

Criteri per la determinazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del



CITTÀ DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

Provincia di Teramo

Sommario

Art. 1 - Premessa	2
Art. 2 - Campo di applicazione e definizioni generali	2
Art. 3 - Modalità di calcolo del Contributo Straordinario.....	3
Art. 4 - Destinazione e modalità di versamento del Contributo Straordinario	5
Art. 5 - Rispetto degli standard urbanistici	5
Art. 6 - Rispetto delle normative di settore	5
Art. 7 - Permesso di costruire in deroga	6
Art. 8 - Varianti urbanistiche.....	6
Art. 9 - Spese vive sostenute per l'approvazione della variante	7
Art. 10 - Disposizioni finali.....	7

Art. 1 - Premessa

Il *Contributo Straordinario* è stato introdotto dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001 (ai sensi della L. 164/2014 e successivamente modificato dalla L. 120/2020) che testualmente recita:

..*«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 presente documento intende proporre una metodologia valutativa che consenta di quantificare il maggiore valore (cd. plusvalore) e di conseguenza l'ammontare della contropartita a favore del soggetto pubblico (*Contributo Straordinario*), secondo parametri che garantiscano imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

Art. 2 - Campo di applicazione e definizioni generali

Il presente regolamento si applica a tutti i casi di deroga o variante urbanistica previsti dalle normative vigenti (compresi quelli relativi a procedure di Sportello Unico Attività Produttive).

Le norme per la determinazione del *Contributo Straordinario* di cui al presente documento non si applicano ai casi di varianti allo strumento urbanistico Generale approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico-private in cui sia prevista una maggiore determinazione della plusvalenza.

Sono individuate, altresì, le seguenti fattispecie di esonero dal pagamento del *Contributo Straordinario*:

- interventi ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 380/2001;
- le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici generali o esecutivi, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008, c.d. "*Piano delle Alienazioni*";
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, assentibili dalla strumentazione urbanistica comunale vigente;
- gli interventi eseguiti ai sensi della L.R. 16/2009 e s.m.i. (c.d. Piano Casa) e L.R. 49/2012 e s.m.i.;

Il *Contributo Straordinario* è determinato come una percentuale pari al 50% (come stabilito dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del DPR 380/2001) del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'immobile e cioè dalla differenza tra il valore finale, conseguente alla trasformazione, ed il valore iniziale dello stesso, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

L'importo calcolato quale *Contributo Straordinario* è da ritenersi quale valore minimo e può essere rivalutato al fine del raggiungimento di un maggiore interesse pubblico.

Resta inteso che il *Contributo Straordinario* non potrà assumere, in alcun caso, valore pari a zero (0) o negativo.

Il *Contributo Straordinario*, inoltre, essendo riconoscimento di un beneficio pubblico, non potrà essere oggetto di alcun scomputo oneri in sede di calcolo degli oneri di urbanizzazione per il rilascio del titolo abilitativo. Pertanto, si intende come aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Art. 3 - Modalità di calcolo del Contributo Straordinario

Per il calcolo del *Contributo Straordinario* si applica il metodo analitico-sintetico. Tale metodo, per la determinazione del valore di trasformazione, considera l'immobile oggetto di trasformazione come un bene di produzione dal quale, mediante 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 maggior valore generato dalla trasformazione è pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento (V_{t_1}) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità stabilita dalla disciplina urbanistica vigente (V_{t_0}).

Come stabilito all'articolo precedente, il *Contributo Straordinario* (CS) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

La formula per il calcolo è la seguente:

$$CS = 50\% (V_{t_1} - V_{t_0}) = 50\% [(V_{m_1} - K_{t_1}) - (V_{m_0} - K_{t_0})]$$

e viene esplicitata qui di seguito.

Il *Valore di Trasformazione* dell'immobile (V_t) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (V_m) ed il *Costo di Trasformazione* (K_t):

$$V_t = V_m - K_t$$

Il *Valore di Mercato* del prodotto edilizio (V_m) corrisponde al valore medio di mercato immobiliare (valore medio tra il massimo e il minimo) al metro quadro dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita, per stato conservativo ottimo, desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) o da indagini di mercato su aree limitrofe con stesse caratteristiche, relative alle corrispondenti destinazioni d'uso di progetto.

