

ALLEGATO A

4. Contributo straordinario - definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione.

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del DP.R. 380/2001, 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.

MODALITÀ DI CALCOLO

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT I) 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.

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).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente.

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

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) espressi in €/mq. riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

Considerato che il Piano Regolatore esprime la potenzialità edificatoria in funzione della Superficie Utile Lorda, mentre l'OMI utilizza il parametro "Superficie commerciale", viene applicato un parametro di conversione pari a:

1,15 (Superficie Commerciale = Superficie Utile Lorda X 1,15). Esso è giustificato dalle prassi operative più diffuse.

Preso atto che il valore della destinazione residenziale è reperibile in tutte le microzone censuarie relative al territorio comunale presso l'OMI, mentre altre destinazioni non risultano talvolta reperibili, per determinare il valore di dette ultime destinazioni si procede effettuando una proporzione tra la zona residenziale ed i valori della destinazione ricercata, con riferimento ad una microzona adiacente che fornisca tali dati con completezza.

Mentre non risultando presso l'OMI i valori di alcune specifiche destinazioni rilevanti ai fini del presente documento si precisa che:

- *per la residenza rurale si fa riferimento alla destinazione d'uso residenziale della microzona di riferimento;*
- *per fabbricati accessori rurali (stalle, fienili, depositi, ecc..) si prendono a riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della microzona di riferimento;*
- *per le aree libere rurali/inedificabili si prendono come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Cuneo per la Regione agraria n°17 con riferimento al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta o, in assenza di dimostrabilità di tale caratteristica, al tipo di coltura "Seminativo";*
- *per le aree destinate ai servizi (artt.21 e 22 della LUR 56/77) , alle altre attrezzature di interesse generale e ai servizi privati, si fa riferimento ai valori di monetizzazione (tariffa unitaria di monetizzazione) delle rispettive aree omogenee in cui ricadono stabilite dalla Delibera di Giunta Comunale n. 47 del 28.6.2017 ed eventuali sue successive modifiche ed integrazioni.*

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

Costo di costruzione del fabbricato (CC).

Viene determinato sulla base del computo metrico estimativo, redatto e asseverato in Tribunale da tecnico abilitato, controfirmato dal proponente il titolo abilitativo e predisposto utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale in relazione alle varie tipologie di intervento necessarie per ottenere il risultato edilizio oggetto del titolo abilitativo.

Tale elaborato dovrà essere accompagnato da una certificazione di impegno relativo:

- *alla piena conoscenza degli obiettivi di natura contributiva del computo stesso;*
- *alla rielaborazione dello stesso in merito a variazioni del progetto che determinino la riduzione del costo di costruzione e conseguentemente l'innalzamento del Contributo Straordinario;*
- *a produrre a consuntivo dichiarazione di piena corrispondenza del computo metrico con l'effettiva realizzazione.*

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere, entro i termini di prescrizione del credito, ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo Metrico Estimativo, salvo differenti responsabilità di natura penale, con conseguente revisione del Contributo Straordinario.

Costo per rendere idonea l'area (CI)

Comprendente tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche, ecc. e che viene riconosciuto pari al 2% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)".

Costo relativo ai contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n.380/2001 (OU)

Include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione da versarsi per ottenere il titolo abilitativo dell'intervento.

Costo delle spese tecniche (CP)

Include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.), e tenuto conto che possono variare tra l'8% e il 10% del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)", viene riconosciuto nella percentuale del 9%.

Onere complessivo (OC)

Comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc., e tenuto conto che può variare tra il 20% e il 30% del "Valore di mercato del prodotto edilizio (VM)", viene riconosciuto in base alle destinazioni d'uso come segue:

- nella percentuale del 25% per il settore residenziale*
- nella percentuale del 30% per il settore commerciale e produttivo*

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

$$VT = VM - KT$$

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

$$CSU = 50\% (VT_1 - VT_0) = 50\% [(VM_1 - KT_1) - (VM_0 - KT_0)]$$

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

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

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

DESTINAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO

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;

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- 1) Versato al Comune in unica soluzione, contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art.16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s. m. i. o rateizzato, con la medesima forma rateale vigente del contributo per il costo di costruzione, previa produzione di apposita fidejussione a copertura*

dell'importo, secondo le modalità previste e definite con Regolamento comunale per la riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 17 comma 4 bis del d.p.r. n. 380/2001;

2) Compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento", con le modalità stabilite in sede negoziale ai sensi dell'art. 16 comma 2 del D.P.R.380/2001 s.m.i. e regolamentate in apposita convenzione.

Nel caso di ambiti di trasformazione dovrà essere definita già in sede di convenzione urbanistico - edilizia la modalità di versamento del contributo relativa all'ambito o a singoli lotti.

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 6 agosto 1998, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti;

gli interventi realizzati ai sensi della L.R. 29 aprile 2003 n. 9. "Norme per il recupero funzionale dei rustici";

gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";

le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 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 attuative 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.