



COMUNE DI ALMESE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
SETTORE TECNICO

RELAZIONE METODOLOGICA:

**"CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI
URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 16 COMMA
4 LETT. D-TER) D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I.
DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ' DI CALCOLO
ED AMBITO DI APPLICAZIONE IN ATTUAZIONE
DELL'ALLEGATO "A" DELLA D.G.R. N. 22-2974
DEL 29.02.2016"**

Approvato con D.C. n. 34 del 19.08.2016

(0) MODALITA' DI CALCOLO

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. 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 o il rilascio di deroghe ai sensi della 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. La metodologia prescritta dall'Allegato A alla D.G.R. N. 22-2974 del 29.02.2016 per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione.

Il metodo analitico del valore di trasformazione considera l'immobile (edificio, area) 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.

Il termine di confronto rispetto al quale rapportare il maggior valore immobiliare conseguibile con la realizzazione della proposta d'intervento in deroga e/o in variante urbanistica (e conseguentemente determinare l'importo del contributo straordinario di urbanizzazione dovuto al Comune dal proponente) è costituito dal valore immobiliare dell'intervento realizzabile in base alle condizioni di edificabilità stabilita dalle norme del PRG vigente.

Il Valore di trasformazione (**VT**) dell'immobile è dato, pertanto, dalla diseguaglianza tra il Valore di mercato (**VM**) del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento, a meno del costo di trasformazione (**KT**), costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione medesima, ed il Valore di mercato del prodotto edilizio nelle condizioni originarie ovvero in base alle condizioni di edificabilità previste dal PRGC vigente.

Vengono, quindi, analizzati i costi che l'operatore deve sostenere per "trasformare" l'immobile/area oggetto dell'intervento ed il valore che lo stesso operatore può avere dalla commercializzazione del prodotto edilizio trasformato.

In conformità alla modalità di calcolo prevista nell'Allegato "A" alla D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016, di seguito viene indicato una schema, suddiviso in "Voci di costo KT" (1) e "Voci di valore VM" (2), che riporta le singole voci/valori che compongono l'analisi economica della trasformazione edilizia (VT).

E' stata predisposta inoltre, una legenda che guida l'introduzione dei valori che compongono le due voci al fine di determinare i valori di trasformazione dell'immobile VT1 (post) nonché VT0 (ante). (3)

Il maggior (plus) valore di trasformazione VT viene di conseguenza determinato dalla differenza del valore di trasformazione dell'immobile prima e dopo l'attuazione dell'intervento di trasformazione edilizia ovvero dalla differenza tra il valore di trasformazione ottenibile secondo l'intervento proposto ed il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato secondo l'edificabilità prevista dalle norme del PRG vigente. Il 50% del suddetto maggior valore generato dalla trasformazione rappresenta il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) ex art 16 comma 4 lettera d-ter) D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune. (4)

Il percorso metodologico per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione sopra descritto è stato schematizzato nella seguente Tabella di Calcolo composta da tre sezioni :

- Tabella di calcolo – Sezione “A” valore di trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta d’intervento in deroga/in variante urbanistica;
- Tabella di calcolo – Sezione “B” valore di trasformazione in base alla edificabilità prevista della disciplina urbanistica previgente;
- Tabella di calcolo – Sezione “C” contributo straordinario di urbanizzazione.

(1) VOCI DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE SOSTENUTI (KT)

Il costo di trasformazione (**KT**) è costituito dalla sommatoria dei costi (ΣKi) sostenuti per realizzare la trasformazione, che sono i seguenti:

- costo tecnico di costruzione del fabbricato (**CC**);
- costo di idoneizzazione area e allacciamenti (**CI**);
- costo relativo agli oneri ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (**OU**);
- costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti (**CP**);
- oneri per la commercializzazione, utile d’impresa, oneri finanziari e profitto del promotore (**OC**);

CC - COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Il costo tecnico di costruzione del fabbricato è valutato facendo ricorso alla stima analitica del costo tecnico di costruzione supportata da computo metrico estimativo (C.M.E.) redatto sulla base del Tariffario Regionale vigente al momento della valutazione. Nel caso di Demolizione e Ricostruzione in aggiunta al valore parametrico desunto dal prezziario citato deve essere considerato il costo della demolizione delle preesistenze.

