calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta d'intervento (VT1) ed il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0), ipotizzando per quest'ultimo un analogo intervento edilizio che preveda la conservazione della destinazione d'uso e della superficie/volumetria vigente al momento della presentazione della proposta.

L'eventuale incremento della capacità edificatoria, rispetto alla situazione vigente, comporterà un corrispondente incremento del valore di trasformazione della proposta di intervento (VT1).

VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE (VT)

Il Valore di Trasformazione dell'immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) ed il costo di trasformazione (KT). Esso si calcola attraverso la seguente formula: $VT = VM - KT$

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO (VM)

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio fornisce dati significativi relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare i Valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti di stima più approfonditi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) si ottiene moltiplicando i valori riportati nella successiva tabella "Valori di mercato unitari", relativi alla zona ed alla destinazione d'uso dell'intervento, per la Superficie utile lorda (Sul) costruibile dell'immobile specificata nel seguito.

Per la determinazione della Superficie utile lorda "Sul" si applica la definizione del PRGC o del Regolamento Edilizio se lo strumento urbanistico è già adeguato alle definizioni del RE.

Se necessario per la conversione volume - superficie si applica l'altezza convenzionale di metri tre.

Qualora il titolo abilitativo edilizio utilizzi la Superficie utile lorda in misura uguale o superiore al 90% di quella massima consentita dalla variante/deroga, la Sul da considerare per il calcolo del valore di mercato è quella massima costruibile stabilita dalla stessa variante/deroga.

In caso contrario (Sul inferiore al 90% di quella massima consentita) la Superficie utile lorda costruibile da considerare per il calcolo del valore di mercato è quella derivante dall'istanza del titolo abilitativo edilizio. Pertanto il Comune è tenuto ad istituire un apposito registro degli interventi su aree ed edifici assoggettati al pagamento parziale del contributo straordinario conseguente ad un determinato titolo abilitativo edilizio, al fine di determinare la restante quota di contributo straordinario da versare in caso di successivo utilizzo della Sul residua, per variante in corso d'opera o nuova istanza di titolo edilizio.

COSTO DI TRASFORMAZIONE (KT)

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei seguenti costi sostenuti per realizzare la trasformazione, specificati di seguito nella tabella "Costi di trasformazione":

- 1) Costo di costruzione del fabbricato (CC),
- 2) Costo per rendere idonea l'area (CI);
- 3) Costo relativo al contributo di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU);

- 4) Costo delle spese tecniche (CP);
- 5) Onere complessivo (OC).

I costi di trasformazione devono essere riferiti alla quantità di Sul utilizzata per il calcolo del valore di mercato del prodotto edilizio VM.

2) INTERVENTI SU AREE LIBERE O NON ANCORA URBANIZZATE

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) dovrà essere applicato il parametro 1,50 relativo agli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) \times 1,50 = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)] \times 1,50$$

e viene esplicitata qui di seguito.

MAGGIOR VALORE GENERATO DALLA TRASFORMAZIONE (VT1 – VT0)

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica/capacità edificatoria è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica/capacità edificatoria (VT1) ed il valore di mercato della destinazione/capacità previgente (VT0).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica (VT1) ed il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi (VT0).

Per valore di mercato della nuova destinazione urbanistica (VT1) si intende il valore di trasformazione dell'area calcolato in base alla destinazione urbanistica ed all'indice di edificabilità previsto nella variante, rapportato alla superficie territoriale/fondiarie di competenza dell'intervento.

Nel caso di variazione della destinazione urbanistica di un'area già edificabile od incremento della capacità edificatoria sulla stessa, per valore di mercato della destinazione previgente (VT0) si intende il valore di trasformazione della medesima area calcolato in base alla destinazione urbanistica ed all'indice di edificabilità stabiliti dallo strumento urbanistico vigente ante variante, rapportato alla superficie territoriale/fondiarie di competenza dell'intervento.

VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE (VT)

Il Valore di Trasformazione dell'immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) ed il costo di trasformazione (KT). Esso si calcola attraverso la seguente formula: $VT = VM - KT$

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO (VM)

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) corrisponde al valore di mercato immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni di mercato più aggiornate e possono essere proposti con perizia asseverata da parte

di tecnico abilitato.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) si ottiene moltiplicando i valori riportati nella successiva tabella “Valori di mercato unitari”, relativi alla zona ed alla destinazione d’uso dell’intervento, per la Superficie utile lorda (Sul) costruibile in base all’indice di edificabilità stabilito nello strumento urbanistico, specificata nel seguito.

