

IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

(art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i.)

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, dell'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 al 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 cambio della destinazione di edifici o aree.

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore di trasformazione: $VT = VM - KT$ dove:

VM è il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione;

KT è il costo di trasformazione.

Il valore da assoggettare al contributo straordinario di urbanizzazione è pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente. $(VT1-VT0) = [(VM1-KT1)-(VM0-KT0)]$

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione $CSU = [(VM1-KT1)-(VM0-KT0)] / 2$

Per definire il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM1) e del valore del prodotto edilizio in base all'edificabilità previgente (VM0) si prevede:

- a) l'utilizzo, dove possibile, dei valori derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, da applicare alla superficie lorda vendibile, per stato conservativo definito normale.
- b) l'utilizzo, per alcune destinazioni non riconducibili a quelle stabilite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), quali ad esempio le medie e grandi strutture di vendita, del valore derivante dalla capitalizzazione dei redditi o altri procedimenti di stima indiretti o analitici.

MODALITÀ DI CALCOLO

Valore di trasformazione:

Per definire il valore dell'immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VM0) si ipotizzano le seguenti casistiche di intervento:

- a) nel caso gli interventi siano limitati alla sola ristrutturazione di edifici esistenti, il Valore (VM0) è calcolato ipotizzando la conservazione dei fabbricati e delle strutture esistenti con i volumi legittimamente realizzati nella destinazione ammessa dal P.R.G.C.
- b) nel caso gli interventi riguardino edifici esistenti ma con interventi di demolizione e ricostruzione, il Valore (VM0) è il maggiore tra:
 - (VM01) valore calcolato ipotizzando la nuova costruzione di un fabbricato con la massima potenzialità e la destinazione ammessa dal P.R.G.C.;
 - (VM02) valore calcolato ipotizzando la conservazione dei fabbricati e delle strutture esistenti con i volumi legittimamente realizzati nella destinazione ammessa dal P.R.G.C.;
- c) nel caso gli interventi riguardino aree normative ancora libere il Valore (VM0) è calcolato ipotizzando un intervento edilizio che preveda la potenzialità edificatoria, le dimensioni e le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C.;
- d) nel caso gli interventi riguardino aree libere senza capacità edificatoria (aree agricole o aree equiparate all'uso agricolo) il Valore (VM0) è calcolato sulla base del valore di mercato dell'area nelle destinazioni d'uso prevalenti;
- e) nel caso gli interventi riguardino aree libere destinate a servizi con o senza capacità edificatoria il Valore (VM0) è calcolato sulla base del valore di monetizzazione fissato dal Comune in base alla

zona di localizzazione. Nel caso l'area a servizi non disponga di capacità edificatoria il valore di monetizzazione è ridotto di 2/3.

Tab. n. 1 – Valore Fabbricati

MICROZONA CATASTALE N° 1 Centro		
Tipologia	Stato conservativo	Valore al mq. di S.V.
		Max
Abitazioni civili	Normale	€ 1.800,00
Box	Normale	€ 940,00
Negozi	Normale	€ 1.450,00
Magazzini	Normale	€ 870,00
Laboratori	Normale	€ 970,00
Locali interr. o semint.	Normale	€ 350,00
Uffici	Normale	€ 1.500,00

MICROZONA CATASTALE N° 2-3		
Tipologia	Stato conservativo	Valore al mq. di S.V.
		Max
Abitazioni civili	Normale	€ 1.850,00
Box	Normale	€ 920,00
Negozi	Normale	€ 1.450,00
Magazzini	Normale	€ 780,00
Capannoni Industriali	Normale	€ 540,00
Laboratori	Normale	€ 850,00
Locali interr. o semint.	Normale	€ 350,00
Capannoni agricoli	Normale	€ 330,00
Tettoie aperte su 1-2 lati	Normale	€ 150,00

MICROZONA CATASTALE N° 4 ROASCHIA		
Tipologia	Stato conservativo	Valore al mq. di S.V.
		Max
Abitazioni civili	Normale	€ 1.950,00
Ville Villini	Normale	€ 1.850,00
Box	Normale	€ 920,00
Negozi	Normale	€ 1.700,00

MICROZONA CATASTALE N° 5 PESSIONE-MADONNA DELLA SCALA		
Tipologia	Stato conservativo	Valore al mq. di S.V.
		Max
Abitazioni civili	Normale	€ 1.350,00
Box	Normale	€ 850,00
Magazzini	Normale	€ 780,00
Negozi	Normale	€ 1.300,00
Capannoni Industriali	Normale	€ 540,00
Laboratori	Normale	€ 850,00
Uffici	Normale	€ 1.300,00

I valori dei fabbricati individuati nelle tabelle sopraelencate relativi allo stato conservativo normale determinano un generale livellamento delle quotazioni per le zone 2 – 3 e 4 .

