



COMUNE DI BEINETTE

PROVINCIA DI CUNEO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.42

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEL MAGGIOR VALORE GENERATO DA INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONE DEI 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.

L'anno **duemilasedici**, addì **due**, del mese di **novembre**, alle ore **20.30** nella Sala Consiliare Comunale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti leggi, dallo Statuto e dai Regolamenti Comunali vennero per oggi convocati i componenti di questo Consiglio Comunale, in sessione STRAORDINARIA ed in seduta PUBBLICA di PRIMA CONVOCAZIONE.

All'appello sono risultati:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
BUSCIGLIO Lorenzo	Sindaco	X	
BERTONE Bruno	Vice Sindaco	X	
FRANCHINO Mario	Consigliere	X	
GARELLI Luciana	Consigliere	X	
BOTTASSO Roberto	Consigliere	X	
COSTAMAGNA Silvio	Consigliere	X	
DUTTO Chiara	Consigliere	X	
GARELLI Valerio	Consigliere		X
GARELLO Pierluigi	Consigliere	X	
GIORGIS Gabriele	Consigliere	X	
LUCCHINO Marco	Consigliere	X	
REBUFFO Vanna	Consigliere	X	
SFERRUZZA Sandra	Consigliere		X
		Totale Presenti:	11
		Totale Assenti:	2

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale **Dott.ssa CASALES Manuela..**

Il Signor **BUSCIGLIO Lorenzo** nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Il Sindaco fa una breve introduzione poi dà la parola al tecnico comunale, Geom. Musso, che illustra al Consiglio il presente punto all'ordine del giorno, dopo breve dibattito,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto,

- l'art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. così come modificato dall'art. 17, comma 1, lette. g), Legge 11/11/2014, n. 164 di conversione, con modificazioni, del D.L. 11/9/2014, n. 133, di seguito riportato:

(omissis)

4. 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:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'art. 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, Legge 17/8/1942, n. 1150 e s.m. ed i., nonché delle leggi regionali;

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), anziché quelli di nuova costruzione;

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. 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.

4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.

(omissis)

- la Deliberazione della Giunta Regionale 29/2/2016, n. 22-2974 – 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.C.R. 26/5/1977, n. 179-4170, ai sensi dell'art. 52, L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m. ed i.;

Preso atto che,

- il contributo straordinario introdotto dalla lett. d-ter), comma 4, art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed 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;

- in tal senso, sussistono i presupposti per l'applicazione del contributo straordinario ogni qualvolta attraverso una variante urbanistica (parziale o strutturale) intervenga una valorizzazione immobiliare per cambio di destinazione d'uso urbanistico o un aumento della capacità edificatoria delle aree, o entrambe le cose, come parimenti può avvenire per gli interventi edilizi in deroga al P.R.G.C. ex art. 5, Legge 12/7/2011, n. 106 od art 14, comma 1-bis, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i.;

Dato atto che i parametri relativi alla determinazione del "contributo straordinario" sono previsti per disincentivare l'occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse;

Atteso che,

- la metodologia di calcolo del valore di trasformazione degli immobili o delle aree va applicata in modo univoco ad entrambe le tipologie d'intervento, in deroga od in variante, in modo da ricavare per i primi il maggior valore degli immobili in base alla Sul ed alla destinazione d'uso edilizia di detti immobili prima e dopo l'intervento e per le seconde il maggior valore, in base alla destinazione urbanistica delle aree prima e dopo l'approvazione della variante;

- nel documento allegato sono dettagliati nell'ambito dell'unico metodo di calcolo, i fattori di riferimento per le due diverse tipologie d'intervento: edilizi per gli interventi in deroga ed urbanistici per quelli in variante;

- relativamente ai valori di mercato (VM), conformemente a quanto richiesto dalla Regione Piemonte, nell'allegato sono stati adottati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2015, espressi in € per mq di Sul, distinti in base alle destinazioni d'uso ex L.R. 8/7/1999, n. 19 e s.m. ed i. e riferiti alle microzone in cui è suddiviso il territorio comunale e riportati nell'articolazione dell'allegato;

