

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

MODALITA' DI CALCOLO

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione (VT) pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) ed il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).

PARTE PRIMA

INTERVENTI IN DEROGA

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50 % del maggior valore generato dalla trasformazione, moltiplicato per il relativo parametro e si calcola con la seguente formula:

$$CSU = 50 \% (VT1 - VT0) \times \text{parametro (1,00)}$$

Tale formula si esplicita nel seguente modo:

Il maggior valore generato dall'operazione in deroga è dato dalla differenza tra il valore della trasformazione calcolato in base alla proposta d'intervento (VT1) ed il valore della trasformazione del medesimo immobile calcolato ipotizzando un analogo intervento edilizio che preveda la conservazione della destinazione d'uso in atto e della volumetria dell'immobile in atto al momento della presentazione della proposta (VT0).

Il Valore di Trasformazione dell'immobile (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).

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) si ottiene applicando i valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'OMI (Osservatorio dei Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), espressi in €/mq, riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto del rilascio del titolo abilitativo come indicato nella successiva "Tabella parametri", alla Superficie Utile Lorda (Sul) del costruibile in base all'indice di edificabilità stabilito nella Strumentazione Urbanistica.

Al valore di mercato del prodotto edilizio (VM) va detratto il costo di trasformazione (KT) che è costituito dalla sommatoria dei seguenti costi per la trasformazione:

- Costo di Costruzione (CC);
- Costo di idoneizzazione (CI);
- Costo relativo ai contributi ex art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. (OU);
- Costo delle spese tecniche (CP);
- Onere Complessivo (OC);

i cui importi sono definiti nella successiva "Tabella costi di trasformazione".

Per la determinazione della Sul si rimanda all'Art.18 del Regolamento Edilizio Comunale (All. B).

Ove necessario per la conversione planivolumetrica delle destinazioni si applica un'altezza convenzionale di metri tre.

VARIANTI URBANISTICHE

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è pari al 50 % del maggior valore generato dalla variante urbanistica, moltiplicato per il relativo parametro e si calcola con la seguente formula:

$$CSU = 50 \% (VT1 - VT0) \times \text{parametro (1,50)}$$

Tale formula si esplicita nel seguente modo:

Il maggior valore generato dalla variante urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica (VT1) ed il valore di mercato della destinazione previgente (VT0), ottenuta dalla differenza tra il valore di trasformazione dell'area calcolato in base alla destinazione urbanistica ed all'indice di edificabilità previsto nella variante (VT1) ed il valore della trasformazione della medesima area calcolato in base alla destinazione urbanistica ed all'indice di edificabilità stabili nella Strumentazione Urbanistica vigente (VT0).

Il Valore di Trasformazione dell'immobile (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).

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) si ottiene applicando i valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'OMI (Osservatorio dei Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), espressi in €/mq, riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto del rilascio del titolo abilitativo come indicato nella successiva "Tabella parametri", alla Superficie Utile Lorda (Sul) del costruibile in base all'indice di edificabilità stabilito nella Strumentazione Urbanistica.

Al valore di mercato del prodotto edilizio (VM) va detratto il costo di trasformazione (KT) che

è costituito dalla sommatoria dei seguenti costi per la trasformazione:

- Costo di Costruzione (CC);
- Costo di idoneizzazione (CI);
- Costo relativo ai contributi ex art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. (OU);
- Costo delle spese tecniche (CP);
- Onere Complessivo (OC);

i cui importi sono definiti nella successiva "Tabella costi di trasformazione".

Per la determinazione della Sul si rimanda all'art. 18 del Regolamento Edilizio Comunale.

Ove necessario per la conversione planivolumetrica delle destinazioni si applica un'altezza convenzionale di metri tre.

Il valore di mercato delle aree agricole o verde privato è pari al più recente valore agricolo medio determinato dalla Commissione Provinciale di Cuneo per la Regione Agraria n. 16 secondo la qualità catastale.

PARTE SECONDA

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio del Comune di Sant'Albano Stura è suddiviso, così come dalla visualizzazione delle microzone OMI sul GEPOI dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo allegata:

B1) centrale	Visualizzazione delle zone OMI allegata
R1) extraurbana / zone agricole	Visualizzazione delle zone OMI allegata

TABELLA PARAMETRI

Valori per la destinazione d'uso residenziale

Il "Valore di mercato del prodotto edilizio" (VM) viene calcolato in conformità alla deliberazione regionale ed è determinato sulla scorta del prodotto della Superficie Utile Lorda (espressa in mq) realizzanda - in riferimento al titolo abilitativo correlato - e i valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'OMI (Osservatorio dei Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), espressi in €/mq, riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

In considerazione del fatto che il Piano Regolatore esprime la potenzialità edificatoria in funzione della Superficie Utile Lorda ovvero della Volumetria, che risultano modalità concettualmente distinte dal parametro "Superficie commerciale" utilizzato come riferimento OMI, viene ulteriormente applicato un parametro di conversione pari a: 1,15 (Superficie Commerciale = Superficie Utile Lorda x 1,15). Esso è giustificato dalle prassi operative più diffuse.

