



CONTRIBUTO STRAORDINARIO

ART. 16 COMMA 4 LETT. D-TER) D.P.R. 380/2001 E S.M.I.

DEFINIZIONE DELLE MODALITA' DI CALCOLO ED AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 1 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il Contributo Straordinario previsto alla lettera d-ter), comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è dovuto in tutti i casi in cui un intervento edilizio su aree o immobili, per poter essere realizzato, necessita di attivare un iter di approvazione di una variante agli strumenti di urbanistici e di pianificazione vigenti o di rilascio di un titolo edilizio in deroga rispetto alle previsioni normative e regolamentari.

Tale contributo, che si configura come un onere aggiuntivo rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili interessate dall'intervento promosso da soggetti privati avranno per effetto delle varianti urbanistiche e deroghe concesse:

- è applicato sia nel caso in cui tali varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, che nel caso in cui i procedimenti riguardino cambi di destinazione d'uso di edifici od aree;
- è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata;
- la sua erogazione “[...] *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*”. In sede negoziale potrà dunque essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, che costituisce comunque la forma di compensazione preferenziale da parte dell'Amministrazione, la cessione gratuita di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

ART. 2 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Nel presente documento viene definita la metodologia da utilizzare per la quantificazione del maggior valore (cd. plusvalore) e di conseguenza l'ammontare della contropartita a favore del soggetto pubblico, secondo parametri che garantiscano imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza nella valutazione nonché parità di trattamento nei confronti degli operatori privati.

Il Contributo Straordinario che il soggetto privato deve corrispondere, come stabilito dal D.P.R. 380/2001, viene determinato in una percentuale pari al 50% del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'immobile. Tale plusvalore corrisponde alla differenza tra il valore finale dell'immobile, conseguente alla trasformazione, ed il valore iniziale dello stesso, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

Trattandosi del riconoscimento di un beneficio pubblico dovuto a seguito dell'approvazione di un intervento privato in deroga o variante rispetto agli strumenti urbanistici, il Contributo Straordinario non potrà essere oggetto di scomputo in sede di calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del titolo abilitativo, intendendosi dunque come aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione “ordinario”.

A titolo non esaustivo, si individuano le seguenti tipologie di intervento che generano il maggior valore a seguito di approvazione di variante urbanistica o di rilascio di titoli edilizi in deroga:

- accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- interventi che vengono attuati previa variante al P.A.T.I. e/o al P.R.G./P.I.;

-
- permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
 - interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale di cui all'art. 3 della L.R. 55/2012 e s.m.i.;
 - interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale di cui all'art. 4 della L.R. 55/2012 e s.m.i..

ART. 3 - CASI DI ESENZIONE

Le norme per la determinazione del Contributo Straordinario di cui al presente documento non si applicano ai casi di varianti allo strumento urbanistico generale approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico-private in cui sia prevista, fermi i principi di interesse pubblico espressi dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, una diversa forma di bilanciamento economico della plusvalenza.

Sono individuate, altresì, le seguenti fattispecie di esonero dal pagamento del Contributo Straordinario:

- realizzazione di impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale effettuata dagli enti istituzionalmente competenti nonché di opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi del vigente art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con L. 133/2008 (c.d. Piano di alienazione e valorizzazione immobiliare);
- interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso conformi alla strumentazione urbanistica comunale vigente;
- interventi di riqualificazione urbana e riuso temporaneo eseguiti ai sensi della L.R. 14/2017 e s.m.i.;
- interventi in deroga/variante per i quali sia prevista, in luogo del versamento del Contributo Straordinario, la cessione di aree/immobili o la realizzazione di opere di urbanizzazione. In tali casi, la definizione della plusvalenza avverrà con forme di bilanciamento economico differenti caso per caso, da concordare con l'Amministrazione comunale.

ART. 4 - MODALITÀ DI CALCOLO

Il Contributo Straordinario (**CS**), come detto, è calcolato in base alla differenza tra il valore finale dell'immobile trasformato ed il costo sostenuto per la realizzazione dell'intervento.

