

ALLEGATO A

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i.)

Per la determinazione del contributo straordinario introdotto all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/01 la norma in argomento introduce il parametro relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

È pertanto necessario predisporre il presente documento, in relazione ai contenuti della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 *"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"* e relativo ALLEGATO A, così come modificati dalla D.G.R. n. 55-8666 del 29/03/2019.

Premesso, pertanto, che:

- è necessario applicare 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 (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0);
- il Valore di Trasformazione (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) ($VT=VM-KT$);
- la formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente: $CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1- KT1) - (VM0- KT0)]$

Tenuto conto che il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione quali il costo di costruzione (CC), il costo per rendere idonea l'area (CI), il costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione (OU), il costo delle spese tecniche (CP) e l'onere complessivo (OC).

DETERMINAZIONE DEI VALORI E DELLE VOCI DI COSTO NECESSARI AL CALCOLO

Valore di mercato (VM):

Il *"Valore di mercato del prodotto edilizio"* (VM) viene calcolato in conformità alla deliberazione regionale ed è determinato sulla scorta del prodotto della realizzanda Superficie Utile Lorda (espressa in mq) - in riferimento al titolo abilitativo correlato - ai valori di mercato massimi a mq stabiliti 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 (SUL), mentre l'OMI utilizza il parametro *"Superficie commerciale"*, viene applicato per le sole aree residenziali un parametro di conversione pari a: 1,15 ($Superficie\ Commerciale = Superficie\ Utile\ Lorda \times 1,15$). Esso è giustificato dalle prassi operative più diffuse.

Preso atto che il valore della destinazione residenziale è reperibile in tutte le microzone censuarie di riferimento presso l'OMI sul territorio comunale, 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.

Non risultando presso l'OMI descrizione di talune specifiche destinazioni rilevanti ai fini del presente documento si precisa:

- 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 per tutte le altre aree, si fa riferimento ai valori di monetizzazione delle rispettive aree omogenee in cui ricadono stabilite con apposita Delibera di Giunta Comunale.

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.

Costo di costruzione del fabbricato (CC):

Il costo di costruzione del fabbricato (CC) è definito sulla base di valori parametrici comunali, aggiornati annualmente applicando l'indice ISTAT determinato dalla Regione Piemonte sul costo di costruzione, riferiti alle diverse destinazioni d'uso.

Destinazione d'uso	Costo unitario (€/mq)
Residenziale mono/bifamiliare	1.000,00
Residenziale condominiale	950,00
Autorimesse – box	350,00
Artigianale – industriale – depositi	350,00
Commerciale (negozi)	700,00
Commerciale (magazzini)	400,00
Direzionale – uffici	950,00
Turistico-ricettiva	1.000,00
Agricola – abitazione	1.000,00
Agricola – fabbricati strumentali	350,00

Il Comune per casi specifici espressamente individuati dallo stesso con apposito provvedimento, potrà accettare un computo metrico estimativo asseverato avanti a pubblico ufficiale da tecnico abilitato, controfirmato dal proponente il titolo abilitativo, predisposto utilizzando valori desunti dal Prezzario Regionale, da effettuarsi con riferimento:

- all'oggetto del titolo abilitativo in caso di permesso in deroga;

- alla complessiva area oggetto di "intervento" in caso di Variante al P.R.G.C.

in base a principi di ordinarietà e simulando l'utilizzo più remunerativo consentito dalla potenzialità edificatoria prevista dal P.R.G.C.

Qualora a seguito di variazioni del progetto si determini una riduzione del Costo di Costruzione del fabbricato (CC) e conseguentemente l'innalzamento del Contributo Straordinario (CSU), dovrà essere presentato un nuovo computo metrico estimativo asseverato come specificato al primo comma.

In sede di agibilità, il proponente il titolo abilitativo ed il tecnico incaricato della direzione lavori dovranno produrre tutta la documentazione utile a verificare a consuntivo la piena corrispondenza del computo metrico con l'effettiva realizzazione.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere, sia *in itinere* che ad intervento concluso ed entro i termini di prescrizione del credito, ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo Metrico Estimativo ai fini, salvo differenti responsabilità di natura penale, della revisione del Contributo Straordinario.

Costo per rendere idonea l'area (CI):

che *"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."* (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016).

Dato atto che la bibliografia individua statisticamente tale parametro in una percentuale tra l'1% ed il 3% del costo di costruzione sia per gli interventi sull'edificio che su area libera, esso viene riconosciuto in via generale in misura pari al 2 % del *"Costo di costruzione del fabbricato (CC)"*;

Il Comune per casi di particolare complessità espressamente individuati dallo stesso con apposito provvedimento, potrà accettare apposito computo metrico estimativo, asseverato avanti a pubblico ufficiale da tecnico abilitato, predisposto utilizzando valori desunti dal Prezzario Regionale.

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 (nonché indotta se prevista) ed il contributo sul costo di costruzione (se previsto) da versarsi per ottenere il titolo abilitativo dell'intervento (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016).

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.

