



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA
Codice Fiscale/P.IVA 00229010442

REGOLAMENTO

PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO NEL CASO DI
INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN
DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

(ART. 16 COMMA 4 LETTERA D-TER DEL D.P.R. 380/2001)

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

Ing. Vincenzo Ballatori Dirigente

Ing Maurizio Piccioni Alta Professionalità



18 APR. 2018

PREMESSE ED INQUADRAMENTO NORMATIVO

Con la Legge n. 164 del 2014 (conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133, cosiddetto Sbocca Italia ad oggetto: “*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*”) si sono apportate – fra le altre – modificazioni al testo unico per l'Edilizia (Capo V “*Misure per il rilancio dell'edilizia*”).

Detta Legge ha introdotto, in particolare, la modifica del comma 4 dell'art. 16, con l'aggiunta della lettera d-ter) che introduce il concetto di Contributo Straordinario da versare all'Amministrazione Comunale quale riconoscimento dell'interesse pubblico di un intervento privato in variante, in deroga o con cambio di destinazione d'uso:

“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:

...omissis...

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.”

Sempre con la Legge 164 è stato inoltre aggiunto all'art. 16 il comma 4-bis che afferma: *“4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.”*

La Legge 164/2014 ha modificato infine anche il comma 5 dell'art. 16 del T.U. Edilizia che così recita:

“5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.”

Dunque il **contributo straordinario**, introdotto ai fini del calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, introduce il parametro 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.



Sono ricondotti alla fattispecie in esame tutti i casi di deroga o variante previsti dalle normative vigenti, compresi quindi anche quelli relativi alle procedure dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

Tale maggior valore deve essere calcolato applicando il presente Regolamento sulla base della proposta formulata dal privato richiedente, ed è suddiviso – come previsto dall'art. 2 - in misura non inferiore al 50% 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.

ART.1 - MODALITA' DI CALCOLO

Per il calcolo del Contributo Straordinario (CS) si applica il **metodo analitico**.

Il valore da assoggettare al contributo straordinario è pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT-P), e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica vigente prima dell'intervento (VT-A).

Qualora il P.R.G. vigente consenta più di una destinazione d'uso, nel calcolo andrà considerata quella che ha **minore valore**.

Ai fini dell'applicazione del metodo analitico, per la determinazione del valore della trasformazione si intende quanto segue.

Il metodo analitico del valore di trasformazione considera l'immobile oggetto di trasformazione come un bene di produzione dal quale, mediante 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 **Valore di trasformazione dell'immobile (VT)** è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (**VM**) e il costo di trasformazione (**KT**).

Ai fini del presente Regolamento, i suddetti valori sono definiti sia per la fase ante – trasformazione (VT-A, VM-A e KT-A) che per la fase post-trasformazione (VT-P, VM-P e KT-P).

Il **Valore di Mercato del prodotto edilizio finito (VM)** corrisponde al valore **medio** di mercato immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita (Superficie utile + 60% Superficie non residenziale), per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relative alle corrispondenti destinazioni d'uso di progetto.

Nel caso di successive modifiche al progetto comportanti un aumento del valore di mercato del prodotto edilizio finito, il contributo straordinario dovrà essere aggiornato e corrisposto in ragione delle nuove destinazioni d'uso.

Per calcolare il Valore di Mercato ai fini della determinazione del Valore di Trasformazione possono verificarsi le seguenti due fattispecie:

a) Nel caso in cui la destinazione vigente e/o proposta sia riconducibile a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce i dati relativi al Valore del Mercato, il Valore di Mercato andrà assunto pari al valore medio tra i valori massimo e minimo indicati, fatta eccezione per il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nel qual caso dovrà essere applicata la quotazione massima per la destinazione proposta e la quotazione minima per la destinazione originaria.

b) Nel caso in cui la destinazione vigente o proposta non sia riconducibile a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce i dati relativi al valore di mercato, il medesimo Valore di Mercato deve essere stimato al momento della presentazione della proposta di intervento da parte del privato richiedente e validato dall'Amministrazione Comunale.

In ogni caso, in fase di istruttoria della proposta progettuale, potrà essere richiesta dall'Ufficio un'ulteriore e definitiva stima all'Agenzia delle Entrate con spese a carico del soggetto privato che ha richiesto la valorizzazione del bene.

