

**REGOLAMENTO
PER IL CALCOLO DEL
CONTRIBUTO STRAORDINARIO
(ART. 16, COMMA 4, LETT. D-TER D.P.R. 380/2001)**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 25.07.2018

PREMESSA

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.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 e/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.

Il comma 5 dell'art. 16 del DPR 380/2001 disciplina che, in caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, il Comune possa provvedere, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale, alla definizione della metodologia di calcolo del contributo straordinario; la competenza dei Comuni nella determinazione degli oneri di urbanizzazione e nell'aggiornamento del costo di costruzione, è sancita peraltro anche dalla legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. (artt. 44 e 48).

Il presente regolamento si propone di stabilire un sistema di determinazione dell'ammontare dell'incremento di valore e di conseguenza l'ammontare del contributo a favore dell'Amministrazione Comunale secondo parametri che garantiscano imparzialità amministrativa, omogeneità, trasparenza e parità di trattamento nei confronti degli operatori.

Tale incremento di valore dovrà essere erogato dalla parte privata sotto forma di contributo straordinario.

In sede di trattativa negoziale con l'Amministrazione potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità e/o la realizzazione di opere pubbliche.

Il metodo analitico di stima del valore di trasformazione considera il bene immobile oggetto di trasformazione come un bene di produzione 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.

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti disposizioni si applicano a tutti i casi di deroga e variante urbanistica previsti dalle normative vigenti (compresi quelli relativi a procedure di Sportello Unico Attività Produttive, programmi integrati di intervento o comunque piani/programmi che prevedono una concertazione pubblico-privato). Si applicano altresì a tutti gli interventi che comportano una deroga alle norme urbanistiche vigenti, non compresi in precedenza.
2. Le presenti disposizioni non si applicano nei casi espressamente previsti dalla legge di esonero dal contributo di costruzione.
3. Il contributo straordinario deve ritenersi un contributo aggiuntivo a quello ordinario già previsto dalla normativa di settore vigente e dalle disposizioni del PGT (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, monetizzazioni, perequazione, fondo aree verdi, ecc.).
4. Restano sempre a carico dei proponenti attuatori tutte le spese per la redazione della variante (pubblicazioni, pareri, spese tecniche ecc.).

Art. 2 - DETERMINAZIONE INCREMENTO DI VALORE

1. Il metodo proposto si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione.
2. Vengono sostanzialmente analizzati i costi che l'operatore deve sostenere per trasformare l'immobile oggetto dell'intervento ed il valore che lo stesso operatore può avere dalla commercializzazione del prodotto edilizio trasformato.
3. Detti costi, sono quelli effettivamente necessari per trasformare un prodotto finito edificato o edificabile sulla base della normativa vigente, nel prodotto ottenibile dalla trasformazione (maggior investimento rispetto ad uno stato di diritto consolidato e riconosciuto dal PGT).
4. Per il calcolo del contributo straordinario si dovrà procedere alla determinazione dell'incremento di valore "IV" derivante dalla trasformazione edilizia proposta.
5. Detto valore sarà quindi pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile dopo l'intervento (VF - valore finale), calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di modifica, e la somma tra il valore del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica o edilizia previgente (VI – valore iniziale) e i costi di trasformazione (CT).

$\text{Incremento di Valore IV} = \text{VF} - \text{CT} - \text{VI}$
--

Art. 3 - DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

$$\text{VF} = \text{V/mq del nuovo edificio} \times \text{Scc}$$

1. VF = Valore di mercato dell'immobile finito
V/mq = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI (valore massimo)
Scc = superficie convenzionale commerciale in mq, pari alla SLP maggiorata del 15%.
2. Il valore di mercato del prodotto edilizio finito andrà distinto secondo le varie destinazioni.
3. Considerato che il PGT esprime la potenzialità edificatoria in funzione della superficie lorda di pavimento (SLP) mentre l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate utilizza il parametro della "superficie commerciale", viene applicato un parametro di conversione che trova giustificazione nelle prassi operative più diffuse, in quanto la superficie commerciale comprende anche quota parte delle superfici accessorie. Detto parametro di conversione viene determinato per tutti gli interventi nella misura del 15% e, quindi:

$$\text{Scc} = \text{SLP} \times 1,15$$

4. Le singole voci si ottengono moltiplicando la superficie convenzionale commerciale (Scc) espressa in mq per i valori di mercato indicati nelle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (OMI).
5. 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 correttivo pari a 1,30 (**maggiorazione del 30%**).
6. Nel caso in cui le proposte d'intervento abbiano come oggetto la costruzione o l'intervento su edifici con destinazioni i cui valori non siano desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si procederà con perizia giurata di stima da parte di tecnico incaricato dall'operatore.