Valori per la destinazione d'uso artigianale - industriale:

Il "Valore di mercato del prodotto edilizio" (VM) viene calcolato prendendo quelli massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto del rilascio del titolo abilitativo per la destinazione produttiva - capannoni tipici. Per le microzone sprovviste dei valori dell'OMI, verrà adottato il valore delle altre microzone adiacenti o Comuni confinanti;

Valori per la destinazione d'uso commerciale:

Il "Valore di mercato del prodotto edilizio" (VM) viene calcolato prendendo quelli massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto del rilascio del titolo abilitativo per la destinazioni commerciali. Per le microzone sprovviste dei valori dell'OMI, verrà adottato il valore delle altre microzone adiacenti o Comuni Confinanti;

Valori per la destinazione d'uso direzionale-terziaria:

Non essendoci valori dell'OMI, effettuata un'indagine, sono stati adottati i valori della destinazione d'uso residenziale (senza l'applicazione dell'incremento del 15 % relativo alle superfici accessorie non costituenti Sul);

Valori per la destinazione d'uso turistico-ricettiva:

Non essendoci valori dell'OMI, effettuala un'indagine, sono stati adottati i valori della destinazione d'uso residenziale (senza l'applicazione dell'incremento del 15 % relativo alle superfici accessorie non costituenti Sul);

Valori per le destinazioni d'uso "servizi" o "turistico - sportivi privati":

Per tali destinazioni d'uso, il valore di dette aree viene quantificato nel 50% del valore dell'area edificabile ad esso limitrofa o, in mancanza di essa, del valore determinato ai fini I.M.U. per l'area edificabile più vicina all'interno della medesima microzona;

Valori per la destinazione d'uso "agricola":

Per tale destinazione d'uso per gli interventi in deroga per quanto attiene la residenza si prendono come riferimento i valori della destinazione d'uso residenziale della microzona di riferimento, mentre per quanto attiene le destinazioni accessorie (stalle, magazzini, fienili, ecc.) si sono presi come riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della microzona di riferimento.

COSTO DI TRASFORMAZIONE (KT)

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

- Costo di costruzione del fabbricato (CC) è determinato sulla scorta di computo metrico estimativo asseverato, predisposto utilizzando valori desunti dal Prezzario Regionale, da effettuarsi con riferimento:
 - o all'oggetto del titolo abilitativo in caso di permesso in deroga;
 - o 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.

Tale elaborato è redatto a cura di tecnico abilitato con specifica competenza in materia e controfirmato dal proponente il titolo abilitativo. Esso è accompagnato da atto di impegno che dichiara:

- o la piena conoscenza degli obiettivi di natura contributiva insiti nel computo metrico estimativo;
- o di tempestivamente informare l'Amministrazione Comunale (entro comunque giorni 60 dall'evento) in merito a variazioni del progetto che determinino la riduzione del Costo di Costruzione e conseguentemente l'innalzamento del Contributo di Costruzione;
- o la disponibilità a produrre tutta la documentazione utile a verificare anche a consuntivo la piena corrispondenza del computo metrico con l'effettiva realizzazione.

E' 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 di Costruzione.

- Costo per rendere idonea l'area o costo di idoneizzazione (CI) comprende: tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, geologiche, ecc., pari al 3% del costo di costruzione del fabbricato (la percentuale del 3 % è indicata anche sui manuali di estimo di uso comune);
- il costo relativo ai contributi di cui all'art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. (OU) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione stabiliti con D.G.C.;
- il costo delle spese tecniche (CP) pari al 9% 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 (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 %.

Il Valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT=VM-KT$$

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

$$CSU = 50 \% (VT1 - VT0) = 50 \% ((VM1 - KT1) - (VM0 - KT0))$$

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

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 gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 1,50 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate;

Il parametro 1,50 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate è il minimo stabilito con la D.G.R. 29/2/2016, n. 22-2974.

DESTINAZIONE E MODALITÀ DI VERSAMENTO

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento 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:

- versato al Comune contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. o rateizzato come stabilito per lo stesso contributo di costruzione con D.G.C. 05 del 12.01.2018;

ESCLUSIONI

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ex L.R. 6/8/1998, n. 21 e s.m. ed i. - norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti;
- gli interventi realizzati ex L.R. 29/4/2003, n. 9 e s.m. ed i. - norme per il recupero funzionale dei rustici;

- gli interventi realizzati ex L.R. 14/7/2009, n. 20 e s.m. ed i. - snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica (c.d. "Piano casa");
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ex art. 58, D.L. 25/6/2008, 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 6/8/2008, n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ex art. 34, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m. ed i.;
- 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.C. 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'art. 14, comma 1, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., rilasciati "esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico", con espressa esclusione dei permessi in deroga evocati dall'art. 5, commi dal 9 all'11, Legge 12/7/2011, n. 106 e s.m. ed i..