Il **costo di trasformazione (k)** è costituito dalla sommatoria dei costi vivi sostenuti per realizzare la trasformazione, con esclusione del profitto del promotore, che vanno considerati e computati secondo i criteri ed i relativi parametri di seguito specificati:

a) Il costo tecnico di costruzione del fabbricato (CC) è calcolato in base al Prezzario Regionale vigente al momento di presentazione della domanda. Nel caso di demolizione e ricostruzione deve essere considerato il costo della demolizione delle preesistenze; nel caso di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo redatto sulla base del Prezzario Regionale vigente;

b) Il costo di idoneizzazione area (CI) corrisponde ad una percentuale del costo tecnico di costruzione, allacciamenti, indagini geologiche, prospezioni archeologiche, etc.. La suddetta percentuale è stabilita pari al 3% di quanto indicato al punto a);

c) Il costo relativo al contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, (CR - oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) calcolato in base ai valori stabiliti dall'apposita deliberazione consiliare;

d) Il costo delle prestazioni professionali (CP), che include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, presentazioni relative alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudi, presentazioni catastali ecc.); viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare inteso come somma del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di idoneizzazione dell'area. La suddetta percentuale è stabilita pari al 8% di quanto indicato ai punti [a) + b)];

V. Bellator
M. Min

e) Gli oneri finanziari (OF), che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento, sono in funzione della qualità di capitale necessario, della durata dell'esposizione, e del tasso di interesse passivo. Tale costo viene stimato nella misura del 4% sulla totalità dei costi sostenuti [vedi punti a) + b) + c) + d)].

Il Valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - \Sigma K$$

Dove:

VT = valore di trasformazione dell'immobile;

VM = valore di mercato del prodotto edilizio finito (trasformato);

ΣK = la sommatoria di tutti i costi sostenuti ai fini della trasformazione dell'immobile partendo dalla situazione attuale (ante intervento) dell'area o dell'immobile.

Il "maggior valore" da assoggettare al "Contributo Straordinario" è pari alla differenza tra il Valore di Trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità stabilita dalla proposta di intervento (in variante, in deroga o con cambio di destinazione d'uso) ed il Valore di Trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica vigente.

Tale "maggior valore" e la relativa procedura di calcolo, devono essere asseverati mediante perizia di stima giurata e sottoscritta da tecnico abilitato.

$$\text{MAGGIOR VALORE} = (VM-P - KT-P) - (VM-A - KT-A)$$

dove

VM-P = Valore di mercato dell'immobile secondo la proposta di intervento di trasformazione

KT-P = Costi dovuti per trasformare l'immobile dallo stato attuale a quello proposto dall'intervento

VM-A = Valore di mercato dell'immobile secondo quanto consentito dal PRG (considerando la destinazione con minor valore tra quelle consentite dal P.R.G.)

KT-A = Costi dovuti per trasformare l'immobile dallo stato attuale allo stato consentito dalla destinazione di PRG (considerando la destinazione con minor valore tra quelle consentite dal P.R.G.)

ART. 2 – PERCENTUALE DEL MAGGIOR VALORE DA RICHIEDERE PER INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Posto che il “maggior valore” è suddiviso in misura **non inferiore** al 50% tra il Comune e la parte privata (art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001), viene stabilito che la percentuale di tale “maggior valore” che andrà a costituire il contributo straordinario sia **pari al 50%** di detto valore.

Il percorso metodologico per il calcolo del contributo straordinario sopra descritto è stato schematizzato nelle tre tabelle di calcolo allegate in calce al presente regolamento:

Tabella di Calcolo 1

Valore di trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT-P).

Tabella di Calcolo 2

Valore di trasformazione in base alla edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica pre-vigente (VT-A).

