



REGOLAMENTO

MODALITÀ DI DETERMINAZIONE E UTILIZZO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER MAGGIOR VALORE IN APPLICAZIONE DELL'ART.16 DEL DPR 380_2001 COMMA 4 LETTERA D-TER

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 18.03.2024

ART.1 – GENERALITA'

Nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione è stata inserita una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione.

In particolare, all'art. 16, comma 4 del DPR 380/2001 è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione "**alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga**".

Tale maggior valore, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata e da quest'ultima versato al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico 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.

Per contesto deve intendersi il complesso delle aree **anche non contigue** alla particella/e oggetto d'intervento.

Il contributo straordinario ha natura di plusvalore generato da un intervento di trasformazione edilizia frutto di una negoziazione tra pubblica amministrazione e privati.

Il contributo straordinario si configura, quindi, più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione "ordinari", come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche o deroghe che possono comportare anche mutamenti di destinazione d'uso.

E' pacifico che il contributo è da intendersi applicabile nel caso in cui si consegua un "*maggior valore*" generato da interventi su aree o immobili che richiedano per la loro assentibilità il preventivo esperimento di procedure di variante ai piani urbanistici comunali, di livello sia generale, sia attuativo, nonché di rilascio di permessi di costruire in deroga ai piani urbanistici generali e ciò 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 ovvero accordi pubblico-privato.

Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati e dovuti in base al carico urbanistico che determina l'intervento mentre, il "*maggior valore*" è corrisposto sotto forma di "contributo straordinario" nei soli casi in cui lo stesso sia conseguente ad una variante urbanistica o in deroga.

L'importo relativo al maggior valore è stimato dal Comune e deve essere erogato in unica soluzione al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Tale somma è **vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica od idrogeologica del territorio comunale, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, per la realizzazione di interventi**

di riqualificazione urbana, oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica.

ART.2 - NATURA E MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE

Le modalità di calcolo del plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica tiene conto del:

- a) **valore di mercato ante**, che rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione riferito allo stato di fatto e di diritto dell'area, espressione quindi della edificabilità intrinseca;
- b) **valore di mercato post**, che rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione riferito allo stato dell'area trasformata, espressione quindi della edificabilità aggiuntiva.

Il plusvalore generato dalla trasformazione è rappresentato dalla seguente formula:

$$\text{PLV} = \text{Vrn post} - \text{Vm ante}$$

Su di esso va calcolata la quota del 50% di oneri indicati, che il soggetto attuatore deve cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Tale modalità da prendere in considerazione non riguarda solo il valore del suolo, ma anche le altre voci relative al costo di trasformazione:

- costi di costruzione;
- costi di progettazione;
- costi finanziari;
- costi urbanistici;
- eventuali costi di bonifica;
- costi di mitigazione dei rischi geologici e sismici.

Il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri e obbligazioni previsti dalle norme nazionali e regionali, in particolare rispetto al contributo di costruzione e alle opere di urbanizzazione e alla cessione delle aree per urbanizzazioni secondarie nell'ambito delle lottizzazioni convenzionate.

Il contributo straordinario deve essere commisurato alle valorizzazioni immobiliari conseguenti le specifiche variazioni di PRG in una misura pari al 50% delle valorizzazioni stesse.

La specifica consistenza della quota da destinare a contributo straordinario sarà determinata caso per caso tenendo anche conto della qualità progettuale premiando soluzioni che prevedano:

- il perseguimento di obiettivi strategici posti dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici;
- la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale;
- la realizzazione di servizi privati di interesse pubblico;
- la realizzazione di interventi la cui attuazione possa avere ricadute occupazionali;

ART. 3 - MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il contributo straordinario deve essere erogato al Comune contestualmente al rilascio del titolo abilitativo. Detto contributo può essere compensato nel limite del 50% mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, oppure attraverso esecuzione di opere pubbliche a scomputo in ragione non superiore al 50% del plusvalore, in entrambi i casi con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

ART.4 - BASE DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

La base di calcolo parte dalla quantificazione del valore della trasformazione (su cui viene applicato il contributo) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del "prodotto edilizio" ottenibile dalla trasformazione e quello relativo alle sue condizioni "ordinarie" (precedenti alla trasformazione), meno i costi dell'intervento (tutte le voci di spesa sostenute per realizzare i lavori).