CI – COSTO PER RENDERE IDONEA L’AREA

Il costo di idoneizzazione area ed allacciamenti può variare dal 2% al 5% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e compensa tutte le opere di bonifica, di demolizione, di cantierizzazione e allacciamenti, e le relative indagini archeologiche, geologiche, etc. Nelle valutazioni si assume di norma il valore medio, gli scostamenti vanno adeguatamente motivati, fermo restando che la soglia minima e massima non potranno essere superate.

OU - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione della proposta di intervento viene effettuato in base ai valori stabiliti dal Comune di Almese vigenti al momento del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione, applicando le disposizioni di cui all’art. 16 commi 2 e 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell’art. 52 comma 2 lett.b) della L.U.R.

In caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del proponente su aree dismesse al patrimonio comunale e/o già comunali (escluse le opere di cui all’art. 20 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.), concorre alla formazione del “OU” l’importo portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione, calcolato nelle modalità e termini di cui alla D.C.C. n. 169 del 28.11.2008 e s.m.i.. Riguardo alle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo trovano applicazione le disposizioni di Legge, in particolare l’art. 16 comma 2-bis D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e gli artt. 1 co. 2 lett. e), 20 e 36 co. 3 e 4, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

CP – COSTO SPESE TECNICHE

Il costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti, include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, prestazioni catastali ecc.); viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare inteso come somma del costo tecnico di costruzione del fabbricato. La suddetta percentuale è stabilita pari all'8% del costo tecnico di costruzione del fabbricato. Nelle valutazioni, eventuali scostamenti vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 10% del costo tecnico di costruzione del fabbricato.

OC – ONERI COMPLESSIVI PER COMMERCIALIZZAZIONE, UTILE D'IMPRESA, FINANZIARI

L'onere complessivo comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari (che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento) gli oneri per la commercializzazione degli immobili (che compensano le spese di pubblicità e delle agenzie immobiliari) ed è stabilito pari al 20% del valore di mercato del prodotto edilizio. Tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, etc. Nelle valutazioni, eventuali scostamenti vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio.

KT – COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE

Il costo di trasformazione (KT) si ottiene dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione edilizia e/o urbanistica e si calcola, dunque, attraverso la seguente formula :

$$KT = \Sigma (CC + CI + OU + CP + OC)$$

La suddetta formula serve sia per determinare il costo di trasformazione dell'immobile e/o area in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (**KT1**) sia per determinare il costo di trasformazione del medesimo immobile e/o area in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (**KT0**).

(2) VOCI DEI VALORI DI MERCATO (VM)

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio finito (VM) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

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 relativi al valore di mercato, i valori di mercato al fine di calcolare i valori di trasformazione **VT1** e **VTO** devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici (es. mediante l'attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservare le destinazioni d'uso e le forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta).

Pertanto, il Valore di Mercato (**VM**) si ottiene attraverso la seguente formula :

$$\mathbf{VM = V/mq \text{ dell'edificio } \times \text{ Superficie}}$$

VM = valore di mercato dell'immobile finito

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

Superficie = superficie commerciale di vendita

Per il dettaglio degli addendi si deve fare riferimento a "Agenzia del Territorio – glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare" nonché a "Agenzia del Territorio – istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

La suddetta formula serve sia per determinare il valore di mercato dell'immobile in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (**VM1**) sia per determinare il valore di mercato del medesimo immobile in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (**VM0**). Gli importi di cui sopra sono assunti al netto dell'IVA applicabile.