Tabella di Calcolo 3

Determinazione del contributo straordinario

V. Bellator *Alu*

ART. 3 – MODALITA' DI EROGAZIONE E DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)

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 contesto in cui ricade l'intervento soggetto a contributo; in sede negoziale potranno essere previste, quali alternative al versamento finanziario, la cessione di aree e/o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. A tale riguardo, è demandata al Consiglio Comunale in sede di approvazione della proposta, la valutazione dell'accettazione di un'eventuale cessione di immobili sulla base degli aspetti qualitativi e quantitativi degli stessi che il richiedente sia in condizione di cedere (valutandone l'adeguatezza rispetto al tipo di servizio da realizzare, la conformazione delle aree ovvero l'irregolarità del loro perimetro o la loro frammentazione, l'inclusione in immobili privati o la non agevole accessibilità delle aree, la presenza di servitù, di impianti o di caratteristiche geologiche o idrogeologiche delle aree da cedere che ne rendono difficile l'attuazione). Per 'contesto in cui ricade l'intervento' si deve intendere il territorio circostante l'intervento in cui le eventuali opere pubbliche da realizzare rechino vantaggio anche la nuovo insediamento previsto (sulla base di un principio di prossimità territoriale o funzionale). Ciò significa che non possono essere previste opere pubbliche finanziate con il contributo straordinario fuori dal raggio di influenza del nuovo insediamento oggetto di intervento e soggetto a contributo. Anche questo tipo di valutazione è demandata al Consiglio Comunale in sede di approvazione della proposta.

Il contributo straordinario di cui all'art. 2 del presente Regolamento può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento del contributo di costruzione per il rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art. 16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche, con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita Convenzione. In tal caso il valore delle aree o degli immobili sarà determinato con riferimento alla destinazione d'uso di pubblica utilità, così come concordato in sede negoziale.

Al riguardo il valore delle aree al metro quadrato in cessione sarà determinato secondo quanto deliberato dal Consiglio Comunale per la determinazione del valore delle aree ai fini I.M.U. mentre il valore degli immobili al metro quadrato sarà determinato utilizzando le quotazioni medie pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in relazione all'ambito territoriale omogeneo (zona OMI) in cui l'intervento ricade, secondo la tipologia immobiliare e lo stato di conservazione dell'immobile.

Sono escluse da tale computo le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dal P.R.G. e dalla normativa vigente in relazione alla proposta di intervento.

Il contributo straordinario generato da una variante urbanistica puntuale al P.R.G. vigente sarà versato al Comune, salvo diversa disposizione contenuta nella medesima variante, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della variante stessa. Tale contributo straordinario potrà essere rateizzato secondo le stesse modalità del contributo di costruzione fornendo, prima dell'approvazione definitiva della variante, le dovute garanzie finanziarie (polizza fidejussoria bancaria o assicurativa). Resta inteso che qualora il rilascio del titolo abilitativo edilizio per l'intervento in questione avvenga prima del termine sopra indicato (90 giorni), la corresponsione del contributo straordinario avverrà con gli stessi tempi, modalità e garanzie previsti per quella del contributo di costruzione.

ART. 4 – RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Per tutti gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, resta ferma la necessità di garantire la dotazione degli standard urbanistici nelle forme previste dal P.R.G. e dalle Leggi Regionali, Nazionali e di Settore. Deve quindi essere garantito il reperimento della dotazione minima di standard per le destinazioni d'uso previste, da cedere o, nei soli casi previsti dalla Normativa in cui non sia possibile la cessione, potrà essere proposta la monetizzazione delle aree a standard.

ART. 5 – DOCUMENTAZIONE TECNICA PER LE VARIANTI URBANISTICHE

Al fine di consentire al competente Settore comunale la relativa istruttoria tecnica per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, la proposta di variante urbanistica su aree o immobili oggetto di Contributo Straordinario dovrà contenere almeno i seguenti elaborati:

- Stralcio cartografia aereofotogrammetrica dell'area di intervento (scala 1:2.000)
- Stralcio cartografia catastale dell'area di intervento (scala 1:2.000)
- Stralcio del Piano Regolatore vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione per l'area di intervento
- Rilievo plano-altimetrico dell'area oggetto di trasformazione con relativa ortofoto con nuvola di punti
- Zonizzazione di progetto della variante al P.R.G. e relative Norme Tecniche di Attuazione