Costo delle spese tecniche (CP):

che *"può variare tra l'8 e il 10% del costo di costruzione del fabbricato"* (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016);

Viene riconosciuto in via generale in misura pari al 9 % del (CC) nel caso di permesso di costruire (diretto o convenzionato) ed in misura pari al 10% nel caso di intervento assoggettato a strumento urbanistico esecutivo.

Onere complessivo (OC):

che *"comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20 % e il 30 % del valore di mercato del prodotto edilizio (VM)"* (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016).

Viene riconosciuto in via generale in misura pari al 25 % del (VM).

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

"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;*
- *da 1,50 a 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate"*

(cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016).

Per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate viene riconosciuto in via generale valore in misura pari ad 1,5.

UTILIZZO PARZIALE DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)

Ai fini della determinazione del contributo straordinario, la Superficie Utile Lorda (SUL) da assumere nel calcolo del Valore di Mercato (VM) e del Costo di Trasformazione (KT) è definita secondo i criteri che seguono.

1. Utilizzo della SUL pari o superiore al 90% della SUL massima consentita

Quando il titolo edilizio utilizza una quantità di SUL **pari o superiore al 90%** della SUL massima prevista dalla variante urbanistica o dalla deroga:

- ai fini del calcolo del contributo straordinario si considera **l'intera SUL massima consentita**.

Questa regola si applica perché l'intervento è sostanzialmente equivalente all'utilizzo completo della capacità edificatoria attribuita dalla variante o dalla deroga.

2. Utilizzo della SUL inferiore al 90% della SUL massima

Quando la SUL utilizzata dal progetto è **inferiore al 90%** della SUL massima consentita, il contributo straordinario può essere determinato secondo una delle seguenti modalità:

a) Calcolo sulla sola SUL effettivamente utilizzata

Il contributo straordinario è calcolato sulla SUL oggetto del titolo edilizio.

In questo caso rimane una **SUL residua**, che potrà essere utilizzata in interventi successivi e che sarà assoggettata a contributo straordinario al momento del suo utilizzo.

b) Calcolo sull'intera SUL massima consentita

Su richiesta del proponente, il contributo straordinario può essere calcolato assumendo **l'intera SUL massima**, anche se il progetto ne utilizza solo una parte.

In tal caso il contributo straordinario si considera **integralmente assolto**, senza ulteriori obblighi in caso di futuri ampliamenti o varianti che utilizzino la SUL residua.

3. Registro comunale della SUL residua

Qualora il contributo sia calcolato sulla sola SUL utilizzata (caso 2.a):

- il Comune istituisce un **Registro degli interventi con SUL residua**,
- nel quale annota la quota di SUL non utilizzata e il relativo contributo straordinario non ancora assolto,
- al fine di determinare il contributo dovuto in occasione di successivi interventi che utilizzino tale SUL residua.

4. Calcolo del contributo di costruzione (OU) in caso di scelta della SUL massima

Se il proponente sceglie di assolvere il contributo straordinario sulla **SUL massima** pur utilizzandone una quota inferiore:

- il costo relativo al contributo di costruzione (OU) deve essere **proporzionalmente adeguato**,
- in modo da rappresentare un intervento teorico che utilizzi l'intera SUL massima consentita,
- anche qualora non sia disponibile un computo metrico completo riferito a tale SUL.

Questa simulazione è necessaria per garantire la corretta determinazione del Valore di Trasformazione (VT) secondo quanto previsto dalla D.G.R. 55-8666/2019.

IMPORTO MINIMO

Viene stabilito che il contributo straordinario di urbanizzazione non potrà essere in ogni caso inferiore ad euro 500,00 per titolo abilitativo richiesto.

DESTINAZIONE E MODALITÀ DI VERSAMENTO

I proventi del CSU 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 di urbanizzazione può essere:

- 1) **Versato** al Comune **in unica soluzione**, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, al rilascio del titolo abilitativo;
- 2) **Versato** al Comune **in forma rateizzata** – previa produzione di apposita polizza fideiussoria a copertura dell'importo - secondo le modalità previste per il versamento degli Oneri di Urbanizzazione;
- 3) **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"* secondo le modalità stabilite dall'articolo 16 comma 2 del D.P.R. 380 /2001 s.m.i.2 e definite in apposita convenzione.

In caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fidejussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge.

ESCLUSIONI

Si dà atto delle esclusioni dall'applicazione del contributo straordinario previste dalla D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 così come modificate dalla D.G.R. n. 55-8666 del 29/03/2019 quali:

- le varianti al PRG di iniziativa pubblica 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.

A specificazione degli interventi esclusi dall'applicazione del contributo straordinario così come descritti dalla deliberazione regionale si dà atto che, in analogia con quanto previsto in riferimento alle *"varianti di iniziativa pubblica al P.R.G. e le Varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo"*, sono esclusi dall'applicazione del contributo straordinario i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, in conformità con l'articolo 14 comma 1 del D.P.R 380/2001 s.m.i. rilasciati *"esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico"*, con espressa esclusione dei permessi in deroga evocati dall'articolo 5 commi dal 9 all'11 della Legge 106/2011.