- in ordine al Costo di trasformazione (KT), distinto secondo le indicazioni regionali nelle seguenti voci: Costo di Costruzione (CC), Costo di idoneizzazione degli edifici o delle aree (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), si è provveduto a definire, attraverso ricerche, indagini di mercato ed analisi comparative, il valore e la percentuale di incidenza di ciascuna, secondo le diverse destinazioni d'uso degli immobili o delle aree, così come specificato nell'allegato;

- per quanto riguarda il parametro da applicare al contributo straordinario di urbanizzazione che la Regione Piemonte, per le finalità richiamate in precedenza, ha stabilito di valore fisso pari a 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate ovvero per interventi in deroga e varianti che riguardino aree soggette a conservazione, recupero e riqualificazione dell'edificato su di esse insistente ed indicato il valore variabile tra 1,50 e 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate, lasciando la decisione ai Comuni, è stato proposto di applicare il parametro 1,50;

Dato atto che la citata D.G.R. 29/2/2016, n. 22-2974 stabilisce che "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 Deliberazione della Giunta Comunale;
- 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;

non prevedendo quindi specificatamente la possibilità di compensazione mediante scomputo di opere di urbanizzazione;

Tenuto conto che,

- l'istituto dello scomputo del "contributo straordinario" è intimamente correlato a dette realizzazioni essendo compreso nella descrizione di cui al citato D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i.: *"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 ed opere pubbliche"*;
- la stessa deliberazione regionale comprende una delle circostanze descritte, ossia la cessione di aree o immobili, che lo scomputo in argomento non risulta incompatibile con il dettato del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. che si ritiene quindi opportuno accogliere tale specifica facoltà;

Ritenuto quindi che tale facoltà sia da intendersi accoglibile in quanto in sintonia e non in contrasto col dettato normativo nazionale ed efficace quale elemento di semplificazione del procedimento amministrativo;

Considerata la specifica finalità del "contributo straordinario" i cui proventi 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 per cui sarà opportuno prevedere apposito capitolo in entrata; 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;

Precisato che, dall'applicazione del contributo straordinario sono escluse non solo tutte quelle operazioni che di fatto non producono incremento del valore immobiliare, quali ad esempio le riduzioni o l'azzeramento degli indici di edificabilità delle aree o comunque una riduzione del loro valore, le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C., le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ex art. 58, D.L. 25/6/2008, n. 112 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., ma anche quelle che le diverse leggi regionali o gli strumenti urbanistici generali vigenti già permettono di attuare in deroga recando le une o gli altri specifiche disposizioni relative alla determinazione della contribuzione in parola, quali a proposito delle leggi regionali sono in Piemonte, la L.R. 6/8/1998, n. 21 e s.m. ed i., la L.R. 29/4/2003, n. 9 e s.m. ed i., la L.R. 14/7/2009, n. 20 e s.m. ed i., nonché gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente;

Visti,

il Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m. ed i.;

il D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., in particolare l'art. 16, comma 4, lett. d-ter);

la Deliberazione della Giunta Regionale 29/2/2016, n. 22-2974;

la proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale – Sezione Urbanistica ed Edilizia Privata;

Acquisito il parere di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Tecnico ex art. 49, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m. ed i.;

Con n. 7 voti favorevoli e n. 4 astenuti (Dutto, Garello, Lucchino e Rebuffo) , resi per alzata di mano, il cui esito viene accertato e proclamato dal Presidente;

DELIBERA

1) Di richiamare la sopra estesa premessa a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

2) Di stabilire ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., che il calcolo del maggior valore generato dagli interventi in deroga ex art. 5, commi 9 – 14, Legge 12/7/2011, n. 106 nonché ex art 14, comma 1-bis, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. ed in variante urbanistica al P.R.G.C. vigente, avvenga con le modalità stabilite nell'allegato "1" – 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., facente parte integrante e sostanziale del presente atto.

3) Di stabilire l'entità del contributo straordinario nella misura del 50 % (cinquantapercento) del maggior valore generato dagli interventi in deroga o in variante urbanistica.