Il *Costo di Trasformazione* (K) è costituito dalla sommatoria dei costi vivi sostenuti per realizzare la trasformazione, che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito e secondo i relativi parametri:

$$K_t = C_c + C_i + O_u + C_p + O_c$$

Il *Costo di Costruzione* (C_c) del fabbricato è determinato in relazione alla tipologia di intervento da realizzare e valutato in modo parametrico mediante computo metrico estimativo redatto per costi unitari utilizzando i valori desunti dal Prezziario Regionale vigente e da un'indagine sui prezzi medi praticati dagli operatori edili locali, per le diverse tipologie e destinazioni d'uso delle costruzioni.

Il *Costo per rendere idonea l'area* (C_i) comprende una serie di oneri vari quali: la bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche, etc. Prendendo a riferimento valutazioni estimative correnti, si stima un valore tra l'1% e il 2% max del costo di costruzione del fabbricato (C_c).

Il *Costo relativo al contributo di costruzione* (O_u), ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la quota di contributo relativa al costo di costruzione. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione viene effettuato sulla proposta di intervento in base ai valori stabiliti dalle tabelle parametriche comunali.

Il *Costo delle spese tecniche* (Cp), stimato tra l'8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato (Cc), include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.).

L'*Onere complessivo* (Oc) comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili. Tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al valore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, ecc.; esso può variare tra il 20% e il 25% del valore di mercato del prodotto edilizio (Vm).

Casi particolari

Nel caso di successive modifiche al progetto comportanti un aumento del valore di mercato del prodotto edilizio finito, il *Contributo Straordinario* dovrà essere aggiornato e corrisposto in ragione del maggior valore apportato con la variante finale.

Nel caso di intervento di cambio di destinazione d'uso di un fabbricato senza esecuzione di opere, il calcolo dovrà essere effettuato attraverso la differenza tra il valore medio di mercato OMI (valore medio tra il massimo e il minimo) relativo alla nuova destinazione ed il valore di mercato OMI medio relativo alla destinazione previgente. Eventuali opere di riadattamento non entrano nel computo in quanto saranno eseguite dopo l'approvazione della variante.

Nel caso di varianti urbanistiche su aree edificate – svincoli di immobili, il maggior valore dovuto all'attuazione della trasformazione edilizia dovrà tenere conto anche del valore dell'immobile esistente prima della trasformazione.

Nel caso di attivazione di procedure di Sportello unico per le attività ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, il plusvalore è determinato secondo i criteri sopra stabiliti e, in particolare, è dato dalla differenza tra il valore dell'area successivo alla deroga o alla variante e il valore antecedente.

Fermo restando l'obbligo di riferirsi ai criteri di calcolo del presente documento, nei casi in cui la singolarità dei progetti, comprovata dall'Ufficio comunale, non consenta di utilizzare i criteri indicati o non siano reperibili i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), la stima del plusvalore e del conseguente beneficio pubblico, sarà effettuata ed asseverata da tecnico competente e fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi frutto di una disamina analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale.

La stima dovrà rispondere a criteri di oggettività ed essere redatta secondo principi logici e metodologici che rispondano agli standard internazionali di valutazione.

In fase di istruttoria potrà essere richiesta dall'Ufficio una definitiva stima all'Agenzia delle Entrate, con spese a carico del soggetto privato che ha richiesto la valorizzazione del bene. Tale stima potrà essere richiesta anche qualora il contributo straordinario, calcolato come sopra, risulti palesemente non congruo.

Le quotazioni immobiliari OMI non individuano la tipologia turistico-ricettiva, pertanto tale destinazione è parificata alla destinazione commerciale.

La relazione economica con l'evidenza del beneficio pubblico, redatta secondo i principi contenuti nella presente relazione metodologica, dovrà essere debitamente sottoscritta dal proponente l'intervento nonché attestata dal professionista incaricato, andando a costituire parte integrante della richiesta di titolo edilizio.