Il Valore di Trasformazione (**VT**) dell'immobile, necessario alla quantificazione di tale Contributo, è dato dalla differenza tra:

1. il Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VMT**) ottenibile dalla trasformazione in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento in deroga/variante,

-
2. il Costo di Trasformazione (**CT**), costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione medesima e del Valore di Mercato del prodotto edilizio nelle condizioni originarie, ovvero in base alle condizioni di edificabilità previste dallo strumento urbanistico vigente.

Il 50% del maggior valore generato dalla trasformazione (**VT**) rappresenta il Contributo Straordinario (**CS**) previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter) D.P.R. 380/2001 che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune.

Di seguito si riporta la descrizione dettagliata ed il metodo di calcolo di ciascuno dei parametri sopra elencati:

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO (VMT)

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VMT**) corrisponde al valore medio di mercato immobiliare al metro quadro dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita, per stato conservativo ottimo, desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) relative alle corrispondenti destinazioni d'uso di progetto.

Pertanto, il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VMT) si ottiene attraverso la seguente formula:

$\text{VMT} = \text{V/MQ DELL'EDIFICIO} \times \text{SUPERFICIE}$

V/mq = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI

Superficie = superficie commerciale di vendita prevista dalla deroga/variante

COSTO DI TRASFORMAZIONE (CT)

Il Costo di Trasformazione (**CT**) si ottiene dalla sommatoria dei seguenti costi sostenuti per realizzare l'opera edilizia e/o urbanistica:

1. **Costo tecnico di Costruzione del fabbricato (CC).**
Corrisponde al 65,00% del Valore di Mercato (VMT) desumibile dalle quotazioni OMI;
2. **Costo di Idoneizzazione area e allacciamenti (CI).**
Corrisponde al 4,00% del Costo tecnico di Costruzione (CC) del fabbricato e compensa tutte le opere di bonifica, di demolizione, di cantierizzazione e allacciamenti, e le relative indagini archeologiche, geologiche, ecc;
3. **Costo delle Prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti (CP).**
Include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.). Viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare. La suddetta percentuale è stabilita nel 10,00% del Costo tecnico di Costruzione (CC);
4. **Oneri per la Commercializzazione, utile d'impresa, oneri finanziari e profitto del promotore (OC).**
Comprendono l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili. ed è stabilito pari al 25,00% del Costo tecnico di

Costruzione (CC);

e si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$CT = CC + CI + CP + OC$$

VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT)

In caso di deroga/variante relativa alla realizzazione di volumi o superfici in ampliamento/nuova costruzione, il Valore di Trasformazione (VT) corrisponde al maggior valore generato dagli interventi in deroga/variante ed è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VMT) ed il Costo di Trasformazione (CT) sostenuto per realizzare l'opera, calcolata secondo la seguente formula:

$$VT = VMT - CT$$

Esempio in caso di ampliamento/nuova costruzione:

Superficie direzionale in ampliamento	150 mq
Valore OMI destinazione d'uso direzionale - stato conservativo ottimo	1.000 €/mq
Valore di Mercato del prodotto edilizio (VMT-1)	150 mq x 1.000 €/mq = 150.000 €
Costo tecnico di Costruzione del fabbricato (CC-1)	150.000 € x 65% = 97.500 €
Costo di Idoneizzazione area e allacciamenti (CI-1)	97.500 € x 4% = 3.900 €
Costo delle Prestazioni professionali- spese tecniche e complementari- imprevisti (CP-1)	97.500 € x 10% = 9.750 €
Oneri per la Commercializzazione, utile d'impresa, oneri finanziari e profitto del promotore (OC-1)	97.500 € x 25% = 24.375 €
Costo di Trasformazione (CT-1) CT-1 = CC-1 + CI-1 + CP-1 + OC-1	97.500 € + 3.900 € + 9.750 € + 24.375 € = 135.525 €
Valore di Trasformazione (VT-1) VT-1 = VMT-1 - CT-1	150.000 € - 135.525 € = 14.475 €