4) Di dare atto che il contributo straordinario di urbanizzazione dovrà 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 Deliberazione della Giunta Comunale;
- 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.

5) Di riconoscere che 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 ed introitate in apposito capitolo di bilancio all'uopo istituito; 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, previa positiva valutazione e sottoscrizione del relativo accordo contrattuale.

6) Di disporre la previsione di apposito capitolo di bilancio in entrata per la specificità del tributo e le sue finalità;

7) Di dare atto che detto documento integra la normativa sovraordinata in merito alle modalità di calcolo e l'ambito di applicazione del più volte citato "contributo straordinario" ai fini della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

8) Di dare atto che, in considerazione del carattere innovativo della modifica introdotta dalla lett. d-ter), comma 4, art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., gli indirizzi applicativi individuati con il presente provvedimento potranno essere oggetto di aggiornamento o perfezionamento.

9) Di dare atto che l'aggiornamento dei valori tabellari stabiliti nell'allegato "1" è atto di competenza della Giunta Comunale.

10) Di dare atto che non si procederà a conguaglio o rimborso alcuno nei casi in cui il contributo straordinario determinato sia negativo.

11) Di rimandare, per quanto non disciplinato, al testo delle Norme d'Attuazione del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio comunale.

12) Di dare atto che, per non sopra disciplinato, si rimanda alle vigenti leggi specifiche.

13) Di dare atto che, quanto sopra, entrerà in vigore dalla data di esecutività della presente.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con n. 7 voti favorevoli e n. 4 astenuti (Dutto, Garello, Lucchino e Rebuffo) , resi per alzata di mano,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del Decreto legislativo 18.08.2000 n.267.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente

F.to: BUSCIGLIO Lorenzo

IL SEGRETARIO COMUNALE

Firmato digitalmente

F.to: Dott.ssa CASALES Manuela.

E' copia conforme all'originale firmato digitalmente, in carta libera, per gli usi consentiti dalla legge.

Li, 07/11/2016



IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa CASALES Manuela.

Ai sensi dell'articolo 3 della Legge 7.8.1990 n.241 e s.m.i. avverso la presente deliberazione può essere presentato ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni ovvero al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla sua piena conoscenza tramite la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.



COMUNE DI BEINETTE

Via Vittorio Veneto n. 9

CAP 12081

e-mail: beinette@ruparpiemonte.it

PROVINCIA DI CUNEO

www.comune.beinette.cn.it

Tel. 0171/384004

Fax 0171/384795

P.IVA: 00395900046

UFFICIO TECNICO COMUNALE – SEZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

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 unitari medi (OMI) riportati nelle successiva "Tabella valori unitari", alla Superficie Utile Lorda (Sul) dell'edificio.

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 unitari e percentuali sono riportati nelle successiva "Tabella costi di trasformazione".

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

Ove necessario per la conversione planovolumetrica 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 unitari medi (OMI) riportati nelle successiva "Tabella valori unitari", 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 unitari e percentuali sono riportati nelle successiva "Tabella costi di trasformazione".

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

Ove necessario per la conversione planovolumetrica 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. 17 secondo la qualità catastale.

PARTE SECONDA

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio del Comune di Beinette è suddivisivo, così come dalla visualizzazione delle microzone OMI sul GEOPOI dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo allegata:

B1) centrale	visualizzazione delle zone OMI allegata
R1) extraurbana / zone agricole	visualizzazione delle zone OMI allegata
E1) suburbana / villaggio Colombero	visualizzazione delle zone OMI allegata

TABELLA VALORI UNITARI

Valori per la destinazione d'uso residenziale:

microzona	valore Sul (€/mq)
B1) centrale	1.610,00
R1) extraurbana / zone agricole	1.495,00
E1) suburbana / villaggio Colombero	1.437,50

I valori sono quelli massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (secondo semestre anno 2015) per le abitazioni civili incrementati del 15 % in considerazione dei locali a destinazione residenziale non costituenti Sul (autorimesse, cantine, ecc.) (ipotizzando un incremento di Sul accessorie del 50 % stimate con un valore al mq di superficie pari al 30 %);

