

PREMESSA

La legge 164/2014 di conversione del DL133/2014 c.d. "Sblocca Italia" ha aggiunto, con l'art 17, c.1, lett. g, all'art.16 (contributo per il rilascio del permesso di costruire) del DPR 380/2001 e s.m.i. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari) la lettera d ter) al comma quattro, che prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "**Contributo straordinario**" come di seguito riportato:

Art.16 comma 4 del DPR 380/2001

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:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;*
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;*
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;*
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;*

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione.

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".*

Il comma 5 dell'art.16 del DPR 380/2001 in caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, consente al comune di provvedere, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale, alla definizione della metodologia di calcolo del contributo straordinario secondo i parametri di cui al comma 4 dell'articolo citato. La metodologia di calcolo predisposta verrà applicata esclusivamente agli Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale di all'art.3 della LR55/2012 e agli interventi di riqualificazione edilizia realizzabili ai sensi dell'art.5 comma 9 della L106/2011.

Il presente documento intende proporre una metodologia valutativa che consenta di quantificare l'ammontare del "**plus-valore**" e di conseguenza l'ammontare della contropartita a favore del soggetto pubblico (**contributo straordinario**) secondo parametri che garantiscano imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

Gli interventi con le caratteristiche di "deroga" o cambio di destinazione d'uso, che non comportano variante di zona urbanistica, sono quelli previsti da:

- l'Art.14 del DPR 380/01;
- l'art. 3 della L.R.55/2012;
- il c.9 Art.5 L.106/2012;
- ogni altra richiesta che preveda deroga o con cambio di destinazione d'uso in contrasto con lo strumento urbanistico

Gli interventi in "variante urbanistica" che comportano o possono comportare una modifica della destinazione di zona sono invece individuati

- varianti puntuali al P.AT. o al P.I.;
- accordi di programma ex. Art.6 L.R. 11/2011;
- varianti ex Art.4 della L.R. 55/2019;
- ogni altra richiesta o proposta che comporti una variante allo strumento urbanistico;

Negli interventi in “variante urbanistica” per la determinazione del contributo straordinario si utilizzerà la metodologia perequativa già prevista dal c.8 Articolo 50 delle N.T del P.I., in alternativa alla cessione delle aree, P.I fermo restando che la percentuale minima del contributo straordinario dovuto dal privato al comune è fissata dalla legge nel 50%.

METODO DI STIMA PROPOSTO

La metodologia proposta per gli interventi con caratteristiche di “deroga” o “di mutamento di destinazione d’uso”, si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione. 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.

Viene proposta una tabella, suddivisa in “Tabella costi” e “Tabella valore”, che riporta le singole voci che compongono l’analisi economica della trasformazione edilizia.

E’ stata predisposta inoltre, una legenda che guida l’introduzione dei valori che compongono le due tabelle al fine di determinare il nuovo valore dell’immobile V post.

Al Punto 2, della stessa tabella, si determina il valore attuale dell’immobile (V ante) in base al valore commerciale attuale desunto dalle tabelle OMI pubblicate dall’Agenzia delle Entrate secondo la zona territoriale indicata.

Il Plus valore Vt viene di conseguenza determinato, al punto 3, dalla differenza del valore dell’immobile prima e dopo l’attuazione dell’intervento di trasformazione edilizia.

$$\text{plus valore } V_t = V \text{ post} - V \text{ ante}$$

I dati dell’immobile da introdurre nella tabella, o altri valori che verranno indicati per voci non comprese nel prospetto o diversamente da quelli proposti, ferma restando la responsabilità del proponente nell’indicare valori attendibili e giustificabili, verranno verificati.

LEGENDA PER LA COMPILAZIONE DELLA TABELLA “A” PER LA DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE DELL’IMMOBILE IN SEGUITO ALLA TRASFORMAZIONE EDILIZIA VOCI DELLA TABELLA SPESE (C)

C1 COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Si ottiene moltiplicando la superficie per il costo a mq rilevato dal Prezzario Regionale del Veneto in relazione alla tipologie e alle caratteristiche.

C2 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene effettuato in base al progetto applicando le tabelle regionali assunte con deliberazione di Giunta Comunale n°769 del 12.09.1992, e successivi adeguamenti di legge.

C3 COSTO DI COSTRUZIONE

Il calcolo del costo di costruzione per la residenza viene effettuato in base al progetto di trasformazione edilizia presentato applicando le tabelle regionali assunte progetto applicando le tabelle regionali assunte con deliberazione di Giunta Comunale n°763 del 12.09.1992, e successivi aggiornamenti di legge.

Per il non residenziale il calcolo viene effettuato con le modalità dell’Art. 19 del DPR 380/01 e deliberazione di Consiglio Comunale n°40 del 06.03.1986.