Art. 4 - VOCI DELLA TABELLA COSTI

a) CCE - COSTO COSTRUZIONE EDIFICIO

1. È il costo che l'operatore economico dovrà sostenere per la costruzione/trasformazione del prodotto edilizio. Si ottiene moltiplicando la superficie convenzionale commerciale (Scc) per il costo unitario al mq, sulla base dei seguenti valori standardizzati già definiti dal Comune in relazione alla differenti tipologie:

<i>Costo per la costruzione edifici residenziali</i>	<i>70% Valore massimo OMI per le nuove costruzioni residenziali</i>
<i>Costo per la costruzione edifici produttivi</i>	<i>60% Valore massimo OMI per i capannoni industriali</i>
<i>Costo per la costruzione edifici terziari</i>	<i>65% Valore massimo OMI per uffici</i>
<i>Costo per la costruzione edifici commerciali</i>	<i>50% Valore massimo OMI per negozi</i>
<i>Costo per la costruzione edifici ricettivi</i>	<i>65% Valore massimo OMI per negozi</i>

2. Nel caso in cui le proposte d'intervento abbiano come oggetto la costruzione di edifici con altre destinazioni non riconducibili a quelle sopra evidenziate, si procede con dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ovvero, in loro assenza, utilizzando il Borsino Immobiliare per la Provincia di Varese vigente al momento della valutazione.
3. In alternativa, in caso d'intervento sull'esistente, il costo di ristrutturazione verrà desunto da computo metrico estimativo periziato da tecnico incaricato dall'operatore economico. Detto costo, dovrà comunque essere rapportato alle sole opere necessarie per trasformare un prodotto edilizio esistente (dove per "esistente" si intende già completato e finito), e non a quelle comunque necessarie per rendere utilizzabile l'edificio anche sulla base delle potenzialità espresse dalla normativa vigente (ad esempio, i costi da sostenere per completare un fabbricato ultimato al rustico, non sono imputabili tra quelli aggiuntivi da investire per ottenere il prodotto edilizio post trasformazione, arredi ecc.).

b) OOUU - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

1. E' il contributo di costruzione relativo all'articolo 16 del DPR 380/2001, e comprende sia gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che il costo di costruzione e/o smaltimento rifiuti. Il calcolo del contributo viene effettuato sulla base del progetto di riferimento. In questa voce vanno ricompresi anche i costi derivanti da particolari disposizioni del PGT vigente, quali ad esempio, la maggiorazione nei casi di sottrazione delle aree agricole allo stato di fatto.

c) UI - UTILE D'IMPRESA

1. 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 compreso tra il 18% e il 25% del valore del prodotto edilizio finito. Il valore medio di riferimento per tutti gli interventi viene stabilito nella misura del 22% del valore finale dell'immobile.

$$UI = VF \times 22\%$$

D) SPESE TECNICHE E PARERI VARI

1. Include tutte le prestazioni tecnico professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.), nonché atti o pareri di altri istituti o enti. Detta prestazione viene determinata per tutti gli interventi nella misura del 10% del costo di costruzione degli edifici.

$$ST = CCE \times 10\%$$

e) CT – COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE

1. Si ottiene dalla somma di tutti i costi sostenuti dall'operatore economico.

$$CT = CCE + OOUU + UI + ST$$

Art. 5 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PRIMA DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE

$$VI = V/mq \times Scc$$

1. VI = valore iniziale di mercato dell'immobile prima della trasformazione
V/mq = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI (valore medio) secondo la destinazione esistente
Scc = superficie convenzionale commerciale in mq., pari alla SLP edificabile maggiorata del 15%
2. Per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno, invece, applicati i seguenti coefficienti di deprezzamento:

normale = 1,00

mediocre = 0,80

scadente – degradato – al rustico = 0,60

3. Nel caso in cui la tipologia dell'immobile esistente non sia indicata nelle tabella OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe, la stima verrà effettuata utilizzando il Borsino Immobiliare per la Provincia di Varese vigente al momento della valutazione.

Art. 6 - DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE (IV) DELL'IMMOBILE

1. L'Incremento di valore dovuto per l'attuazione della trasformazione edilizia è il risultato tra la differenza del valore finale dell'immobile (VF) e la somma tra il costo di trasformazione (CT) e il valore iniziale (VI).
2. In caso di interventi in deroga che prevedano il solo ampliamento in loco dell'immobile senza modifica di destinazione d'uso si applicherà il solo valore finale (VF) relativo alla parte ampliata.

Art. 7 - CS - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

$$CS = IV \times 50\%$$

1. La percentuale del contributo straordinario dovuto dal privato al Comune è fissata dalla legge nella misura minima del 50%.
2. Tale somma dovrà essere versata al Comune in unica soluzione prima del rilascio del provvedimento che autorizza l'edificazione, la cui efficacia è comunque subordinata alla presentazione della documentazione comprovante l'avvenuto pagamento del contributo.

Art. 8 - PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

1. Al Contributo Straordinario CS come sopra determinato dovranno essere applicati i seguenti parametri di maggiorazione:

a) Maggiorazione = 1,00

- Interventi a destinazione di progetto a prevalenza residenziale (superiore o uguale al 75% della SIp) con recupero di edifici dismessi all'interno del centro storico e nuclei di antica formazione del PGT

b) Maggiorazione = 1,25

- Interventi con altre destinazioni di progetto o con prevalenza residenziale inferiore al 75% della SIp con recupero di edifici dismessi all'interno del centro storico e nuclei di antica formazione del PGT

c) Maggiorazione = 1,50

- In tutti gli altri casi non menzionati in precedenza.

Art. 9 – NORMA GENERALE FINALE

1. Nel caso in cui Regione Lombardia legiferi in merito al contributo straordinario, le presenti disposizioni si intenderanno superate e decadute per la parte eventualmente in contrasto con le disposizioni di ordine gerarchico superiore.