Qualora l'intervento in deroga riguardi il patrimonio edilizio esistente, quindi *senza consumo di suolo*, il *Contributo Straordinario*, come sopra determinato, è moltiplicato per un coefficiente pari a 0,55.

Qualora l'intervento in deroga o in variante *comporti consumo di suolo* il *Contributo Straordinario*, come sopra determinato, è moltiplicato per un coefficiente pari a 1,10.

In ogni caso, per gli interventi ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, il *Contributo Straordinario*, non può essere inferiore ad un minimo determinato in € 50,00 per ogni mq di superficie utile oggetto di deroga.

Art. 4 - Destinazione e modalità di versamento del Contributo Straordinario

I proventi del *Contributo Straordinario* saranno utilizzati dal Comune nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Il Comune può accettare, come previsto dallo stesso art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in luogo della corresponsione del *Contributo Straordinario*, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale, ed opere pubbliche.

Tale facoltà è esercitata dal Comune con propria insindacabile scelta, con modalità stabilite in sede negoziale, regolamentata da apposita convenzione.

Il *Contributo Straordinario* sarà corrisposto in un'unica soluzione entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione della variante urbanistica, prima della realizzazione dell'intervento da parte del privato o prima della realizzazione del cambio di destinazione d'uso dell'immobile oggetto della variante o deroga, oppure attraverso rate semestrali coperte da polizza fideiussoria bancaria o assicurativa e secondo le medesime modalità stabilite per la rateizzazione del contributo di costruzione di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2023.

Ai fini del presente regolamento e per l'applicazione dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, si definiscono i seguenti contesti territoriali (planimetria allegata):

- n. 1 - Roseto Centro
- n. 2 - Cologna (Lido e Paese) – Montepagano
- n. 3 - Santa Petronilla – Voltarrostro – Campo a Mare – San Giovanni – Santa Lucia – Casal Thaulero

Art. 5 - Rispetto degli standard urbanistici

Per tutti gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, resta ferma la necessità di garantire la dotazione degli standard urbanistici nelle forme previste dal P.R.G. e dalle Leggi Regionali, Nazionali e di Settore. Deve quindi essere garantito il reperimento della dotazione di standard per le destinazioni d'uso previste, da cedere gratuitamente al Comune entro 90 (novanta) dall'approvazione della variante urbanistica (con spese a carico del richiedente) e con contestuale pagamento del *Contributo Straordinario* come sopra stabilito.

Le aree da destinare a standard di cui sopra che sviluppano una superficie inferiore a 500 mq, dovranno essere monetizzate, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di acquisire aree di maggior dimensioni. Tuttavia, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di richiedere aree anche di dimensioni inferiori a 500 mq, qualora le stesse ricadono in contesti densamente urbanizzati o siano ritenute strategiche dalla stessa Amministrazione Comunale.

I proventi dell'eventuale monetizzazione sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e di servizi pubblici).

Art. 6 - Rispetto delle normative di settore

Le proposte d'intervento, compresi i mutamenti di destinazione d'uso, dovranno garantire, come previsto dalla Legge, il rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. In particolare dovranno essere rispettate le norme sul risparmio energetico, idrogeologiche, antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema nonché le disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.. Dovrà inoltre essere dimostrato il rispetto del piano di classificazione acustica e l'osservanza delle norme vigenti in materia di commercio, nonché si dovrà dichiarare l'eventuale presenza di interventi soggetti a procedura di VIA o a procedura di VAS

Art. 7 - Permesso di costruire in deroga

Le istanze di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., potranno essere avanzate allo Sportello Unico per l'Edilizia (o tramite SUAP per interventi a carattere produttivo), che procederà all'istruttoria tecnica e alla successiva sottoposizione al Consiglio Comunale per le valutazioni di competenza in merito all'eventuale accoglimento della deroga.

La comunicazione di avvio del procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga, oltre ad essere inviata al soggetto proponente, sarà pubblicata all'albo pretorio on-line del Comune.

Le domande di permesso di costruire in deroga da sottoporre al Consiglio Comunale dovranno comunque aver ottenuto il parere di tutti gli Uffici e enti competenti, quando necessario.