Per la determinazione della Superficie utile lorda “Sul” si applica la definizione del PRGC o del Regolamento Edilizio se lo strumento urbanistico è già adeguato alle definizioni del RE.

Se necessario per la conversione volume - superficie si applica l’altezza convenzionale di metri tre.

Qualora il titolo abilitativo edilizio utilizzi la Superficie utile lorda in misura uguale o superiore al 90% di quella massima consentita dalla variante urbanistica, la Sul da considerare per il calcolo del valore di mercato è quella massima costruibile stabilita dalla stessa variante.

In caso contrario (Sul inferiore al 90% di quella massima consentita) la Superficie utile lorda costruibile da considerare per il calcolo del valore di mercato è quella derivante dall’istanza del titolo abilitativo edilizio. Pertanto il Comune è tenuto ad istituire un apposito registro degli interventi su aree ed edifici assoggettati al pagamento parziale del contributo straordinario conseguente ad un determinato titolo abilitativo edilizio, al fine di determinare la restante quota di contributo straordinario da versare in caso di successivo utilizzo della Sul residua, per variante in corso d’opera o nuova istanza di titolo edilizio.

COSTO DI TRASFORMAZIONE (KT)

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei seguenti costi sostenuti per realizzare la trasformazione, specificati di seguito nella tabella “Costi di trasformazione”:

- 1) Costo di costruzione del fabbricato (CC),
- 2) Costo per rendere idonea l’area (CI);
- 3) Costo relativo al contributo di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU);
- 4) Costo delle spese tecniche (CP);
- 5) Onere complessivo (OC).

I costi di trasformazione devono essere riferiti alla quantità Sul utilizzata per il calcolo del valore di mercato del prodotto edilizio VM.

TABELLA “VALORI DI MERCATO UNITARI”

Il valore di mercato unitario OMI, per la destinazione residenziale e le destinazioni ad essa assimilabili, è modificato con un coefficiente di adeguamento, tenuto conto che il valore OMI considera la Superficie commerciale al lordo di quelle accessorie alla residenza, mentre il calcolo della Superficie utile lorda secondo lo strumento urbanistico esclude alcuni locali. Tale coefficiente di adeguamento incrementa del 15% il valore di mercato OMI, avendo ipotizzato la presenza di Sul accessorie nella misura del 30% stimate con un valore al mq. di superficie pari al 50%.

Per gli interventi inseriti in zone che non prevedono i valori OMI relativi alla destinazione e tipologia considerata, si adottano quelli della zona più vicina avente analoghe caratteristiche di mercato, localizzata anche in altro Comune limitrofo. In alternativa (qualora non sia applicabile il criterio appena descritto), considerato che il valore della destinazione residenziale è indicato per tutte le zone censuarie del territorio comunale, per determinare il valore di mercato unitario di altre destinazioni non reperibili dall’OMI si effettua una proporzione tra il valore della zona residenziale (abitazioni civili) e quello della destinazione ricercata, riferiti ad una zona vicina che fornisca entrambi tali dati, e si applica tale proporzione alla zona in oggetto.

