

**Comune di
VILLANOVA D'ASTI**

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO
STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART.16
COMMA 4° LETTERA D-TER DEL DPR 380/2001 E S.M.I.**

**DEFINIZIONE DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE E DELLE
MODALITA' DI CALCOLO IN ATTUAZIONE DELL'ALLEGATO A/1
DELLA DGR 55-8666 DEL 29.03.2019**

ALLEGATO ALLA D.C.C. N. 3 DEL 14/03/2025

“CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE”

Il presente regolamento è redatto in ottemperanza dell’art. 16 comma 4 e 5 del DPR 380/2001 e della Delibera Giunta Regionale 29 marzo 2019 n.55-8666 avente ad oggetto “modifica dell’allegato A alla D.G.R. n.22-2974 del 29 febbraio 2016 determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso. Integrazione della D.G.R. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell’Art. 52 della LR 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.“

AMBITO DI APPLICAZIONE

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 od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente 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.

Comunque non costituiscono spese da portare in detrazione il rimborso delle spese sostenute dal Comune per l’attuazione della Variante medesima.

MAGGIOR VALORE GENERATO DALLA TRASFORMAZIONE

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 (VT1) ed il valore di mercato della destinazione previgente (VT0).

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 (VT1) ed il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l’area destinata a servizi (VT0).

Per valore di mercato della nuova destinazione urbanistica (VT1) si intende il valore di trasformazione dell’area calcolato in base alla destinazione urbanistica ed all’indice di edificabilità previsto nella variante.

Nel caso di variazione della destinazione urbanistica di aree già edificabili od incremento della capacità edificatoria, per valore di mercato della destinazione previgente (VT0) si intende il valore di trasformazione della medesima area calcolato in base alla destinazione urbanistica ed all’indice di edificabilità stabiliti dallo strumento urbanistico vigente ante variante.

Nel caso di inserimento di nuove aree edificabili, il valore di mercato delle aree agricole od a verde privato inedificabile (VT0) è pari al più recente valore agricolo medio determinato dalla Commissione Provinciale di Asti per la Regione Agraria n. 3, secondo la qualità catastale.

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

Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU – che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) 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.

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

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

e viene esplicitata qui di seguito.

MODALITA' DI CALCOLO

VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO EDILIZIO (VM)

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, da applicare alla superficie linda (Sul) come definita dal Regolamento edilizio, 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 dell’Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i valori di mercato al fine di calcolare i valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti che consentano un maggior grado di approfondimento attraverso computi metrici estimativi presentati dal proponente e verificati dall’Ufficio Tecnico Comunale. Nel caso di accoglimento del Computo metrico, lo stesso dovrà essere redatto e asseverato in tribunale dal Progettista, controfirmato dal proponente il titolo abilitativo e predisposto utilizzando i valori del preziario Regionale. Tale elaborato dovrà essere accompagnato da una certificazione di impegno a firma del Progettista e del proponente il titolo abilitativo, relativa:

- Alla piena conoscenza degli obiettivi di natura contributiva del computo stesso;
- Alla rielaborazione dello stesso in merito a variazioni del progetto che determino la riduzione del costo di costruzione e conseguentemente l’innalzamento del Contributo Straordinario;
- A produrre a consuntivo, atto sostitutivo di notorietà a firma del proponente il titolo abilitativo e del Progettista, di piena corrispondenza del computo metrico l’effettiva realizzazione.

E’ facoltà dell’Amministrazione Comunale, provvedere entro i termini di prescrizione del credito, ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo metrico estimativo, salvo diverse responsabilità di natura penale per dichiarazioni mendaci, con conseguente revisione del Contributo Straordinario;

COSTO DI TRASFORMAZIONE (KT)

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

- 1) Costo di costruzione del fabbricato (CC),
- 2) Costo per rendere idonea l’area (CI);
- 3) Costo relativo al contributo di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU);
- 4) Costo delle spese tecniche (CP);
- 5) Onere complessivo (OC).

1) Costo di costruzione del fabbricato (CC)

il Costo di Costruzione viene determinato nella percentuale del 65% del VM precedentemente descritto.

2) Costo per rendere idonea l’area (CI)

Il costo per rendere idonea l’area comprende tutte le opere di bonifica dell’area o dell’edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche, etc. Prendendo a riferimento valutazioni estimative correnti, si assume il **5%** del costo di costruzione del fabbricato (CC); nel solo caso di demolizione totale per successiva ricostruzione, la percentuale è elevata al **7%**.

3) Costo relativo al contributo di costruzione (OU)

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione viene effettuato sul progetto di intervento in base ai valori stabiliti dalle tabelle parametriche comunali vigenti al momento del calcolo del contributo straordinario sulla base di un progetto o di un progetto tipo.

Se necessario per la conversione volume - superficie si applica l'altezza convenzionale di metri tre.

