

CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4

LETT. D-TER) DEL DPR 380/2001 E SS.MM. II

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

PREMESSA

Le disposizioni del DPR n. 380/01 prevedono all'art. 16 comma 4 che *l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sia 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'articolo 41-quinquies della Legge 17 agosto 1942, n. 11504, e successive modifiche e integrazioni, 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 anziché quelli di nuova costruzione;

d ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. 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.

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter) comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. è applicato agli interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti agli strumenti urbanistici vigenti o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore.

Con legge n. 43/2016, la Regione Toscana, allo scopo di recepire la norma di principio statale, ha modificato l'art. 184, con l'inserimento di un comma 5bis, nella L.R. n. 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio" stabilendo che, i criteri per l'attuazione del disposto legislativo statale, saranno definiti con la deliberazione della giunta regionale che determina l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, provvedimento ad oggi non ancora aggiornato;

quindi, in attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 184, comma 5bis della L.R. 65/2014, ed in attesa della deliberazione regionale, nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi del combinato disposto dell'articolo 14 del citato D.P.R. 380/2001 e dell'art. 97 della L.R. n. 65/2014, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di costruzione, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe.

L'importo relativo al maggior valore è stimato dal Comune e tale somma è vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di interventi di qualificazione del contesto insediativo, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica. Resta inteso che, gli interventi sopra indicati, devono essere previsti nell'ambito di interesse dell'area o dell'immobile oggetto di variante.

La normativa richiede di determinare il maggior valore delle aree o degli immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe, quindi la metodologia di stima deve tener conto

del valore dell'area e dei fabbricati prima della variante e del valore di mercato dopo la variante e di tutte le spese relative necessarie per la trasformazione dell'immobile.

Il contributo straordinario di urbanizzazione si configura come extra onere, ed è finalizzato a definire, con misura monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare ai fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione. Il "plusvalore" delle aree interessate è dato dalla differenza tra il valore delle aree o degli immobili trasformati per effetto della variante e/o della deroga e il valore delle aree o degli immobili da trasformare e il contributo straordinario in esame deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

Nel seguito sono pertanto illustrati i criteri e le modalità di quantificazione del "plusvalore" secondo parametri che garantiscano imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse fattispecie.

Nel caso di attività produttive così come definite dal D.P.R. n. 160/2010 oggetto di istanze ai sensi del combinato disposto dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014 il plus-valore è dato dalla differenza tra il valore acquisito dall'area in virtù della variante approvata e il valore della medesima area prima dell'intervento.

Determinazione del Contributo Straordinario

Il contributo straordinario corrisponde al 50% del plusvalore (differenza) tra il valore dell'area/immobile prima della trasformazione e il valore dell'area/immobile dopo la trasformazione.

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 o il rilascio di deroghe ai sensi della 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.

La metodologia per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione.

Il metodo analitico del valore di trasformazione considera l'immobile (edificio, area) oggetto di trasformazione come un bene di produzione dal quale – mediante l'applicazione di un determinato capitale che costituisce il costo di trasformazione – si ottiene un prodotto finale, che è il prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione.

Il termine di confronto rispetto al quale rapportare il maggior valore immobiliare conseguibile con la realizzazione della proposta d'intervento in deroga e/o in variante urbanistica (e conseguentemente determinare l'importo del contributo straordinario di urbanizzazione dovuto al Comune dal proponente) è costituito dal valore immobiliare dell'intervento realizzabile in base alle condizioni di edificabilità stabilita dalle norme dello strumento urbanistico vigente.

Il Valore di trasformazione (**VT**) dell'immobile è dato, pertanto, dalla differenza tra il Valore di mercato (**VM**) del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento, a meno del costo di trasformazione (**KT**), costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione medesima, ed il Valore di mercato del prodotto edilizio nelle condizioni originarie ovvero in base alle condizioni di edificabilità previste dal Regolamento Urbanistico vigente.

Vengono, quindi, analizzati i costi che l'operatore deve sostenere per "trasformare" l'immobile/area oggetto dell'intervento ed il valore che lo stesso operatore può avere dalla commercializzazione del prodotto edilizio trasformato.

Di seguito viene indicato uno schema, suddiviso in "Voci di costo KT" e "Voci di valore VM", che riporta le singole voci/valori che compongono l'analisi economica della trasformazione edilizia (VT).

