

Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019, n. 55-8666

**Modifica dell'Allegato A alla D.G.R. n. 22-2974 del 29.2.2016 "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.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."**

A relazione dell'Assessore Valmaggia:

Premesso che:

il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, al comma 4, dell'art. 16, dispone 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"; l'art. 17, comma 1, lettera g) della legge 11/11/2014, n. 164 ha aggiunto al testo del comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 la lettera d-ter) che recita testualmente:

*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.*

con la D.G.R. n. 22-2974 del 29.2.2016 (B.U. n. 11 del 17.3.2016) è stato stabilito un metodo di calcolo del contributo straordinario che l'operatore privato deve versare al Comune, approvando l'integrazione dell'allegato "0" delle tabelle Parametriche regionali definite con D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977 e s.m.i., costituita dal punto: "4 - Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione" come riportato nell'ALLEGATO A alla medesima deliberazione;

la legge regionale del 4 ottobre 2018 n. 16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" ha accorpato la normativa regionale sul tema trattato ed ha abrogato le leggi regionali del 6.08.1998 n. 21 e del 29 aprile 2003 n. 9, il capo I e l'art. 14 della legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009;

tale legge ha stabilito altresì, all'art. 16 (disposizioni transitorie), che i procedimenti avviati, oggetto di abrogazione, concludono il loro iter sulla base delle previgenti disposizioni legislative.

Dato atto che:

l'Allegato A alla D.G.R. n. 22-2974 del 29.2.2016 contiene riferimenti normativi oggetto di abrogazione;

è necessario, quindi renderlo coerente con quanto previsto dall'art. 17 della citata legge regionale n. 16/2018, prevedendo di eliminare dai casi di esclusione gli interventi realizzati ai sensi delle leggi regionali abrogate n. 21/1998 e n. 9/2003.

Preso atto che, i Comuni tenuti al recepimento della disposizione introdotta dalla deliberazione n. 22-2974 del 29.2.2016, hanno manifestato alla Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio in numerosi incontri la difficoltà di calcolare il contributo straordinario utilizzando i valori di mercato del prodotto edilizio desunto dalle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) poiché a volte tali dati non sono disponibili ovvero non sono significativi o non corrispondono alle reali quotazioni immobiliari.

Richiamato che la suddetta legge regionale 16/2018 sancisce, all'articolo 1, commi 2 e 3, la priorità al riuso e la limitazione al consumo di suolo nel seguente modo:

*"2. Al fine di limitare il consumo di suolo e riqualificare la città esistente, aumentare la sicurezza statica dei manufatti, le prestazioni energetiche degli stessi, favorire il miglioramento della qualità*

*ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, la Regione promuove interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti e dei rustici, nel rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e del piano paesaggistico regionale (PPR).*

*3. La priorità al riuso e la limitazione al consumo di suolo costituiscono criteri di premialità nei bandi di finanziamento di natura settoriale e a regia regionale relativi ad interventi che possono comportare impermeabilizzazione di suolo libero”.*

Ritenuto che, per applicare i principi sopraccitati, si rende opportuno incentivare l’attuazione degli interventi previsti nella citata legge 16/2018, stabilendo l’esclusione dall’applicazione del contributo straordinario.

Richiamato, altresì, che, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 16/2018, i procedimenti già avviati concludono il loro iter sulla base delle deliberazioni comunali precedentemente assunte ai sensi dell’art. 52, comma 1 della l.r. 56/1977.

Ritenuto, pertanto, anche in conformità ai suddetti principi normativi, di modificare l'Allegato A della deliberazione n. 22-2974 del 29.2.2016, a seguito della legge regionale n. 16/2018, come di seguito indicato:

1) eliminare nella voce “ESCLUSIONI” i seguenti punti:

- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti”;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici”;

2) inserire al termine della voce “ESCLUSIONI” il seguente punto:

- 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”.

Ritenuto, inoltre, al fine di recepire le richieste dei Comuni, di riformulare il settimo paragrafo della voce MODALITA’ DI CALCOLO dell’Allegato A della deliberazione n. 22-2974 del 29.2.2016 nel seguente modo:

“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 – Agenzia del Territorio fornisce dati significativi relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare i Valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti che consentano un maggior grado di approfondimento”;

Ritenuto, infine, di approvare, per motivi di semplificazione, in sostituzione dell'Allegato A della D.G.R. n. 22-2974 del 29.2.2016, l'Allegato A/1 alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, contenente le suddette modifiche, confermando i contenuti della deliberazione n. 22-2974 del 29.2.2016, nelle parti non espressamente modificate dal presente provvedimento.

Visto il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;

vista la D.G.R. n. 22-2974 del 29.2.2016;

vista la legge regionale n. 16 del 4 ottobre 2018;

vista la legge regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.

Attestata l’assenza degli effetti diretti ed indiretti, del presente provvedimento, sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio regionale, ai sensi della DGR 1-4046 del 17 ottobre 2016.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della DGR n. 1-4046 del 17/10/2016;

acquisito il parere favorevole della Conferenza Permanente Regione-Autonomie locali in data 25.03.2019.

Tutto ciò premesso e considerato;  
la Giunta Regionale con voti unanimi

*delibera*

di modificare, in conformità alla legge regionale 16/2018, l'Allegato A della deliberazione n. 22-2974 del 29.2.2016 come di seguito indicato:

1) eliminare nella voce “ESCLUSIONI” i seguenti punti:

- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti”;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici”;

2) inserire al termine della voce “ESCLUSIONI” il seguente punto:

- 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”;

3) riformulare alla voce MODALITÀ di calcolo il settimo paragrafo, nel seguente modo:

“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 – Agenzia del Territorio fornisce dati significativi relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare i Valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti che consentano un maggior grado di approfondimento”;

di approvare in sostituzione dell'Allegato A della D.G.R. n. 22-2974 del 29.2.2016, l'Allegato A/1 alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, contenente le suddette modifiche, confermando i contenuti della deliberazione n. 22-2974 del 29.2.2016, nelle parti non espressamente modificate dal presente provvedimento;

di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri per il bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell’articolo 61 dello statuto e dell’art. 5 della L.R. n. 22/2010; nonché ai sensi dell’art. 12 del D.lgs. n. 33/2013, sul sito istituzionale dell’ente, nella sezione “Amministrazione trasparente”.

(omissis)

Allegato

#### **4. Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione.**

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, 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.

##### MODALITÀ DI CALCOLO

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (**VT1**) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (**VT0**).

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

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**) e il costo di trasformazione (**KT**).

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 e il valore di mercato della destinazione previgente.

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 e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi.

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VM**) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, 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 – Agenzia del Territorio fornisce dati significativi relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare, i Valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti di stima più approfonditi.

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 valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale;

- il costo per rendere idonea l'area (**CI**) 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;
- il costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001(**OC**) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione.
- il costo delle spese tecniche (**CP**) può variare tra l'8% e il 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, etc.);
- l'onere complessivo (**OC**) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (**VM**); 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, etc.

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;
- da 1,50 a 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

#### DESTINAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO

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; 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 degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativi o rateizzato ex art. 16, comma 2 del D.P.R. n.380/2001;
- 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 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 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 comunale vigente.