Le domande di permesso di costruire in deroga e gli elaborati allegati dovranno documentare e motivare con particolare attenzione:

- il rispetto delle norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in generale sul rilascio del permesso di costruire;
- le motivazioni dell'intervento in riferimento alle deroghe concesse dalla Legge;
- i parametri per cui si richiede la deroga e il confronto con quanto ammesso dal piano regolatore generale;
- la verifica del rispetto degli standard urbanistici;
- l'eventuale necessita di procedura di VIA o VAS;
- l'eventuale proposta di convenzionamento o atto d'obbligo nei casi in cui gli stessi siano ritenuti necessari per una migliore definizione e regolamentazione degli obblighi e/o accordi tra privato ed Amministrazione;
- la proposta di calcolo del contributo straordinario eseguita secondo i criteri di cui all'art. 3 (asseverata e sottoscritta da tecnico abilitato).

Art. 8 - Varianti urbanistiche

Le varianti urbanistiche presentano i limiti dettati dall'assetto normativo e pianificatorio di rango superiore, cui le varianti devono conformarsi. La valutazione delle varianti urbanistiche richieste deve avvenire caso per caso. Oltre alla valutazione tecnica e normativa della richiesta di variante urbanistica, occorre la preventiva deliberazione della Giunta Comunale che ne attesti l'interesse pubblico.

Al fine di consentire al competente Servizio di Governo del Territorio di svolgere l'istruttoria tecnica e, successivamente, sottoporre alla Giunta e al Consiglio Comunale la proposta di variante, le relative istanze devono contenere obbligatoriamente i seguenti elaborati minimi:

- elaborato grafico di inquadramento territoriale, in scala adeguata, contenente: stralcio catastale dell'area di intervento, stralcio aereo fotogrammetrico dell'area di intervento, stralcio del PRG e delle NTA vigenti, stralcio del PRG e delle NTA della proposta, zonizzazione di progetto;
- planimetria di progetto (estesa al contesto circostante, in scala adeguata, con evidenza dei rapporti con l'edificato esistente e la maglia infrastrutturale);
- elaborazione foto realistica dell'intervento (rapporto con il contesto circostante);
- tipologie edilizie della proposta in scala adeguata;
- relazione tecnica dettagliata (indicazione dei parametri urbanistici, calcolo degli standard e verifica dei vincoli sovraordinati insistenti sull'area di intervento, ecc.)
- preliminare delle eventuali opere pubbliche da cedere e/o opere per standard urbanistici
- documentazione relativa all'eventuale necessita di procedura di VIA o VAS;
- l'eventuale proposta di convenzionamento o atto d'obbligo nei casi in cui gli stessi siano ritenuti necessari per una migliore definizione e regolamentazione degli obblighi e/o accordi tra privato ed Amministrazione;
- la proposta di calcolo del contributo straordinario eseguita secondo i criteri di cui all'art. 3 (asseverata e sottoscritta da tecnico abilitato).

Art. 9 - Spese vive sostenute per l'approvazione della variante

Tutte le spese vive sostenute dal Comune per l'approvazione della variante (es. pubblicazioni, ecc.) devono essere rimborsate all'Ente dal proponente la variante contestualmente alla corresponsione del *Contributo Straordinario*.