E' stata predisposta inoltre, una legenda che guida l'introduzione dei valori che compongono le due voci al fine di determinare i valori di trasformazione dell'immobile **VT1** (post) nonché **VT0** (ante).

Il maggior (plus) valore di trasformazione VT viene di conseguenza determinato dalla differenza del valore di trasformazione dell'immobile prima e dopo l'attuazione dell'intervento di trasformazione edilizia ovvero dalla differenza tra il valore di trasformazione ottenibile secondo l'intervento proposto ed il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato secondo l'edificabilità prevista dalle norme del Regolamento Urbanistico vigente.

Il 50% del suddetto maggior valore generato dalla trasformazione rappresenta il contributo straordinario di urbanizzazione (**CSU**) ex art 16 comma 4 lettera d-ter) D.P.R. n. 380/01 e s.m e. i., che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune.

VOCI DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE SOSTENUTI (KT)

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi (ΣKi) sostenuti per realizzare la trasformazione, che sono i seguenti:

- costo tecnico di costruzione del fabbricato (CC);
- costo di idoneizzazione area e allacciamenti (CI);
- costo relativo agli oneri ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU);
- costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti (CP);
- oneri per la commercializzazione, utile d'impresa, oneri finanziari e profitto del promotore (OC).

CC - COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Il costo tecnico di costruzione del fabbricato è valutato facendo ricorso alla stima analitica del costo tecnico di costruzione supportata da computo metrico estimativo (C.M.E.) redatto sulla base del Tariffario Regionale vigente al momento della valutazione. Nel caso di Demolizione e Ricostruzione in aggiunta al valore parametrico desunto dal prezzario citato deve essere considerato il costo della demolizione delle preesistenze.

CI – COSTO PER RENDERE IDONEA L'AREA

Il costo di idoneizzazione area ed allacciamenti può variare dal 2% al 5% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e compensa tutte le opere di bonifica, di demolizione, di cantierizzazione e allacciamenti, e le relative indagini archeologiche, geologiche, etc. Nelle valutazioni si assume di norma il valore medio, gli scostamenti vanno adeguatamente motivati, fermo restando che la soglia minima e massima non potranno essere superate.

OU - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione della proposta di intervento viene effettuato in base ai valori stabiliti dal Comune di Pisa vigenti al momento del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione, applicando le disposizioni di cui all'art. 16 commi 2 e 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. e degli artt. 184-191 della L.R. n. 65/2014

In caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del proponente su aree dismesse al patrimonio comunale e/o già comunali concorre alla formazione del "OU" l'importo portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione; riguardo alle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo trovano applicazione le disposizioni vigenti.

CP – COSTO SPESE TECNICHE

Il costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-impresisti, include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, prestazioni catastali ecc.); viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare inteso come somma del costo tecnico di costruzione del fabbricato.

La suddetta percentuale è stabilita pari all'8% del costo tecnico di costruzione del fabbricato. Nelle valutazioni, eventuali scostamenti vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 10% del costo tecnico di costruzione del fabbricato.

OC – ONERI COMPLESSIVI PER COMMERCIALIZZAZIONE, UTILE D'IMPRESA, FINANZIARI

L'onere complessivo comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari (che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento) e gli oneri per la commercializzazione degli immobili (che compensano le spese di pubblicità e delle agenzie immobiliari) ed è stabilito al massimo al 10% del valore di mercato del prodotto edilizio. 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.

KT – COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE

Il costo di trasformazione (KT) si ottiene dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione edilizia e/o urbanistica e si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$KT = \Sigma (CC + CI + OU + CP + OC)$$

La suddetta formula serve sia per determinare il costo di trasformazione dell'immobile e/o area in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (KT1) sia per determinare il costo di trasformazione del medesimo immobile e/o area in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (KT0).

VOCI DEI VALORI DI MERCATO (VM)

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio finito (VM) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita, 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 relativi al valore di mercato, i valori di mercato al fine di calcolare i valori di trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici (es. mediante l'attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservare le destinazioni d'uso e le forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta).

Pertanto, il Valore di Mercato (VM) si ottiene attraverso la seguente formula:

$$VM = V/mq \text{ dell'edificio} \times \text{Superficie}$$

VM = valore di mercato dell'immobile finito

V/mq = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI

Superficie = superficie commerciale di vendita

Per il dettaglio degli addendi si deve fare riferimento a "Agenzia del Territorio – glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare" nonché a "Agenzia del Territorio –

istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”.