C4 ONERI FINANZIARI

Sono calcolati ipotizzando che l'imprenditore usufruisca di un prestito bancario di importo uguale al totale delle spese da sostenere per un periodo di 2 anni al un tasso da definire al momento della richiesta d'intervento.

$$C4 = (C1+C2+C3+Cd) \times r \times 2 \text{ ANNI}$$

r = tasso medio desunto da fonti ufficiali

C5 PROFITTO LORDO DELL'IMPRENDITORE

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 15% e il 20% del valore del prodotto finito (Vi).

$$C5 = Vi \times (0.15 - 0.20)$$

Vi = Valore immobile

C6 ONERI PROFESSIONALI PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA E SPESE RELATIVE A PARERI, AUTORIZZAZIONI O STIME OBBLIGATORI ONEROSI DA PARTE DI ENTI

Vengono inseriti i normali costi relativi alla progettazione della trasformazione edilizia determinati nel 10% del costo di realizzazione. Eventuali costi relativi a perizie di stima del valore ante saranno aggiunte a parte.

Cn COSTO DEL FABBRICATO NUOVO

Tale costo si ottiene dalla somma delle voci C1, C2, C3, C4, C5, C6 al mq.

$$Cn = C1+C2+C3+C4+C5+C6$$

Cd* COSTO DI EVENTUALI DEMOLIZIONI O BONIFICHE

Tale costo si ottiene in caso di demolizioni o bonifiche moltiplicando la superficie da demolire/bonificare per i costi di demolizione/bonifica, relativi all'intervento, rilevati di norma dal prezzario Regionale o da specifiche fonti ufficiali.

C COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE

Si ottiene dalla somma del costo del fabbricato nuovo (Cn) più il costo dell'eventuale demolizione o bonifica (Cd*)

$$C = Cn + Cd^*$$

VOCI DELLA TABELLA VALORI (V)

Punto 1 - DETERMINAZIONE DEL NUOVO VALORE DELL'IMMOBILE

Vi = V/mq del nuovo edificio x Superficie

Vi = Valore di mercato dell'immobile finito

V = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI

Superficie = superficie convenzionale vendibile (SCV) in mq

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito andrà distinto secondo le varie destinazioni. Le singole voci si ottengono moltiplicando la superficie espressa in mq per i valori di mercato indicati nelle tabelle OMI.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di

mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari, ubicate nella medesima zona omogenea.

Verrà applicato il valore il massimo indicato nella tabella OMI. 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 1,30.

Qualora nelle tabelle OMI non sia reperibile l'esatta tipologia dell'immobile si opera per analogia (es. negozio/ attività commerciale.... ufficio/direzionale...capannone/produttivo)

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, o per casi particolari, la stima verrà effettuata, su richiesta del Comune o all' Agenzia delle Entrate o da soggetto terzo individuato dal Settore Assetto del Territorio con spese a carico del soggetto proponente.

Punto 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PRIMA DELL' INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE

V ante = V/mq x superficie

V ante = valore di mercato dell'immobile prima della trasformazione

V = valore di mercato al mq secondo le tabelle OMI

Superficie = Superficie convenzionale vendibile (SCV) in mq.

Il valore V ante rappresenta il valore dell'immobile allo stato attuale prima dell'attuazione della trasformazione ed è dato dalle tabelle OMI. Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI.

Per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno applicati i seguenti coefficienti:

Scadente 0,30, degradato 0,20, rudere o collabente 0,10.

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, o per casi particolari, la stima verrà effettuata, su richiesta del Comune o all' Agenzia delle Entrate o da soggetto terzo individuato dal Settore Assetto del Territorio con spese a carico del soggetto proponente.

Qualora nelle tabelle OMI non sia reperibile l'esatta tipologia dell'immobile si opera per analogia (es. negozio/ attività commerciale.... ufficio/direzionale...capannone/produttivo)

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, o per casi particolari, la stima verrà effettuata, su richiesta del Comune o all' Agenzia delle Entrate o da soggetto terzo individuato dal Settore Assetto del Territorio con spese a carico del soggetto proponente.

Punto 3 - DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE DELL'IMMOBILE

Il plus valore dovuto all'attuazione della trasformazione edilizia è il risultato tra la differenza del valore dell'immobile V post e il valore V ante.

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 V post relativo alla parte ampliata.

VALORE POST (dopo la trasformazione) **V post = Vi - C**

VALORE ANTE (prima della trasformazione) **V ante = V/mq x superficie**

VALORE DI TRASFORMAZIONE (Plus valore) **Vt = V post - V ante**

V post = Valore di mercato dell'immobile finito meno i costi

Vi = Valore di mercato dell'immobile finito

C = Costi di realizzazione

V ante = Valore immobile prima della trasformazione

Vt = Plus valore

Superficie = superficie convenzionale vendibile (SCV) in mq

BENEFICIO DELL'AMMINISTRAZIONE (Cs)

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

$$\mathbf{Cs = Vt \times 50\%}$$

La percentuale minima del contributo straordinario dovuto dal privato al comune è fissata dalla legge nel 50%. Tale somma potrà essere versata al comune su richiesta dell'operatore privato in forma rateizzata secondo le modalità previste dalla legge regionale vigente per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il contributo dovuto, su valutazione dell'Amministrazione comunale può essere tramutato in opere di pari valore da realizzarsi nell'ambito d'intervento, fermo restando quanto previsto dal Dlgs. 50/2016 e smi.

L'allegata tabella "A" del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001 redatta secondo i principi contenuti nella presente relazione metodologica dovrà essere debitamente compilata e sottoscritta dal proponente l'intervento e attestata dal professionista incaricato e costituirà parte integrante della richiesta di titolo edilizio.