In caso di deroga/variante relativa alla modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti (es. edificio ad uso artigianale per il quale si prevede, in deroga/variante al piano regolatore, la trasformazione in destinazione d'uso ristorativa), il Valore di Trasformazione (VT) dell'immobile è dato dalla differenza tra:

- il Valore di Trasformazione dell'immobile in base alla edificabilità prevista dalla proposta di

intervento (VT1);

- il Valore di Trasformazione del medesimo immobile in base alla edificabilità della disciplina previgente (VT0).

$$\text{VT (plus valore)} = \text{VT1 (post)} - \text{VT0 (ante)}$$

VT = valore trasformazione

VT1 = valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta d'intervento

VT0 = valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente

In tal caso, il valore OMI da considerare nel calcolo per l'edificio esistente è quello relativo alla destinazione d'uso esistente, riferito allo stato di conservazione peggiore, mentre il valore da considerare per l'edificio in progetto è quello relativo allo stato di conservazione ottimo corrispondente alla destinazione di progetto.

Esempio in caso di cambio uso:

A. EDIFICIO ESISTENTE

Superficie capannone artigianale	300 mq
Valore OMI destinazione d'uso artigianale - stato conservativo peggiore	290 €/mq
Valore di Mercato del prodotto edilizio (VMT-0)	300 mq x 290 €/mq = 87.000 €
Costo tecnico di Costruzione del fabbricato (CC-0)	87.000 € x 65% = 56.550 €
Costo di Idoneizzazione area e allacciamenti (CI-0)	87.000 € x 4% = 2.262 €
Costo delle Prestazioni professionali- spese tecniche e complementari- imprevisti (CP-0)	87.000 € x 10% = 5.655 €
Oneri per la Commercializzazione, utile d'impresa, oneri finanziari e profitto del promotore (OC-0)	87.000 € x 25% = 14.137,5 €
Costo di Trasformazione (CT-0) CT-0 = CC-0 + CI-0 + CP-0 + OC-0	56.000 € + 2.262 e€ + 5.655 € + 14.137,5 € = 78.604,5 €
Valore di Trasformazione (VT-0) VT-0 = VMT-0 – CT-0	87.000 € – 78.604,5 € = 8.395,5 €

B. EDIFICIO IN PROGETTO

Superficie ristorante	300 mq
Valore OMI destinazione d'uso artigianale - stato conservativo ottimo	1.100 €/mq
Valore di Mercato del prodotto edilizio (VMT-1)	$300 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 330.000 \text{ €}$
Costo tecnico di Costruzione del fabbricato (CC-1)	$330.000 \text{ €} \times 65\% = 214.500 \text{ €}$
Costo di Idoneizzazione area e allacciamenti (CI-1)	$214.500 \text{ €} \times 4\% = 8.580 \text{ €}$
Costo delle Prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti (CP-1)	$214.500 \text{ €} \times 10\% = 21.450 \text{ €}$
Oneri per la Commercializzazione, utile d'impresa, oneri finanziari e profitto del promotore (OC-1)	$214.500 \text{ €} \times 25\% = 53.625 \text{ €}$
Costo di Trasformazione (CT-1) CT-1 = CC-1 + CI-1 + CP-1 + OC-1	$214.500 \text{ €} + 8.580 \text{ €} + 21.450 \text{ €} + 53.625 \text{ €} = 298.155 \text{ €}$
Valore di Trasformazione (VT-1) VT-1 = VMT-1 – CT-1	$330.000 \text{ €} - 298.155 \text{ €} = 34.845 \text{ €}$

Valore di Trasformazione (VT - plus valore) (VT - plus valore) = VT-1 (post) – VT-0 (ante)	$34.845 \text{ €} - 8.395,5 = 26.449,5 \text{ €}$
---	---

CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)

Il Contributo Straordinario (CS) da corrispondere al Comune, come previsto dalla lettera d-ter) comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., è pari al 50% del valore generato dalla trasformazione (VT), e dunque si ha:

CS = VT x 50%

Art. 4 - CASI PARTICOLARI

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 del maggior valore apportato con la variante finale.