La suddetta formula serve sia per determinare il valore di mercato dell'immobile in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VM1) sia per determinare il valore di mercato del medesimo immobile in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VM0). Gli importi di cui sopra sono assunti al netto dell'IVA applicabile.

VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT)

Il Valore di Trasformazione (VT) dell'immobile 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 trasformazione (VT) si calcola attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

VT = valore di trasformazione ovvero valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (VM) a meno del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi (KT) sostenuti per realizzare la trasformazione medesima

VM = valore di mercato dell'immobile finito desumibile dalle quotazioni OMI

KT = costo di trasformazione ottenuto dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione edilizia e/o urbanistica

La suddetta formula serve sia per determinare il valore di trasformazione dell'immobile in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) sia per determinare il valore di trasformazione del medesimo immobile in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).

Il Plus valore di trasformazione (VT) generato dalla proposta di intervento è, di conseguenza, dato dalla diseguaglianza tra il valore di trasformazione (VT1) dell'immobile/area calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento ed il valore di trasformazione (VT0) dell'immobile/area calcolato in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente.

$$VT \text{ (plus valore)} = VT1 \text{ (post)} - VT0 \text{ (ante)}$$

VT = valore trasformazione

VT1 = valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento

VT0 = valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE (CSU)

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

In altre parole, il valore immobiliare conseguibile da assoggettare al contributo straordinario di urbanizzazione, nella misura percentuale del 50%, di cui alla lettera d-ter) comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m. e i., è pari alla differenza tra due distinti Valori di trasformazione dell'immobile/area oggetto della trasformazione: VT1 – VT0, ovvero, alla differenza tra il valore di trasformazione ottenibile secondo l'intervento proposto, con il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato secondo l'edificabilità prevista dalle norme del PRG vigente o prima della variante urbanistica che ha determinato la valorizzazione immobiliare in questione.

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

$$CSU = 50\% \times (VT1 - VT0) = 50\% \times [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$

Il soggetto proponente dovrà presentare una perizia economico-finanziaria della proposta di intervento redatta secondo le modalità di calcolo, criteri e coefficienti contenuti nella presente relazione metodologica per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 6 lett. d-ter) D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i.

La suddetta perizia, sottoscritta dal soggetto proponente, dovrà essere asseverata da un professionista abilitato e costituirà parte integrante della richiesta di titolo edilizio in deroga o con cambio di destinazione d'uso ovvero del progetto di variante urbanistica.

Alla suddetta perizia dovranno essere allegati i computi metrici estimativi, le tabelle OMI e ogni altro documento a supporto dei valori riferiti alle singole voci di costo nonché alle percentuali scelte rispetto alle soglie minime e massime riportati nella relazione di calcolo.

Versamento del Contributo straordinario

Il contributo straordinario può essere erogato al Comune sotto forma di:

a) contributo straordinario, in **versamento finanziario**, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche. 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.

In caso di rateizzazione del Versamento finanziario dovrà essere presentata specifica polizza fidejussoria (con i contenuti e secondo le modalità stabilite dai Regolamenti comunali in materia) di importo pari a quello del contributo straordinario e in caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001 e alle disposizioni dell'art. 192 della L.R. n. 65/2014.

b) **cessione diretta al Comune di aree a standard** individuate dalla pianificazione strategica e/o operativa che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale e/o di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale sociale: in questi casi la proposta dell'operatore dovrà essere oggetto di specifica valutazione da parte dell'organo comunale competente e dovrà risultare coerente con i contenuti del DUP.

Le modalità di cessione dovranno essere oggetto di specifico accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e/o di atto convenzionale da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto attuatore; la stipula dell'atto di cessione gratuita avverrà con le modalità previste nell'atto di convenzione o di accordo e ogni onere inerente e conseguente sono a carico del soggetto attuatore.

c) **Realizzazione di opere pubbliche**, intendendo sia quelle già programmate e inserite negli atti di programmazione economica e finanziaria dell'Ente, sia quegli interventi che contribuiscono alla concreta attuazione di azioni strategiche proposte dal soggetto interessato e riconosciute di rilevante interesse pubblico con specifico provvedimento dell'organo comunale competente.

Il proponente, a garanzia della corretta esecuzione delle opere e del rispetto degli impegni convenzionali, deve prestare idonea polizza fidejussoria secondo le modalità stabilite dai Regolamenti comunali in materia.

d) **Combinazione** di una o più delle precedenti lettere, sino alla concorrenza del valore da corrispondere.