



COMUNE DI PAESANA
UNIONE MONTANA DEI COMUNI DEL MONVISO
Provincia di Cuneo
SERVIZIO EDILIZIA ED URBANISTICA

ALLEGATO "A"

alla Deliberazione C.C. n. 18 del 9/04/2019

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.

Il presente documento è atto all'applicazione dei contenuti:

- dell'articolo 16 comma 4 lett. d)ter del D.P.R. 380/2001 e ss.;
- della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 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. n.179- 4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i"., d'ora in poi richiamata quale "Deliberazione Regionale"*.

cui si rimanda preliminarmente quale parte integrante e sostanziale del presente documento.

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 successive "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 successive "Tabella costi di trasformazione".

Per la determinazione della Sul si rimanda al 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 nel successivo capitolo “Costo di trasformazione (KT)”.

Per la determinazione della Sul si rimanda al 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. 1 secondo la qualità catastale.

PARTE SECONDA

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio del Comune di Paesana è suddivisivo, così come dalla visualizzazione delle microzone OMI sul GEPOI dell’Agenzia delle Entrate di Cuneo allegata:

B1) centrale / CENTRO URBANO	visualizzazione delle zone OMI allegata
R1) extraurbana / ZONE AGRICOLE	visualizzazione delle zone OMI allegata

TABELLA VALORI UNITARI

Valori per la destinazione d’uso residenziale:

microzona	valore Sul (€/mq)
B1) centrale	1.552,50
R1) extraurbana / zone agricole	1.265,00

I valori sono quelli massimi riportati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (secondo semestre anno 2018) per le abitazioni civili ed 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 produttiva (artigianale – industriale):

microzona	valore Sul (€/mq)
B1) centrale	500,00
R1) extraurbana / zone agricole	500,00

I valori sono quelli massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (secondo semestre anno 2018) per la destinazione produttiva – capannoni tipici; per la microzona R1), non essendoci valori dell'OMI, è stato adottato il valore della microzona B1;

Valori per la destinazione d'uso commerciale:

microzona	valore Sul (€/mq) magazzini	valore Sul (€/mq) negozi
B1) centrale	500,00	1.350,00
R1) extraurbana / zone agricole	500,00	1.350,00

I valori sono quelli massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (secondo semestre anno 2018) 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	1.350,00
R1) extraurbana / zone agricole	1.100,00

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	1.350,00
R1) extraurbana / zone agricole	1.100,00

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:

- **COSTO DI COSTRUZIONE** del fabbricato (CC), è fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è ricavato in modo parametrico.

destinazione d'uso		Costo di Costruzione (CC) (€/mq di Sul)
RESIDENZIALE		870,00
PRODUTTIVA (artigianale – industriale)		350,00
COMMERCIALE	magazzini	350,00
	negozi	700,00
DIREZIONALE-TERZIARIO		750,00
TURISTICO-RICETTIVA		750,00
RURALE	residenza rurale	870,00
	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. I costi indicati nella tabella rientrano nella media di quelli già utilizzati da altri comuni della Provincia di Cuneo che presentano un mercato edilizio simile;

- **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;

Costo di idoneizzazione (CI) % Costo di Costruzione
2 % (del CC)

Nei manuali di estimo viene individuato come una percentuale tra il 1% ed il 3% del suddetto costo costruzione ed è analogo sia tanto per gli interventi sull'edificato che su area libera, pertanto viene considerato nella stessa percentuale media del 2% del costo di costruzione sia per gli interventi in deroga che per le varianti urbanistiche.

- **COSTO RELATIVO AI CONTRIBUTI DI CUI ALL'ART. 16, D.P.R. 6/6/2001, N. 380 E S.M.I. (OU)** include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione;
- **COSTO DELLE SPESE TECNICHE (CP)** include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.);

Costo delle spese tecniche (CP) % Costo di Costruzione
9 % (del CC)

La Regione con DGR 22-2974 del 29/02/2016 ha stabilito che può variare tra l' 8% ed il 10% del costo di costruzione del fabbricato, pertanto viene considerato nella stessa percentuale media del 9% del costo di costruzione sia per gli interventi in deroga che per le varianti urbanistiche

- **ONERE COMPLESSIVO (OC)** che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per commercializzazione degli immobili ed è espresso in percentuale del valore di mercato del prodotto edilizio (VM);

Microzona	Residenziale			Artigianale industriale	Commerciale		Direzionale terziario	Turistico ricettiva
	unifamiliare	bifamiliare	altro		magazzini	negozi		
B1) centrale	25 % (VM)	27,50 % (VM)	30 % (VM)	30 % (VM)	20 % (VM)	30 % (VM)	30 % (VM)	30 % (VM)
R1)extraurbana zone agricole	20 % (VM)	20 % (VM)	20 % (VM)	20 % (VM)	20 % (VM)	30 % (VM)	20 % (VM)	20 % (VM)

La Regione con DGR 22-2974 del 29/02/2016 ha stabilito che può variare tra il 20% ed il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM = Valori OMI X Sul).

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:

INTERVENTI	PARAMETRI
IN DEROGA (interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate)	1,00
IN VARIANTE URBANISTICHE (aree libere non ancora urbanizzate)	1,50

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 dovranno obbligatoriamente essere 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:

1. *versato* al Comune *in unica soluzione*, contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i.;
2. *versato* al Comune *in forma rateizzata* secondo le modalità previste per lo stesso contributo di costruzione con D.G.C.;
3. *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.

In caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fidejussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previste dalla legge.

ESCLUSIONI

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere (D.G.R. 29/02/2016, n. 22-2974):

- 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.i. - norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti;
- gli interventi realizzati ex L.R. 29/4/2003, n. 9 e s.m.i. - norme per il recupero funzionale dei rustici;
- gli interventi realizzati ex L.R. 14/7/2009, n. 20 e s.m.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.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.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.i.