



# COMUNE DI BEINETTE

Via Vittorio Veneto n. 9

CAP 12081

e-mail: [beinette@ruparpiemonte.it](mailto:beinette@ruparpiemonte.it)

PROVINCIA DI CUNEO

[www.comune.beinette.cn.it](http://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 suddiviso, 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 stabilito 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		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..