

Determinazione del contributo straordinario (CS) ai sensi degli artt. 3 e 7 dei vigenti “Criteri per la determinazione del Contributo Straordinario di cui all’art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001”, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 21/06/224D.P.R. 380/01

PERIZIA ASSEVERATA

Il sottoscritto Geom. Giovanni De Lauretis, nato a Cellino Attanasio il 27/05/1963, codice fiscale DLR GNN 63E27 C449R, con studio professionale in Roseto degli Abruzzi, Via Nazionale n. 414, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 971,

INCARICATO

dalla soc. DIS PROJECT SRL con sede in Roseto degli Abruzzi, via Grecia, rappresentata dal sig. Danilo Di Giuseppe nato a Giulianova il 19.01.1969 C.F.: DGS DNL 69A19 E058F, residente a Roseto degli Abruzzi in via S. Petronilla n° 3, di calcolare il contributo straordinario di cui all’art. 16 del D.P.R. 380/01, per le opere di **“cambio d’uso di porzione di fabbricato da poliambulatorio a commerciale (intervento in deroga ex art. 14 DPR 380/2001)**, sito in Via Castagna, Fg. 54, Part. 266 sub 3 e 4”, mediante il sotto riportato schema

Riferimento pratica n. **566/2023**
Intestata a: **DIS PROJECT SRL**
Opere realizzate in Via: **VIA CASTAGNA, SNC**

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 (Vt1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all’edificabilità stabilita dalla disciplina urbanistica vigente (Vt0).

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:

$$CS = 50\% (Vt1 - Vt0) = 50\% [(Vm1 - Kt1) - (Vm0 - Kt0)]$$

e viene esplicitata qui di seguito.

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):

$$Vt = Vm - Kt$$

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (Vm) 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 (Cc) 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 (Ci) 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 (Cc).

Il Costo relativo al contributo di costruzione (Ou), 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.

RELAZIONE ECONOMICA

Tutto quanto in epigrafe, qualsiasi parametro di calcolo riferito come base a valori di mercato OMI, nel caso in oggetto, il valore di mercato a mq. della nuova destinazione Commerciale **è inferiore** al medesimo valore per la destinazione, in questo caso Terziario, per le **zone C10**.

Difatti da :

Valore medio OMI Terziario Poliambulatorio previgente (Categoria D tra cui anche gli Uffici) = **€/mq. 1.625,00**
[(€/mq. 1.300,00 min + €/mq. 1.950,00 max)/2 = **€/mq. 1.625,00**]

Valore medio OMI Commerciale nuova destinazione (Categoria C Negozi) = **€/mq. 1.400,00**
[(€/mq. 1.000,00 min + €/mq. 1.800,00 max)/2 = **€/mq. 1.400,00**]

si allegano estratti OMI.

Ancorchè l'intervento in oggetto in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 riguarda il patrimonio edilizio esistente, quindi senza consumo di suolo, il contributo è moltiplicato per un coefficiente pari a 0,55, ma non essendoci un incremento di valore, si rimanda a quanto indicato all'ultimo comma dell'art. 3 del regolamento dei "Criteri per la determinazione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001":

- 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.

Accertata che la singolarità del progetto, su parere eventualmente concorde dell'Ufficio Comunale, la quale non consente di utilizzare i criteri indicati, la stima sarà effettuata basandosi sul valore minimo a mq. di €. 50,00/mq. di superficie utile netta oggetto di deroga.

Dai dati tecnici del progetto risulta che la superficie edificata del piano terra oggetto di cambio d'uso risulta pari a mq. 706,34

Pertanto il Contributo Straordinario sarà pari a:

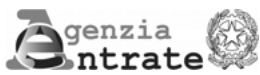
mq. 706,34 x €/mq. 50,00 = € 35.317,00 (Trentacinquemilatrecentodiciassette)

Nelle possibilità concesse dall'art. 4 – Destinazione e modalità di versamento del Contributo Straordinario, al quarto comma, sarà facoltà del proponente corrispondere tale importo attraverso rate semestrali coperte da polizza fidejussoria.

Roseto degli Abruzzi, li ___ Agosto 2024

IL TECNICO ASSEVERATORE





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TERAMO

Comune: ROSETO DEGLI ABRUZZI

Fascia/zona: Semicentrale/VIA%20MAZZINI,%20VIA%20LEONARDO%20DA%20VINCO
Codice zona: C10

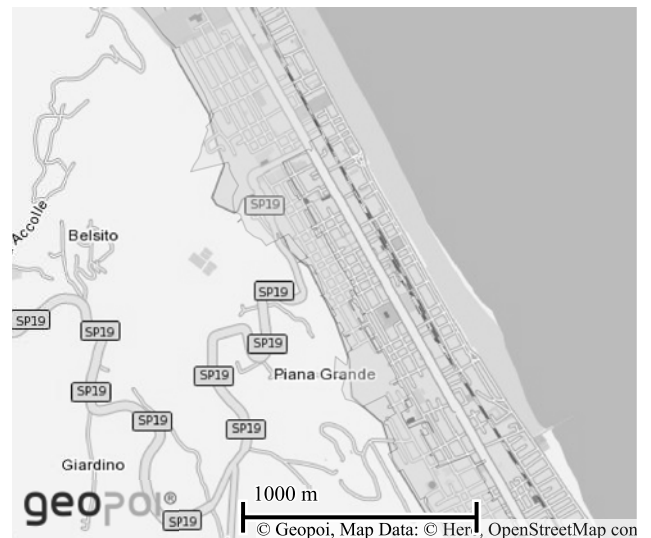
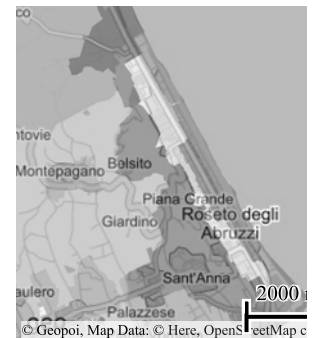
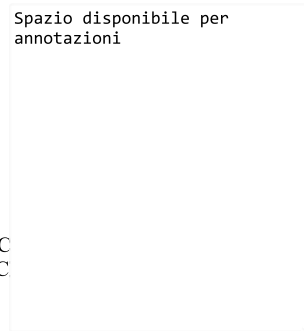
Microzona: 0

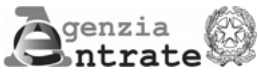
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1300	1950	L	4,5	6,8	N

[Stampa](#)[Legenda](#)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TERAMO

Comune: ROSETO DEGLI ABRUZZI

Fascia/zona: Semicentrale/VIA%20MAZZINI,%20VIA%20LEONARDO%20DA%20VINCO
Codice zona: C10

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	470	680	L	1,7	2,5	N
Negozi	Normale	1000	1800	L	4,7	8,4	N

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