Valori per la destinazione d'uso artigianale - industriale:

microzona	valore Sul (€/mq)
B1) centrale	600,00
R1) extraurbana / zone agricole	600,00
E1) suburbana / villaggio Colombero	600,00

I valori sono quelli massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (secondo semestre anno 2015) per la destinazione produttiva – capannoni tipici; per la microzona E1), non essendoci valori dell'OMI, è stato adottato il valore delle altre microzone;

Valori per la destinazione d'uso commerciale:

microzona	valore Sul (€/mq) magazzini	valore Sul (€/mq) negozi
B1) centrale	600,00	1.500,00
R1) extraurbana / zone agricole	600,00	1.500,00
E1) suburbana / villaggio Colombero	500,00	1.300,00

I valori sono quelli massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (secondo semestre anno 2015) per le destinazioni commerciali; per la microzona R1), non essendoci valori dell'OMI, sono stati adottati i valori della microzona B1);

Valori per la destinazione d'uso direzionale-terziaria:

microzona	valore Sul (€/mq)
B1) centrale	1.400,00
R1) extraurbana / zone agricole	1.300,00
E1) suburbana / villaggio Colombero	1.250,00

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:

microzona	valore Sul (€/mq)
B1) centrale	1.400,00
R1) extraurbana / zone agricole	1.300,00
E1) suburbana / villaggio Colombero	1.250,00

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 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 sono presi 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:

- il costo di costruzione del fabbricato (CC), fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è ricavato in modo parametrico sulla base di computi metrici redatti con valori desunti dal Prezziario Regionale, nonché dal Prezziario della Camera di Commercio e da un'indagine sui prezzi medi unitari di costruzione e di ristrutturazione a mq di Sul per le diverse tipologie e destinazioni d'uso delle costruzioni:

destinazione d'uso		Costo di Costruzione (CC) (€/mq di Sul)
residenziale		880,00
artigianale - industriale		350,00
commerciale	magazzini	350,00
	negozi	700,00
direzionale-terziaria		770,00
turistico-ricettiva		770,00
agricola	abitazioni rurali	880,00
	fabbricati strumentali	350,00

Il costo di costruzione ricavato in modo parametrico sulla base dei computi metrici redatti in base ai valori del Prezziario Regionale di interventi recenti, da un'indagine sui prezzi medi praticati dagli operatori edili locali, dal costo degli interventi di Edilizia Sociale Agevolata e Sovvenzionata determinati dalla Regione con D.D. 21/12/2015, n. 1.049, rapportato col prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano che fornisce prezzi unitari di costruzione e ristrutturazione per mq di Sul per le diverse tipologie e destinazioni d'uso delle costruzioni;

- il 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 10 % 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.);

La percentuale del 10 % è il massimo stabilito con la D.G.R. 29/2/2016, n. 22-2974;

- l' onere complessivo (OC) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per commercializzazione degli immobili stabiliti in percentuale del valore di mercato del prodotto edilizio (VM) per le diverse zone e distinto tra interventi in deroga o varianti urbanistiche; 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, ecc.;

microzone	residenziale		artigianale -- industriale		commerciale		direzionale -- terziaria	turistico -- ricettiva
	unifamiliare	bifamiliare	altro	industriale	magazzini	negozi		
B1) centrale	25 % VM	27,5 % VM	30 % VM	30 % VM	25 % VM	30 % VM	30 % VM	30 % VM
R1) extraurbana / zone agricole	22,5 % VM	25 % VM	27,5 % VM	30 % VM	20 % VM	30 % VM	22,5 % VM	22,5 % VM
E1) suburbana / Villaggio Colombero	20 % VM	22,5 % VM	25 % VM	30 % VM	20 % VM	30 % VM	22,5 % VM	22,5 % VM

La D.G.R. 29/2/2016, n. 22-2974 stabilisce che tale costo può variare tra il 20 ed il 30 % del Valore di Mercato (VM = Valori OMI X Sul): tale percentuale varia col variare dei valori OMI, non in ragione degli oneri finanziari e di commercializzazione ma in ordine all'utile o profitto, essendo questo legato ai medesimi costi.

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.;
- 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.

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 da 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..