Nel caso di intervento di cambio di destinazione d'uso di un fabbricato senza esecuzione di opere, il calcolo dovrà essere effettuato attraverso la differenza tra il valore medio di mercato OMI (valore medio tra il massimo e il minimo) relativo alla nuova destinazione ed il valore di mercato OMI medio relativo alla destinazione previgente.

Fermo restando l'obbligo di riferirsi ai criteri di calcolo del presente documento, nei casi in cui la singolarità dei progetti, comprovata dall'Ufficio comunale, non consenta di utilizzare i criteri

indicati o non siano reperibili i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), la stima del plusvalore e del conseguente beneficio pubblico, sarà effettuata ed asseverata da tecnico competente e fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi frutto di una disamina analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale. La stima dovrà rispondere a criteri di oggettività ed essere redatta secondo principi logici e metodologici che rispondano agli standard internazionali di valutazione.

Le quotazioni immobiliari OMI non individuano la tipologia turistico-ricettiva, pertanto tale destinazione è parificata alla destinazione commerciale.

ART. 5 – PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Il soggetto proponente dovrà presentare, in allegato all'istanza di deroga/variante, una relazione relativa al contributo straordinario redatta secondo modalità di calcolo, criteri e coefficienti contenuti nella presente relazione metodologica.

Alla suddetta relazione dovranno essere allegate le tabelle vigenti alla data di presentazione dell'istanza OMI, ogni altro documento a supporto dei valori riferiti alle singole voci di costo nonché alle percentuali scelte rispetto alle soglie minime e massime riportati nella relazione di calcolo.

ART. 6 - DESTINAZIONE E MODALITÀ DI VERSAMENTO

I proventi del Contributo Straordinario saranno utilizzati dal Comune nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

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. Tale facoltà è esercitata dal Comune con propria insindacabile scelta, con modalità stabilite in sede negoziale, regolamentata da apposita convenzione.

Il Contributo Straordinario sarà corrisposto:

- in un'unica soluzione, prima del rilascio del titolo edilizio relativo all'intervento in deroga e contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, se dovuti. In caso di richiesta di rateizzazione del versamento del Contributo, lo stesso può essere corrisposto in rate semestrali coperte da polizza fideiussoria bancaria o assicurativa e secondo le medesime modalità stabilite per la rateizzazione del contributo di costruzione di cui alle vigenti deliberazioni di Consiglio Comunale;
- in caso di variante urbanistica, entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione della variante stessa e comunque prima della realizzazione dell'intervento da parte del privato;
- in caso di compensazione 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.

ART. 7 - RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Per tutti gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, resta ferma la necessità di garantire la dotazione degli standard urbanistici nelle forme previste dal P.A.T./P.R.G./P.I. e dalle leggi regionali, nazionali e di settore.

ART. 8 - RISPETTO DELLE NORMATIVE DI SETTORE

Le proposte d'intervento, compresi i mutamenti di destinazione d'uso, dovranno garantire, come previsto dalla legislazione vigente, il rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. In particolare dovranno essere rispettate le norme sul risparmio energetico, idrogeologiche, antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché le disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.. Dovrà inoltre essere dimostrato il rispetto del Piano di Classificazione Acustica e l'osservanza delle norme vigenti in materia di commercio, nonché si dovrà dichiarare l'eventuale presenza di interventi soggetti a procedura di VIA o a procedura di VAS.

ART. 9 - DISPOSIZIONI FINALI

I criteri di calcolo di cui al presente documento potranno, mediante deliberazione dell'organo competente, essere integrati, modificati, sostituiti, sia a seguito dell'emanazione di nuova normativa in materia, sia in conseguenza delle valutazioni e problematiche che potranno evidenziarsi in fase di effettiva applicazione.