V. Sabatini

- Planimetria di progetto dell'intervento proposto sulla base del rilievo plano-altimetrico in cui siano evidenziati i rapporti con l'edificato e la maglia infrastrutturale esistenti
- Render 3D dell'intervento di progetto in relazione al contesto circostante
- Tipologie edilizie della proposta progettuale
- Relazione tecnica con l'indicazione dei parametri urbanistici, il calcolo degli standard, il rapporto dell'intervento proposto con la pianificazione sovraordinata e con il regime vincolistico eventualmente presente
- Perizia di stima asseverata relativa al calcolo del Contributo Straordinario sulla base del presente Regolamento

ART. 6 – CASI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento non si applica nel caso:

- di interventi su aree o immobili conformi al Piano regolatore vigente;
- di interventi non soggetti al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 17 comma 3 lettera c) del D.P.R. 380/2001;
- di varianti al P.R.G. di iniziativa pubblica per interventi di esclusivo interesse pubblico e per l'attuazione dei procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare;
- di varianti al P.R.G. che rientrano nella fattispecie di cui all'art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/92;
- di interventi ai sensi della L.R. 17/2015 relativi al recupero dei sottotetti;
- di interventi ai sensi della L.R. 22/2009.

Per tutti i casi sopra elencati, dunque, non si procederà al conteggio del Contributo straordinario ai sensi della lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001

TABELLA DI CALCOLO 1
VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALLA EDIFICABILITA' PREVISTA DALLA
PROPOSTA DI INTERVENTO (Valore di Trasformazione Post VT-P)

COSTI DI TRASFORMAZIONE SOSTENUTI (KT-P)			
CC	Costo tecnico di costruzione del fabbricato	€	
CI	Costo di idoneizzazione dell'area e allacciamenti (3% di CC)	€	
CR	Costo del contributo di costruzione art. 16 D.P.R. n. 380/2001	€	
CP	Costo delle prestazioni professionali (8% di CC + CI)	€	
OF	Oneri Finanziari (4% di CC + CI + CR + CP)	€	
KT-P	Costo complessivo di Trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (CC+CI+CR+CP+OF)	€	
VALORE DI MERCATO (VM-P)			
	Zona:		
	Destinazione d'uso		
	Stato conservativo		(normale)
	Valore OMI medio		
V/mq	Valore di mercato unitario secondo le tabelle OMI	€/mq	
S	Superficie commerciale di vendita (sup. utile + 60% sup non resid.)	mq	
VM-P	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (V/mq tab OMI * S)	€	
VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT-P)			
VM-P	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento	€	
KT-P	Costo complessivo di Trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento	€	
VT-P	Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VM-P - KT-P)	€	

V. Ballarín

TABELLA DI CALCOLO 2
VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALLA EDIFICABILITA' CONSENTITA
DALLA DISCIPLINA URBANISTICA PREVIGENTE (Valore di Trasformazione Ante VT-A)

COSTI DI TRASFORMAZIONE SOSTENUTI (KT-A)			
CC	Costo tecnico di costruzione del fabbricato	€	
CI	Costo di idoneizzazione dell'area e allacciamenti (3% di CC)	€	
CR	Costo del contributo di costruzione art. 16 D.P.R. n. 380/2001	€	
CP	Costo delle prestazioni professionali (8% di CC + CI)	€	
OF	Oneri Finanziari (4% di CC + CI + CR + CP)	€	
KT-A	Costo complessivo di Trasformazione in base alla edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica previgente (CC+CI+CR+CP+OF)	€	
VALORI DI MERCATO (VM-A)			
	Zona:		
	Destinazione d'uso		
	Stato conservativo	(normale)	
	Valore OMI medio		
V/mq	Valore di mercato unitario secondo le tabelle OMI	€/mq	
S	Superficie commerciale di vendita (sup. utile + 60% sup non resid.)	mq	
VM-A	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica previgente (V/mq tab OMI * S)	€	
VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT-A)			
VM-A	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica previgente	€	
KT-A	Costo complessivo di Trasformazione in base alla edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica previgente	€	
VT-A	Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica previgente (VM-A - KT-A)	€	

TABELLA DI CALCOLO 3
DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

VT-P	Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VM-P - KT-P)	€	
VT-A	Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica previgente (VM-A - KT-A)	€	
VT	Maggior valore (Plus valore) di trasformazione (VT-P - VT-A)	€	
CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)			
CS	CONTRIBUTO STRAORDINARIO (art. 2) $CS = (VT * 0,50)$	€	

V. Galati