Per la determinazione del valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VM1) viene introdotto per le sole zone 2 – 3 e 4 il coefficiente correttivo K variabile da 1 a 1,1 che tiene conto di alcuni parametri quali: la densità edilizia, l'appetibilità della zona la localizzazione, la distanza dal centro e la tipologia costruttiva.

Tab. n. 2 – Coefficiente Correttivo

Area					
COEFFICIENTE CORRETTIVO $K = (C1+C2+C3+C4)/4$					
RAPPORTO INDICE TERRITORIALE		C1=	1,0	< 1,5 mc/mq	1,1
				$1,5 \leq \text{if} \leq 2,00 = 1$	1,05
				> 2,00	1
COEFF "CONFIGURAZIONE" E POSIZIONE URBANA da 0,8 a 1,10					
Appetività zona		C2	1,0	Di pregio	1,1
				media	1,05
				Medio - bassa	1
Distanza dal centro		C3	1,0	area centrale	1,1
				area semiperiferica	1,05
				area periferica	1
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	N. piani	C4=	1,0	in villa o a schiera	1,1
				fino a 3 piani	1,05
				oltre 3 piani	1
		K=	1,00	0	

Nel caso la proposta di trasformazione riguardi medie o grandi strutture commerciali il valore di mercato post trasformazione sarà determinato con il valore derivante dalla capitalizzazione dei redditi; il canone di locazione viene determinato in base al valore massimo di affitto ricavato dall' O.M.I., da applicare alla superficie lorda vendibile. La percentuale di spese da detrarre ed il saggio di capitalizzazione vengono individuati nella tabella che segue.

Tab. n. 3 – Stima per Capitalizzazione dei Redditi

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI					
Formula	Descrizione formula	Reddito lordo (RI)	Spese	Saggio	Valore di capitalizzazione (Vmc)
Vmc=(RI-S)/r dove:	Ri = reddito lordo	Valori Locazione (€/mq x mese)	Spese in detrazione dal reddito	Saggio di capitalizzazione	al Mq. di S.L.P.
	S = spese r = saggio di capitalizzazione		Valore medio	Valore medio	
		€ 10,30	27,00%	dal 4,00% al 5,00%	€/mq.

Costi di trasformazione

1. Il costo di trasformazione (**KT**) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare sia la trasformazione che l'adeguamento o la ristrutturazione degli edifici esistenti e vanno considerati e computati secondo i seguenti criteri:
 - a) 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 riportati nelle seguenti tabelle:

Tab. n. 4 – Costi di Costruzione

EDILIZIA RESIDENZIALE		
Tipologia interventi	Costo €/mq.	Costo €/mc.
Di tipo medio con altezza fino a 3 piani	€ 1.022,00	€ 378,52
Di tipo medio con altezza superiore a 3 piani	€ 943,00	€ 349,26
Garage interrati	€ 423,00	€ 176,25
Ristrutturazione - Adeguamento edifici residenziali	€ 550,00	€ 203,70

EDILIZIA COMMERCIALE		
Tipologia interventi	Costo €/mq.	Costo €/mc.
Strutture di vicinato in strutture prevalentemente residenziali	€ 924,00	€ 264,00
Medie e grandi strutture in strutture specifiche	€ 865,00	€ 192,22

EDILIZIA PRODUTTIVA		
Tipologia interventi	Costo €/mq.	Costo €/mc.
Capannone industriale prefabb. medie dimensioni con annessa zona per uffici	€ 373,00	€ 74,60
Capannone industriale prefabb. grandi dimensioni con annessa palazzina per uffici	€ 334,00	€ 66,80
Capannone industriale prefabb. medie dimensioni senza palazzina per uffici	€ 314,00	
Capannone agricolo prefabbricato completo di serramenti ed impianto elettrico	€ 295,00	€ 49,17
Adeguamento funzionale con manutenzione straordinaria dei fabbricati e rifacimento impianti	€ 226,00	
Adeguamento funzionale con manutenzione straordinaria dei fabbricati agricoli	€ 197,00	-
Adeguamento funzionale con manutenzione straordinaria di tettoie aperte da 1-2 lati	€ 98,00	
Adeguamento funzionale con manutenzione straordinaria dei locali interrati	€ 138,00	

