



Comuni di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato
Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/01

L'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/01 stabilisce che:

"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:

(...)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. 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".

Con la L.R. n. 43/2016, la Regione Toscana, allo scopo di recepire la norma di principio statale, ha modificato l'art. 184 della L.R. 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio", introducendo il comma 5bis, che demanda ad una Deliberazione della Giunta regionale la definizione dei criteri per l'attuazione della norma statale. L'art. 16 comma 5 del D.P.R. stabilisce che i Comuni provvedono, in via provvisoria, con Deliberazione del Consiglio Comunale, secondo i parametri di cui ai commi 4 e 4 bis dello stesso D.P.R.

L'importo relativo all'incremento di valore è determinato dal Comune nell'ambito di approvazione della variante/deroga urbanistica e corrisposto dall'attuatore al momento del rilascio del Permesso di Costruire o di efficacia della SCIA. Tale somma è vincolata nel 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 oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica. Resta inteso che gli interventi sopra indicati devono essere previsti nell'ambito di interesse dell'area o dell'immobile oggetto di variante.

In attesa dell'adozione della Deliberazione della Giunta Regionale, si applicano i seguenti criteri in attuazione dell'articolo 16 commi 4, lett d-ter e 4 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

ART. 1 – CONDIZIONI DI APPLICAZIONE

1. Il contributo straordinario è dovuto quando un intervento edilizio di iniziativa privata sia conseguente a specifico provvedimento di variante urbanistica o di deroga edilizia, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001.
2. Restano escluse le fattispecie previste all'articolo seguente.

ART. 2 – ESCLUSIONE DAL CONTRIBUTO

1. Il contributo straordinario non è dovuto nei casi di:
 - a) varianti allo strumento urbanistico approvate tramite accordi di programma o altre procedure negoziate pubblico-private, in cui sia prevista una diversa forma di bilanciamento economico della plusvalenza, nel rispetto dei principi di interesse pubblico espressi dall'art. 16 del D.P.R. 380/01;
 - b) varianti generali al Piano Operativo, salvo specifiche aree per le quali sia espressamente previsto l'assoggettamento al contributo straordinario.

Art. 3 – CRITERI DI CALCOLO

1. Il contributo straordinario (CS) è pari al 50% dell'incremento di valore (ΔV) conseguente all'intervento edilizio realizzato a seguito della variante urbanistica o deroga edilizia. Tale incremento è costituito dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio dopo la trasformazione ed il valore di mercato prima della variante urbanistica/deroga, al netto dei costi da sostenere per la trasformazione medesima.

2. Il sistema assunto può essere sintetizzato nella seguente formula:

$$\text{CS} = 50\% \Delta V$$

dove

$$\Delta V = V.\text{post} - V.\text{ante} - C.\text{trasf.}$$

Con:

V.post = valore mercato post variante

V.ante = valore di mercato ante variante

C.trasf. = costi di trasformazione

3. La modalità di calcolo dei valori sopra elencati sarà indicata dal Responsabile del procedimento che in base a criteri di trasparenza, proporzionalità e coerenza con la tipologia di trasformazione oggetto della variante, valuterà la modalità di calcolo più congrua fra i metodi di seguito descritti. La scelta della modalità verrà formalizzata con l'approvazione della variante/deroga urbanistica e, nel caso di presenza di convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento, dovrà essere oggetto di specifico articolo.
4. Per gli interventi ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, il Contributo straordinario non può essere inferiore ad un minimo determinato in € 50,00 per ogni mq di superficie utile oggetto di deroga.

Modalità di calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato è calcolato applicando alla superficie edificabile (S.E.), calcolata ai sensi del Regolamento Regionale D.P.G.R. 39/R/2018 e s.m.i., i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate). Si assumono i valori medi tra i valori di riferimento minimi e massimi pubblicati riferiti al semestre disponibile alla data dell'istanza, alla corrispondente fascia/zona geografica, alla tipologia-destinazione d'uso prevalente e riferiti al seguente stato di conservazione:

- per nuovi edifici il valore da considerare in relazione allo stato conservativo è "OTTIMO" e pertanto se nei valori OMI è presente il solo valore "NORMALE" lo stesso verrà moltiplicato per 1,30;
- per gli edifici esistenti, se nei valori OMI è presente il solo valore "NORMALE", lo stesso verrà moltiplicato per 0,60 in caso di rudere, per 0,80 in caso di uno stato mediocre.

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

Qualora il valore ante variante si riferisca a un terreno privo di fabbricati esso è determinato:

- applicando alla superficie fondiaria il valore agricolo medio (V.A.M.) oppure
- applicando alla superficie fondiaria il valore unitario medio desunto da atti di compravendita recenti di aree simili (per posizione, destinazione dimensione, servizi, ecc).

Nei casi non riconducibili alla casistica generale o qualora il contributo straordinario, calcolato come sopra, risulti palesemente non congruo, il valore di mercato deve essere calcolato mediante perizia, a carico del soggetto attuatore, ma con necessaria validazione a cura del Responsabile del procedimento che potrà valersi del supporto tecnico e amministrativo necessario all'operazione di validazione, anche ricorrendo al supporto dell'Agenzia delle Entrate. Tutti i costi che dovrà sostenere l'Amministrazione Comunale saranno posti a carico del soggetto attuatore dell'intervento anche nel caso di non attuazione del progetto. La stima dovrà rispondere a criteri di oggettività ed essere redatta secondo principi logici e metodologici che rispondano agli standard internazionali di valutazione.

Modalità di calcolo dei costi di trasformazione

I costi di trasformazione sono le spese complessive che il soggetto attuatore deve sostenere per realizzare l'intervento. Comprendono:

- costi di costruzione del fabbricato
- costo per rendere idonea l'area (bonifica, demolizioni, cantierizzazione, allacciamenti) variabile tra l'1% e il 2% del costo di costruzione del fabbricato;
- importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo del costo di costruzione;
- spese tecniche (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.) variabili tra l'8% e il 10% del costo di costruzione;
- utile d'impresa, oneri finanziari e di commercializzazione, variabili tra il 20% e il 30% del valore di mercato post variante (V.post).

I costi di trasformazione (C.trasf.) sono determinati da perizia, a carico del soggetto attuatore, validata dal Responsabile del procedimento. La perizia deve essere redatta sulla base del prezziario regionale e sul principio di ordinarietà del bene. In alternativa, può essere assunto un valore forfettario pari all'85% del valore di mercato post variante (V.post).

Art. 4 – RIVALUTAZIONE DEL CONTRIBUTO

1. Nel caso in cui intercorra un periodo superiore a dodici mesi tra la determinazione del contributo straordinario e il momento del suo effettivo versamento, l'importo dovuto è rivalutato in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi.

Art. 5 – MODALITA' VERSAMENTO CONTRIBUTO

1. Il contributo straordinario sarà corrisposto, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, nelle diverse forme di:

- versamento finanziario vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento;
- cessione di aree o immobili;
- realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

2. In caso di versamento finanziario, il contributo è corrisposto al Comune al momento del rilascio del Permesso a Costruire o di efficacia della SCIA, in unica soluzione o con modalità rateizzata nel rispetto dei criteri dettati dalla L.R. 65/2014 e già previsti per il contributo degli oneri di urbanizzazione. Per interventi con più titoli edilizi, il contributo è ripartito proporzionalmente alla superficie edificabile di ciascun titolo. I casi di cessione di aree o immobili o di realizzazione di opere pubbliche saranno disciplinati da specifica convenzione.