4) Costo delle spese tecniche (CP)

Il costo delle spese tecniche include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.); è fissato in misura pari al **11%** del costo di costruzione del fabbricato nel caso di permesso di costruire diretto ed in misura pari al **12%** nel caso di intervento assoggettato a strumento urbanistico esecutivo.

5) Onere complessivo (OC)

L'onere complessivo comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili. Tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al valore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, ecc.; Viene riconosciuto in misura pari al **30%** del Costo di Costruzione.

COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE KT

Il costo complessivo di trasformazione è dato dalla sommatoria dei precedenti costi sostenuti per realizzare la trasformazione urbanistica ed edilizia e si calcola quindi con la formula seguente:

$$KT = CC + CI + OU + CP + OC$$

VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE (VT)

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). Esso si calcola attraverso la seguente formula: $VT = VM - KT$

CASI DI DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO IN MODO FORFETTARIO

L'applicazione della formula di calcolo fissata all'Allegato A/1 della D.G.R. n. 55-8666 del 29.03.2019 può determinare un valore negativo del contributo straordinario, dovuto principalmente ad una limitata differenza tra il valore di mercato VM stabilito dall'OMI ed il costo di costruzione del fabbricato CC. Altro motivo che porta a scaturire un valore negativo del contributo straordinario è un eccessivo valore assegnato all'onere complessivo OC.

Al verificarsi di tale situazione, qualora l'Amministrazione comunale abbia valutato che la tipologia di intervento in variante/deroga comporti comunque una valorizzazione immobiliare, si procederà ad una ridefinizione dei valori di mercato e dei costi di trasformazione con procedimenti di stima più approfonditi. In alternativa, qualora si valuti che la possibile valorizzazione immobiliare abbia importi non rilevanti si applicherà un contributo forfettario pari al 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In presenza di interventi in variante/deroga che comportino una valorizzazione immobiliare la cui determinazione non sia perfettamente riconducibile alla formula di calcolo fissata all'Allegato A/1 della D.G.R. (ad esempio: cambio della modalità di intervento su aree ed edifici che riducono le procedure attuative, cambio di tipi di intervento che aumentino le possibili categorie di intervento edilizio, eliminazione di vincoli senza assegnazione di capacità edificatoria nuova, altro), si applicherà un contributo forfettario pari ad €. 2.000,00

DESTINAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

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, o a cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. 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.

In ogni caso l'eventuale cessione di aree o edifici quale compensazione del contributo straordinario non può sostituire la dotazione di standard urbanistici, da cedere o monetizzare, previsti dalle norme di attuazione del PRGC, ma è da considerarsi aggiuntiva a tale dotazione.

Per "ambito in cui ricade l'intervento" si deve applicare il principio di prossimità territoriale e/o funzionale, per cui l'ambito di riferimento può variare a seconda che si tratti di opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Nel rispetto del principio della equivalenza tra la monetizzazione del contributo di urbanizzazione e la realizzazione diretta delle opere, fissato dalla D.C.R. n. 179/CR-4170 del 26 maggio 1977, qualora nell'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o permessi di costruire convenzionati risulti che l'ammontare delle opere di urbanizzazione di competenza degli interventi edilizi, calcolato mediante computo metrico estimativo, è superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione calcolati mediante le tabelle parametriche comunali, la differenza tra i due importi a carico del soggetto attuatore non può essere compensata con il versamento del contributo straordinario, che è quindi da considerarsi aggiuntivo.

Il contributo straordinario di urbanizzazione dovrà essere versato al Comune contestualmente alla approvazione definitiva della Variante al PRGC che ha determinato l'aumento di valore dell'area; il pagamento potrà essere dilazionato in un massimo di n.4 rate semestrali.

In caso di deliberazione comunale di aggiornamento dei costi e valori previsti dalla metodologia di calcolo del contributo straordinario, nella determinazione dello stesso si farà riferimento al provvedimento di aggiornamento in vigore all'atto della richiesta del titolo abilitativo edilizio, se diverso da quello vigente al momento dell'approvazione della variante/deroga.

Nel caso in cui le modalità di calcolo determinino un valore negativo del contributo straordinario non si procederà a conguaglio o rimborso alcuno a favore della parte privata.

ESCLUSIONI

Ai sensi dell'allegato A1 della deliberazione n. 55-8666 del 29/03/2019 e della L.R. 16/2018

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 14 luglio 2009, n. 20 "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- Gli interventi realizzati ai sensi della Legge Regionale 4 ottobre 2018, n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 del 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;
- le varianti che di fatto non producono incremento del valore immobiliare, quali quelle comportati riduzione od azzeramento degli indici di edificabilità delle aree o comunque una riduzione del loro valore.

Per analogia con quanto previsto sopra in riferimento alle "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", sono inoltre esclusi dall'applicazione del contributo straordinario i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici rilasciati esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 14, comma 1, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.