VALORI DI MERCATO UNITARI					
Valori riferiti al 1° semestre – anno 2019					
zona OMI	tipologia	valore di mercato OMI €/mq	coefficiente di adeguamento	valore di mercato OMI adeguato €/mq	
DESTINAZIONE RESIDENZIALE					
B1	abitazioni civili	1.350,00	1,15	1552,50	
	abitazioni di tipo economico	1.050,00	1,15	1207,50	
	box	750,00	1,00	750,00	
	ville e villini	-	-	-	
C1	abitazioni civili	1.350,00	1,15	1552,50	
	abitazioni di tipo economico	1.050,00	1,15	1207,50	
	box	750,00	1,00	750,00	
	ville e villini	1.350,00	1,15	1552,50	
D1	abitazioni civili	1.200,00	1,15	1.380,00	
	abitazioni di tipo economico	900,00	1,15	1.035,00	
	box	650,00	1,00	650,00	
	ville e villini	1.200,00	1,15	1.380,00	
E1	abitazioni civili	1.200,00	1,15	1.380,00	
	abitazioni di tipo economico	950,00	1,15	1.092,50	
	box	650,00	1,00	650,00	
	ville e villini	1.200,00	1,15	1.380,00	
E2	abitazioni civili	1.100,00	1,15	1.265,00	
	abitazioni di tipo economico	900,00	1,15	1.035,00	
	box	600,00	1,00	600,00	
	ville e villini	1.200,00	1,15	1.380,00	
E4	abitazioni civili	1.200,00	1,15	1.380,00	
	abitazioni di tipo economico	950,00	1,15	1.092,50	
	box	600,00	1,00	600,00	
	ville e villini	1.200,00	1,15	1.380,00	
R1	abitazioni civili	1.100,00	1,15	1.265,00	
	abitazioni di tipo economico	900,00	1,15	1.035,00	
	box	500,00	1,00	500,00	
	ville e villini	1.200,00	1,15	1.380,00	
R4	abitazioni civili	1.000,00	1,15	1.150,00	
	abitazioni di tipo economico	850,00	1,15	977,50	
	box	500,00	1,00	500,00	
	ville e villini	1.200,00	1,15	1.380,00	
R5	abitazioni civili	1.100,00	1,15	1.265,00	
	abitazioni di tipo economico	900,00	1,15	1.035,00	
	box	500,00	1,00	500,00	
	ville e villini	1.200,00	1,15	1.380,00	
DESTINAZIONE PRODUTTIVA (ARTIGIANALE – INDUSTRIALE)					
B1	capannoni tipici	-	-	-	
	laboratori	650,00	1,00	650,00	
C1	capannoni tipici	600,00	1,00	600,00	
	laboratori	650,00	1,00	650,00	
D1	capannoni tipici	600,00	1,00	600,00	
	laboratori	-	-	-	
E1	capannoni industriali	600,00	1,00	600,00	
DESTINAZIONE COMMERCIALE					
B1	magazzini	600,00	1,00	600,00	media 975,00
	negozi	1.350,00	1,00	1.350,00	
C1	magazzini	600,00	1,00	600,00	media 975,00
	negozi	1.350,00	1,00	1.350,00	
D1	magazzini	500,00	1,00	500,00	media 850,00
	negozi	-	1,00	1.200,00 (1)	
	magazzini	500,00	1,00	500,00	media

E1	negozi	1.200,00	1,00	1.200,00	850,00
E2	magazzini	500,00	1,00	500,00	media
	negozi	1.200,00	1,00	1.200,00	850,00
E4	magazzini	500,00	1,00	500,00	media
	negozi	-	1,00	1.200,00 (2)	850,00
Qualora la destinazione d'uso commerciale comprenda ampi spazi destinati a magazzino e superfici accessorie, i valori sopra riportati da utilizzarsi per le singole zone sono quelli medi tra la tipologia “negozi” e “magazzini”					
DESTINAZIONE TERZIARIA DIREZIONALE - UFFICI					
tutte le zone	uffici	1.350,00 (3)	1,15	1552,50	

(1) Valore calcolato con metodo proporzionale rispetto alla residenza tra le zone D1 e C1

(2) Valore calcolato con metodo proporzionale rispetto alla residenza tra le zone E4 e C1

(3) in mancanza dei valori OMI, effettuata un'indagine sul territorio, per tutte le zone si utilizza il valore corrispondente a quello più elevato della destinazione residenziale – tipologia abitazioni civili

Valori per la destinazione d'uso agricola: per la residenza agricola si utilizzano i valori della destinazione d'uso residenziale della zona di riferimento, per i fabbricati strumentali (stalle, magazzini, fienili, ecc.) si utilizzano i valori della destinazione d'uso produttiva della zona di riferimento, in mancanza quelli della zona più vicina avente analoghe caratteristiche di mercato, localizzata anche in altro Comune limitrofo, o in alternativa (qualora non sia applicabile il criterio appena descritto) applicando alla zona in oggetto il metodo proporzionale descritto sopra tra il valore della zona residenziale e quello della destinazione ricercata, riferiti ad una zona vicina che fornisca entrambi tali dati.

Valori per la destinazione d'uso turistico-ricettiva: si utilizzano i valori della destinazione d'uso residenziale della zona di riferimento.

La Tabella dei Valori di Mercato unitari sopra riportata viene costantemente aggiornata dall'Ufficio Tecnico comunale secondo le rilevazioni OMI, senza dover procedere all'approvazione della modifica nel presente Regolamento.

Il valore di mercato unitario da utilizzare nel calcolo del valore di trasformazione dell'immobile è quello della rilevazione OMI più recente rispetto alla data di rilascio del titolo abilitativo edilizio della proposta di intervento.