(3) VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT)

Il Valore di Trasformazione (**VT**) dell'immobile 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 tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di trasformazione (**VT**) si calcola attraverso la seguente formula :

$$\mathbf{VT = VM - KT}$$

VT = valore di trasformazione ovvero valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (VM) a meno del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi (KT) sostenuti per realizzare la trasformazione medesima

VM = valore di mercato dell'immobile finito desumibile dalle quotazioni OMI

KT = costo di trasformazione ottenuto dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione edilizia e/o urbanistica

La suddetta formula serve sia per determinare il valore di trasformazione dell'immobile in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (**VT1**) sia per determinare il valore di trasformazione del medesimo immobile in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (**VT0**).

Il Plus valore di trasformazione (VT) generato dalla proposta di intervento è, di conseguenza, dato dalla diseguaglianza tra il valore di trasformazione (VT1) dell'immobile/area calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento ed il valore di trasformazione (VT0) dell'immobile/area calcolato in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente.

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

VT = valore trasformazione

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

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

(4) CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) rappresenta l'importo che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune ed è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

In altre parole, il valore immobiliare conseguibile da assoggettare al contributo straordinario di urbanizzazione, nella misura percentuale del 50%, di cui alla lettera d-ter) comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., è pari alla differenza tra due distinti Valori di trasformazione dell'immobile/area oggetto della trasformazione: VT1 – VT0, ovvero, alla differenza tra il valore di trasformazione ottenibile secondo l'intervento proposto, con il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato secondo l'edificabilità prevista dalle norme del PRG vigente o prima della variante urbanistica che ha determinato la valorizzazione immobiliare in questione.

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

$$\text{CSU} = 50\% \times (\text{VT1} - \text{VT0}) = 50\% \times [(\text{VM1} - \text{KT1}) - (\text{VM0} - \text{KT0})]$$

Il soggetto proponente dovrà presentare una perizia economico-finanziaria della proposta di intervento redatta secondo le modalità di calcolo, criteri e coefficienti contenuti nella presente relazione metodologica per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 6 lett. d-ter) D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ivi compresa la Tabella di Calcolo – Sezioni "A", "B" e "C". La suddetta perizia, sottoscritta dal soggetto proponente, dovrà essere asseverata da un professionista abilitato e costituirà parte integrante della richiesta di titolo edilizio in deroga o con cambio di destinazione d'uso ovvero del progetto di variante urbanistica. Alla suddetta perizia dovranno essere allegati i computi metrici estimativi, tabelle 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.

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

Al fine di disincentivare l'occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse, come disposto dalla suddetta D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016, 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 di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 1,50 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate

Per aree edificate si intendono aree occupate da urbanizzazioni e/o da lotti edilizi edificati in ragione di titoli edilizi abilitanti ovvero aree compromesse sotto il profilo del consumo del suolo (presenza prevalente di manufatti e/o pavimentazioni

impermeabili). Per aree libere o non ancora urbanizzate si intendono aree prive di urbanizzazioni e/o lotti edilizi non compromessi o scarsamente compromessi sotto il profilo del consumo del suolo.

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; 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. Per "ambito in cui ricade l'intervento" si deve intendere il distretto urbanistico del PRGC vigente in cui ricade l'intervento ovvero, in taluni specifici casi, il distretto urbanistico contiguo o adiacente all'intervento (principio di prossimità territoriale o funzionale).

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art. 16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- compensato 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. In tal caso il valore delle aree al mq in cessione sarà determinato secondo i vigenti valori di "Monetizzazione", mentre il valore degli immobili al mq sarà determinato utilizzando le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in relazione all'ambito territoriale omogeneo (zona OMI), secondo la tipologia immobiliare, la destinazione d'uso e lo stato di conservazione dell'immobile.

Il contributo straordinario di urbanizzazione generato da una variante urbanistica puntuale al PRGC vigente sarà versato al Comune, salvo diversa disposizione contenuta nella medesima variante, al rilascio del titolo abilitativo edilizio previa rivalutazione sulla base dell'indice ISTAT (indice costo di costruzione) con decorrenza dalla data di approvazione della variante urbanistica fino alla data del titolo abilitativo.

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 legge regionale 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 dei 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 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 vigente.