

ALLEGATO

COMUNE DI CHIOGGIA CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

CRITERI PER LA STIMA DEL BENEFICIO PUBBLICO A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 14 E 16, COMMA 4 LETTERA D-TER DEL D.P.R. 380/01. CONTRIBUTO STRAORDINARIO

PREMESSA

Il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 è dovuto per interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga.

La norma citata prevede, infatti, che gli oneri di urbanizzazione siano determinati anche in relazione *“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 successivo comma 4 bis precisa che *“Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.”*.

Il contributo straordinario si applica, quindi, quando l'approvazione di interventi in variante o in deroga rispetto alla disciplina urbanistica e edilizia vigente comportino un incremento del valore immobiliare dell'area o immobile oggetto dell'intervento (cd. “maggior valore”), e quindi un beneficio economico finanziario per il soggetto titolare dell'intervento. Il contributo straordinario consiste, pertanto, in una percentuale del “maggior valore” e rappresenta la dimensione economico finanziaria dell'interesse pubblico alla realizzazione di un intervento urbanistico privato in deroga.

Rimane salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi definiti attraverso una stima analitica utilizzando i prezziari ufficiali vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale.

Il presente atto disciplina i criteri per la determinazione del contributo straordinario e si configura come riferimento per l'Amministrazione Comunale per l'applicabilità della perequazione urbanistica.

Le presenti linee guida si applicano sia agli interventi edilizi in variante o deroga agli strumenti urbanistici, proposti da soggetti privati, presentate con le procedure SUAP e SUE.

DISPOSIZIONI GENERALI

Il legislatore nazionale ha fissato nel 50% del maggior valore la quota spettante all'Amministrazione a titolo di contributo straordinario, determinato dalla variante urbanistica o deroga concessa.

Il contributo straordinario può essere corrisposto tramite:

- a) Monetizzazione diretta del valore calcolato;
- b) Cessione diretta di aree e/o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;
- c) Cessione diretta di aree con potenzialità edificatoria per edilizia convenzionata / pubblica;
- d) Realizzazione diretta di opere pubbliche;

In base alla previsione legislativa il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 è aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione (contributo di costruzione).

Qualora il "maggior valore" risulti negativo o nullo, fermo restando il rispetto di tutti gli standards urbanistici ed ogni altra disposizione di legge, la quota del Contributo straordinario sarà nulla.

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il maggior valore (Plus Valore) è dato dalla differenza tra il valore futuro (Vp) delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale (Va) degli stessi prima della trasformazione, ovvero:

$$P_v = V_p - V_a$$

dove:

Va o ante: valore attuale, prima dell'intervento

Vp o post: valore dopo l'intervento

così calcolati:

$$V_p = V_m - (C_c + O_u + O_c + S_t + C_t + O_f + P_i)$$

dove:

Vm: Valore di mercato dell'immobile/terreno trasformato = **Valore OMI x Coeff. Qual x Sup. Post**

Cc: Costo di costruzione (Costo di costruzione) di cui al D.M. 18/12/1998 aggiornato

Ou/Oc: Oneri di urbanizzazione e oneri sul costo di costruzione

St: Spese tecniche (min 5% - max 7% rispetto al costo di costruzione)

Ct: Consulenza tecnico-legale e commercializzazione (min 2% - max 3% di Vm)

Of: Oneri finanziari (calcolati su finanziamento del 60% per 3 anni)

Pi: Profitto dello sviluppatore (10%-15% di Vm)

Sup. Post: Superficie dell'immobile/terreno trasformato ragguagliata, utilizzata per il calcolo del contributo di costruzione (Sup.: Superficie ragguagliata ai fini degli oneri, normalmente indicata come Sc.).

Coeff. Qual: Coefficiente che valuta le qualità aggiuntive a cura dallo Sportello Unico Edilizia che riassume un insieme di caratteristiche del costruendo edificio che vanno dalla zonizzazione alle qualità intrinseche dell'edificio.

Valori : 0,8 – 1,4

La compresenza di una o più delle caratteristiche sopraindicate, determina il coefficiente secondo la tabella sottoindicata.