Come detto in precedenza (in riferimento a quanto disposto con la D.G.R. n. 55-8666 del 29/3/2019), nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio fornisce dati significativi relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare i Valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti di stima più approfonditi: quali ad esempio il valore stabilito in compravendite di immobili simili per posizione, tipologia costruttiva, stato di manutenzione.

TABELLA "COSTO DI TRASFORMAZIONE (KT)"

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei seguenti costi sostenuti per realizzare la trasformazione, specificati di seguito:

- 1) Costo di costruzione del fabbricato (CC),
- 2) Costo per rendere idonea l'area (CI);
- 3) Costo relativo al contributo di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU);
- 4) Costo delle spese tecniche (CP);
- 5) Onere complessivo (OC).

1) Costo di costruzione del fabbricato (CC)

Il costo di costruzione del fabbricato è fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie di intervento e valutato in modo parametrico mediante computi metrici estimativi redatti utilizzando i

valori desunti dal Prezziario Regionale e da un'indagine sui prezzi medi praticati dagli operatori edili locali, per le diverse tipologie e destinazioni d'uso delle costruzioni.

2) Costo per rendere idonea l'area (CI)

Il costo per rendere idonea l'area comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche, etc. Prendendo a riferimento valutazioni estimative correnti, si assume il 5% del costo di costruzione del fabbricato (CC). Nel solo caso di ingenti lavori di demolizione o demolizione totale e successiva ricostruzione, tale percentuale è elevabile fino al 10%, secondo la valutazione del Comune, in considerazione dell'entità del volume demolito, della difficoltà di intervento, della presenza di rifiuti pericolosi da smaltire (es. amianto), ecc.. Eventuali ulteriori casi di particolare complessità e costo di intervento o nel caso di opere che non prevedano costo di costruzione, potranno essere valutati e accettati dal Comune mediante apposito computo metrico estimativo.

3) Costo relativo al contributo di costruzione (OU)

Il costo relativo al contributo di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (nonché indotta se prevista) e la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione viene effettuato sulla proposta di intervento in base ai valori stabiliti dalle tabelle parametriche comunali vigenti al momento del calcolo del contributo straordinario.

Nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione di competenza dell'intervento da parte del proponente su aree dismesse al patrimonio comunale e/o già comunali (es. intervento sottoposto a strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato), qualora sia previsto un importo superiore a quello calcolato secondo le tabelle parametriche comunali, l'intero importo necessario per realizzare le opere concorre alla definizione del costo OU.

4) Costo delle spese tecniche (CP)

Il costo delle spese tecniche, che può variare tra l'8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato, include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.); è fissato in misura pari al 9% del costo di costruzione del fabbricato nel caso di permesso di costruire diretto ed in misura pari al 10% nel caso di intervento assoggettato a strumento urbanistico esecutivo.

5) Onere complessivo (OC)

L'onere complessivo comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili. Tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al valore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, ecc.; esso può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM) e viene fissato pari al 30%.

COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE KT

Il costo complessivo di trasformazione è dato dalla sommatoria dei precedenti costi sostenuti per realizzare la trasformazione urbanistica ed edilizia e si calcola quindi con la formula seguente:

$$KT = CC + CI + OU + CP + OC$$

CASI DI DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO IN MODO FORFETTARIO

L'applicazione della formula di calcolo fissata dall'Allegato A/1 della D.G.R. n. 55-8666 del 29 marzo 2019 può determinare un valore negativo del contributo straordinario, dovuto principalmente ad una limitata differenza tra il valore di mercato VM stabilito dall'OMI ed il costo di costruzione del fabbricato CC, inoltre ad un eccessivo valore assegnato all'onere complessivo OC.

In tal caso, qualora l'Amministrazione Comunale abbia valutato che la tipologia di intervento in variante/deroga comporti comunque una valorizzazione immobiliare si procederà ad una ridefinizione dei valori di mercato e dei costi di trasformazione con procedimenti di stima più approfonditi, in alternativa qualora si valuti che la possibile valorizzazione immobiliare abbia importi non rilevanti si applica un contributo forfettario pari al 50% degli oneri di urbanizzazione

Analogamente in presenza di tipologie di intervento in variante/deroga che comportino comunque una valorizzazione immobiliare, ancorché non rilevante, la cui determinazione non sia propriamente riconducibile alla formula di calcolo fissata dall'Allegato A/1 della D.G.R. (es. cambio di modi intervento su aree ed edifici che riducano le procedure attuative, cambio di tipi di intervento che aumentino le possibili categorie di intervento edilizio, eliminazione di vincoli senza assegnazione di una capacità edificatoria, ecc.) si applica un contributo forfettario pari ad € 1.000

DESTINAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo. In sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario viene versato al Comune in aggiunta al contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuto per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.