- b) Nei casi di sola ristrutturazione i costi di trasformazione della destinazione di progetto (**CC**) vengono determinati con computo metrico estimativo fornito dal concessionario basato sul Preziario Regionale vigente;
- c) I costi di demolizione dei fabbricati esistenti, valutati al Mc. vuoto per pieno vengono determinati utilizzando l'allegata tabella:

Tab. n. 5 – Costi di Demolizione

COSTI DI DEMOLIZIONE DA PREZZIARIO REGIONALE				
Codice	Tipologia intervento	Valore €/Mc.	Diritti di discarica €/Mc.	Totale €/Mc.
	Demolizione completa di fabbricati sino al piano di spiccato, valutata al metro cubo vuoto per pieno compreso accatastamento entro l'area di cantiere del materiale di spoglio, il carico ed il trasporto delle macerie alle discariche, esclusi corrispettivi per diritti di discarica			
01,A02,A05,020	Con struttura portante in muratura e solai in legno, ferro, voltini o a volta	11,30	15,00%	€ 13,00
01,A02,A05,030	Con struttura portante in c.a. e solai in c.a. o latero cemento	12,50	15,00%	€ 14,38
01,A02,A05,040	Con struttura portante in acciaio e solai in c.a. o latero cemento	14,00	15,00%	€ 16,10

- d) Il costo per rendere idonea l'area (**CI**) comprende i costi di caratterizzazione del sito, le indagini geologiche, archeologiche nonché i costi di allacciamento e cantierizzazione e variano dal **2% al 3% del Costo di costruzione**. Tale variazione viene determinata dall'Ufficio in base alle dimensioni ed alla rilevanza dell'intervento.
- e) Il costo relativo al contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R 380/2001, (**OU**) include gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione;
- f) Il costo delle spese tecniche (**CP**) che include le prestazioni professionali per la progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, sicurezza, direzioni lavori, collaudo e prestazioni catastali, variabile tra l'8% ed il 10% del Costo di costruzione. Tale variazione viene determinata dall'Ufficio in base alle dimensioni ed alla rilevanza dell'intervento.
- g) L'onere complessivo (**OC**) che comprende l'utile d'impresa, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, variabili dal 20% al 23%. Tale variazione viene determinata dall'Ufficio in base alle dimensioni ed alla rilevanza dell'intervento

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO:

Al fine di eliminare i valori anomali che possono essere generati dalla diversificazione degli interventi e rendere maggiormente omogeneo il contributo straordinario, viene introdotto un Parametro di omogeneizzazione che sulla base del rapporto tra il valore dell'area prima e dopo la trasformazione (VT1 e VT0) inserisce delle limitazioni, variabili da 0,4 a 1, per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione aree già edificate ed un valore variabile da 1,5 a 2, per gli interventi su aree libere non ancora urbanizzate.

Tab. n. 6 – Parametri Area

Area					
PARAMETRI AREA K2					
Per interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate	Rapporto valore dell'area tra i valori di trasformazione			Coeff.	
	Limite di variazione del contributo straordinario	$SE (Vt1/Vt0) \leq 2,00$			1
		$2,00 \leq (Vt1/Vt0) \leq 3,00$			0,7
		$SE (Vt1/Vt0) > 3,00$			0,4
Per interventi in aree libere o non ancora urbanizzate	Rapporto valore dell'area tra i valori di trasformazione			Coeff.	
	Limite di variazione del contributo straordinario	$SE (Vt1/Vt0) \leq 4,00$		1,5	
		$SE (Vt1/Vt0) > 4,00$		2	

DESTINAZIONE E MODALITÀ 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, per i Permessi di Costruire in Deroga l'ambito viene individuato approssimativamente caso per caso dal Consiglio Comunale in fase di approvazione; 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 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";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 "snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- 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 Programmi, 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.

AGGIORNAMENTO -ADEGUAMENTO

I costi di costruzione parametrici utilizzati per la determinazione del contributo straordinario subiranno l'aggiornamento o l'adeguamento stabilito dall'art. 5 del presente Regolamento, in base all'aumento medio dei costi di costruzione delle categorie di opere stradali, edilizie e fognarie (Tabelle 6, 8 e 13) dell'elenco dei prezzi unitari dei materiali e dei noli per la Provincia di Torino – Commissione Regionale Prezzi, mentre i valori O.M.I. saranno soggetti alle variazioni determinate dall'Agenzia del Territorio.