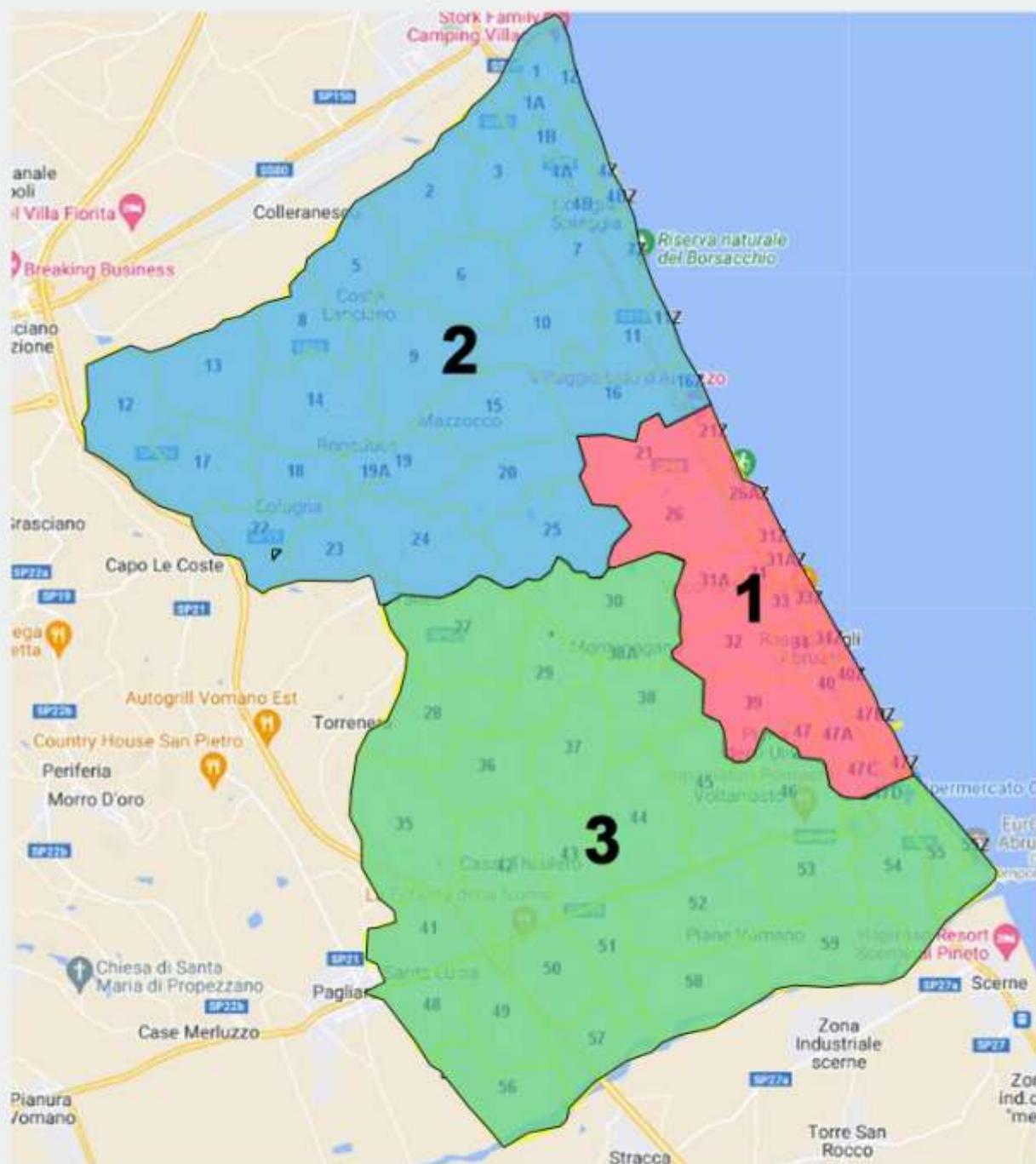
Art. 10 - Disposizioni finali

I criteri di calcolo di cui al presente documento, mediante deliberazione dell'organo competente, potranno in ogni momento essere integrati, modificati, sostituiti, sia in relazione all'emanazione di nuove norme legislative o interpretative, sia in conseguenza delle valutazioni e problematiche che potranno evidenziarsi in fase di effettiva applicazione.

Il presente regolamento è applicabile anche per la determinazione del vantaggio pubblico di cui al vigente Regolamento per Programmi Urbani Complessi, poiché compatibile ai sensi di legge, e qualora determini condizioni più favorevoli per l'Ente e per il pubblico interesse.

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 16,
COMMA 4, LETT. D-TER), DEL DPR 380/2001**

Allegato - Contesti territoriali



n. 1 - Roseto Centro

n. 2 - Cologna (Lido e Paese) – Montepagano

n. 3 - Santa Petronilla – Voltarrostro – Campo a Mare – San Giovanni – Santa Lucia -
Casal Thaulero