I valori di mercato di riferimento (sia prima che dopo la trasformazione) potranno essere dedotti tenendo conto dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e comunque dei valori medi per tipologia omogenea derivante da analoghi processi di trasformazione in aree anche non strettamente contigue.

I parametri del costo della trasformazione da prendere in considerazione per il calcolo sono dati dal costo tecnico di costruzione a quello per le opere collegate (bonifica, cantierizzazione, allacciamenti), dagli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) al corrispettivo per la progettazione, fino al costo del capitale impiegato nell'investimento e alla quota di profitto per il promotore dell'intervento.

Il suddetto maggior valore, posto a carico del proponente l'intervento per una quota pari al 50%, è calcolato valutando il valore di mercato dell'intervento da realizzare tramite il progetto in deroga o variante ricavato anche dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari sul sito internet dell'Agenzia delle entrate (OMI — Osservatorio del mercato immobiliare) e il costo complessivo dell'opera determinato dal costo della costruzione finita tratto dai Prezzi informativi delle opere edili rilevati dalla Camera di Commercio della Provincia di Roma sommato al contributo di costruzione composto da oneri primari e secondari, costo di costruzione e sistemazione ambientale, più le spese tecniche.

È estesa l'applicazione dei criteri per la determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico-privati anche per la quantificazione del contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico per gli interventi abilitati con Permesso di Costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001.

In presenza di particolari fattispecie il valore di un immobile può essere assunto anche sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato (in alternativa ai valori OMI).

Il valore dell'immobile antecedente alla variante potrà essere desunto tramite un atto notarile e/o perizia finanziaria asseverata, anche su proposta del soggetto attuatore, validata dal responsabile del procedimento, il quale a sua volta potrà far ricorso a professionisti esterni con comprovata esperienza in materia

Il contributo deve essere erogato dalla parte privata sotto forma di contributo straordinario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi da realizzarsi nell'ambito in cui ricade l'intervento anche se non strettamente contiguo. La finalità è quella di rendere omogenea su tutto il territorio

l'applicazione del contributo straordinario previsto alla lettera d-ter), comma 4, art. 16 del DPR 380/2001.

Per il calcolo del contributo straordinario è utilizzato 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 e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente.

Per la quantificazione del contributo straordinario l'ufficio comunale preposto al calcolo dello stesso potrà far ricorso a professionisti esterni con comprovata esperienza in materia.

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 monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a tali servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio corrisponde al valore di mercato "massimo" immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito "normale" (anche da valori OMI).

Il costo di trasformazione è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo seguenti i criteri:

- il costo di costruzione del fabbricato, fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie di intervento, comprese eventuali demolizioni, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale;
- il costo per rendere idonea l'area comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche ecc.;
- il costo delle spese tecniche è fissato, nel rispetto di quanto indicato nei D.M. per il calcolo delle spese professionali, in ragione di una percentuale del costo di costruzione del fabbricato: include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.);
- l'onere complessivo che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili è fissato in ragione del 20% del valore di mercato del prodotto edilizio.

Al contributo straordinario (che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione), come sopra determinato, dovranno essere applicati i seguenti parametri moltiplicativi:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 1.50 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

ART.5- ESCLUSIONI

Dall'applicazione del contributo straordinario sono escluse:

- a) 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;
- b) gli interventi realizzati per il recupero a fini abitativi dei sottotetti";
- c) gli interventi realizzati per il recupero funzionale dei rustici;
- d) le varianti al PRG già adottate alla data di entrata in vigore del presente provvedimento;
- e) le varianti in attuazione di 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.