- 1: Classe energetica A 4 (comunque la massima prevista dalla normativa vigente).
- 2: Totale assenza di barriere architettoniche anche internamente alle unità: accessibilità.
- 3: Edificio in diretta visuale del Mare o della Laguna, compreso il canale del Lusenzo interno.
- 4: Isolamento acustico classe II
- 5: Utilizzo di fonti di energia rinnovabile su edifici che abbiano una classe energetica inferiore alla massima di cui al punto 1.
- 6: Collocazione dell'immobile in zone non considerate Frazioni.
- 7: Altezza massima superiore a 20 m.

0,8 → da 0 a 1 delle precedenti

0,9 → da 2 a 3 delle precedenti

1,0 → 4 delle precedenti

1,1 → 5 delle precedenti

1,2 → 6 delle precedenti

1,3 → 7 delle precedenti

1,4 → più di 7, ulteriori caratteristiche non riportate nell'elenco

$$\mathbf{Va = Sup. Ante \times V. OMI \times Coff Vetust}$$

dove:

Sup. Ante: Superficie attuale dell'immobile/terreno ragguagliata, utilizzata per il calcolo del contributo di costruzione (Sup. : Superficie ragguagliata ai fini degli oneri, normalmente indicata come Sc.).

Coff Vetust.: Coefficiente che valuta il grado di vetustà dell'edificio esistente. Tale parametro può essere anche maggiore di 1 qualora l'immobile di partenza abbia un buono o ottimo stato di conservazione

Valori : 0,8 – 1,1

0,8 → ristrutturato o realizzato da oltre 20 anni

0,9 → ristrutturato o realizzato da più di 10 fino a 20 anni

1,0 → ristrutturato o realizzato da più di 5 fino 10 anni

1,1 → ristrutturato o realizzato da 0 fino a 5 anni

Il valore del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 sarà quindi:

$$\mathbf{C. Str = (Vp - Va) / 2}$$

DISPOSIZIONI APPLICATIVE

I fabbricati sono valutati in base ai valori OMI (Agenzia delle Entrate), mentre per i terreni sarà considerato il VAM (valore agricolo medio) e per le aree fabbricabili il valore della base imponibile ai fini IMU.

È ammessa la presentazione di una perizia di stima analitica da parte del proponente l'intervento, che sarà oggetto di motivata valutazione da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Il versamento del contributo può essere rateizzato in 4 rate:

- 40% al rilascio del titolo,

- 20% dopo 6 mesi,

- 20% dopo 12 mesi

- 20% dopo 18 mesi,

previa presentazione di polizza fidejussoria.

Il contributo straordinario è ridotto del 50% nel caso in cui l'edificio, o l'unità immobiliare, sia destinato a prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

Se il proponente elegge la sua prima casa in un'unità del condominio oggetto di intervento la riduzione si applica solo sul valore dell'unità stessa e non sulle altre.

Per prima casa di abitazione si deve intendere: una unità immobiliare con destinazione residenziale, in proprietà, usufrutto o altro diritto reale, in cui l'avente titolo o i suoi familiari risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per un periodo non inferiore a cinque anni successivi all'agibilità dell'edificio. Per familiari si intendono il coniuge e i parenti fino al secondo grado in linea diretta.

In caso di mancato rispetto di detta condizione dovrà essere versato l'importo dovuto.

E' possibile utilizzare dei coefficienti Coeff. Qual e Coeff. Vetust diversi da quelli indicati in precedenza, previo redazione di una specifica relazione di stima puntuale sottoscritta da un professionista abilitato. Ai fini dell'eventuale accoglimento di tale ipotesi, deve essere redatta un'apposita relazione sottoscritta dall'istruttore, dal dirigente competente o dal funzionario delegato e adeguatamente motivata.

In sede di valutazione di ogni singolo accordo pubblico-privato o altro intervento perequativo previsto, potranno essere considerati degli adattamenti dei valori sopra indicati, motivati da rilevanti interessi pubblici, rimanendo salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi definiti attraverso una stima analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale. Tali adattamenti saranno esplicitati nella deliberazione consiliare che approva l'intervento in deroga o in variante.

La determinazione del maggior valore è quantificata in rapporto ai valori economici riferiti alla data di sottoscrizione dell'accordo o alla data di approvazione dell'intervento.