L'eventuale cessione di aree o edifici quale compensazione del contributo straordinario non può sostituire la dotazione di standard urbanistici, da cedere o monetizzare, previsti dalle norme di attuazione del PRGC, ma è da considerarsi aggiuntiva a tale dotazione.

Per "ambito in cui ricade l'intervento" si deve applicare il principio di prossimità territoriale e/o funzionale, per cui l'ambito di riferimento può variare a seconda che si tratti di opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Nel rispetto del principio della equivalenza tra la monetizzazione del contributo di urbanizzazione e la realizzazione diretta delle opere, fissato dalla D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26 maggio 1977, qualora nell'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o permessi di costruire convenzionati/diretti risulti che l'ammontare delle opere di urbanizzazione di competenza degli interventi edilizi, calcolato mediante computo metrico estimativo, è superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione derivanti dall'applicazione delle tabelle parametriche comunali, la differenza tra i due importi a carico del soggetto attuatore non può essere compensata con il versamento del contributo straordinario, che è quindi da considerarsi aggiuntivo.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- Versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo, oppure, su richiesta, rateizzato ex art. 16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, con le modalità previste per il versamento degli oneri di urbanizzazione (tempi e garanzie finanziarie).
- Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione. In tal caso il valore delle aree al mq. sarà determinato secondo il valore di monetizzazione fissato dal Comune per ogni area destinata a servizi, mentre il valore degli edifici al mq. sarà determinato utilizzando le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in relazione all'ambito territoriale omogeneo (zona OMI), secondo la tipologia immobiliare, la destinazione d'uso e lo stato di conservazione dell'immobile, applicando le metodologie di calcolo del valore di mercato VM definite sopra.

In caso di deliberazione comunale di aggiornamento dei costi e valori previsti dalla metodologia di calcolo del contributo straordinario, nella determinazione dello stesso si farà riferimento al provvedimento di aggiornamento in vigore all'atto della richiesta del titolo abilitativo edilizio, se diverso da quello vigente al momento dell'approvazione della variante/deroga.

Nel caso in cui le modalità di calcolo determinino un valore negativo del contributo straordinario non si procederà a conguaglio o rimborso alcuno a favore della parte privata.

ESCLUSIONI

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al PRG e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

Sono altresì da escludere dall'applicazione del contributo straordinario le varianti che di fatto non producono incremento del valore immobiliare, quali quelle comportanti stralcio di aree edificabili, riduzione od azzeramento degli indici di edificabilità delle aree, cambi di destinazioni d'uso e tipi di intervento su aree ed edifici comportanti una riduzione del loro valore.

Per analogia con quanto previsto sopra in riferimento alle "varianti di iniziativa pubblica al PRG e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo", sono inoltre esclusi dall'applicazione del contributo

straordinario i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici rilasciati esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 14, comma 1, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

ALLEGATI

Si riportano di seguito le tabelle funzionali al calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione:

- TABELLA DI CALCOLO "VT0" - VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALL'EDIFICABILITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PREVIGENTE
- TABELLA DI CALCOLO "VT1" - VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALL'EDIFICABILITA' PREVISTA DALLA PROPOSTA DI INTERVENTO IN VARIANTE URBANISTICA/DEROGA
- TABELLA DI CALCOLO "CSU" - CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE.

Pratica edilizia n°

TABELLA DI CALCOLO "VT0" - VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALL'EDIFICABILITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PREVIGENTE

Dati di calcolo:

Superficie del lotto: mq

Superficie utile lorda realizzabile: mq

Destinazione d'uso:

Zona: Tipologia:

VALORE DI MERCATO VM0			
n. colonna		u.m.	
1	Valore massimo di mercato (superf. lorda commerciale Slc)	€/mq Slc	
2	Coefficiente di adeguamento da Slc a Sul di PRG		
3=1x2	Valore di mercato adeguato a Sul di PRG	€/mq Sul	
4	Superficie utile lorda Sul	mq	
5=3x4	VALORE DI MERCATO VM0	€	
COSTO DI TRASFORMAZIONE KT0			
6	Superficie utile lorda Sul	mq	
7	Costo unitario di costruzione del fabbricato	€/mq Sul	
8=6x7	Costo di costruzione del fabbricato CC	€	
9	Costo per rendere idonea l'area CI (.....% CC)	€	
10	Costo per contributo di costruzione OU	oneri urbanizzazione: costo di costruzione:	€
11	Costo delle spese tecniche CP (.....% CC)	€	
12	Onere complessivo OC (.....% VM)	€	
13=8+9+10+11+12	COSTO DI TRASFORMAZIONE KT0	€	
VALORE DI TRASFORMAZIONE VT0			
14=5	VALORE DI MERCATO VM0	€	
15=13	COSTO DI TRASFORMAZIONE KT0	€	
16=14-15	VALORE DI TRASFORMAZIONE VT0	€	
VALORE DI MERCATO DELLE AREE AGRICOLE VT0			
1	Valore unitario agricolo medio	€/mq	
2	Superficie fondiaria/territoriale	mq	
3=1x2	VALORE DI MERCATO DELLE AREE AGRICOLE VT0	€	
VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI VT0			
1	Valore unitario di monetizzazione delle aree a servizi	€/mq	
2	Superficie fondiaria/territoriale	mq	
3=1x2	VALORE MONETIZZAZIONE AREE A SERVIZI VT0	€	

Pratica edilizia n°

TABELLA DI CALCOLO “VT1” - VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALL’EDIFICABILITA’ PREVISTA DALLA PROPOSTA DI INTERVENTO IN VARIANTE URBANISTICA/DEROGA

Dati di calcolo:

Superficie del lotto: mq

Superficie utile lorda realizzabile: mq

Destinazione d’uso:

Zona : Tipologia:

VALORE DI MERCATO VM1			
n. colonna		u.m.	
1	Valore di mercato (a mq di superf. lorda commerciale Slc)	€/mq Slc	
2	Coefficiente di adeguamento da Slc a Sul di PRG		
3=1x2	Valore di mercato OMI adeguato a Sul di PRG	€/mq Sul	
4	Superficie utile lorda Sul	mq	
5=3x4	VALORE DI MERCATO VM1	€	
COSTO DI TRASFORMAZIONE KT1			
6	Superficie utile lorda Sul	mq	
7	Costo unitario di costruzione del fabbricato	€/mq Sul	
8=6x7	Costo di costruzione del fabbricato CC	€	
9	Costo per rendere idonea l’area CI (.....% CC)	€	
10	Costo per contributo di costruzione OU oneri urbanizzazione: costo di costruzione:	€	
11	Costo delle spese tecniche CP (.....% CC)	€	
12	Onere complessivo OC (.....% VM)	€	
13=8+9+10+11+12	COSTO DI TRASFORMAZIONE KT1	€	
VALORE DI TRASFORMAZIONE VT1			
14=5	VALORE DI MERCATO VM1	€	
15=13	COSTO DI TRASFORMAZIONE KT1	€	
16=14-15	VALORE DI TRASFORMAZIONE VT1	€	

Pratica edilizia n°

TABELLA DI CALCOLO “CSU” - CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Procedura di ammissibilità:

- Variante urbanistica
- Deroga

Tipologia di intervento:

- trasformazione urbanistica di area agricola/libera con assegnazione di capacità edificatoria;
- trasformazione urbanistica di area destinata a servizi con eliminazione di vincoli espropriativi/assegnazione di capacità edificatoria;
- incremento e/o trasformazione di capacità edificatoria su area edificabile od area a capacità insediativa esaurita;
- trasformazione di edificio esistente, con cambio di destinazione d'uso e/o incremento di capacità edificatoria;
- ogni altro intervento, non configurabile tra quelli sopracitati, comunque generatore di maggior valore:
.....

CONTRIBUTO STRAORDINARIO CSU			
VT1	Valore di trasformazione in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento ($VT1 = VM1 - KT1$)	€	
VT0	Valore di trasformazione in base all'edificabilità prevista dalla disciplina urbanistica previgente ($VT0 = VM0 - KT0$)	€	
VT	VALORE DI TRASFORMAZIONE ($VT = VT1 - VT0$)	€	
CSUi	CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE INIZIALE ($CSUi = 50\% VT$)	€	
PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO			
P	Parametro da applicare a CSUi per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate		1,00
P	Parametro da applicare a CSUi per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate		1,50
CSU	CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE DEFINITIVO ($CSU = CSUi \times P$)	€	