

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (ex art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i.)

Il presente documento è atto all'applicazione dei contenuti:

- dell'articolo 16 comma 4 lett. d)ter del D.P.R. 380/2001 e ss.;
- della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 *"Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179- 4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i".*, d'ora in poi richiamata quale *"Deliberazione Regionale"*.

cui si rimanda preliminarmente quale parte integrante e sostanziale del presente documento.

Nelle premesse della Deliberazione di Consiglio Comunale, cui questo documento costituisce allegato, sono ampiamente descritte le motivazioni che sostengono il presente documento.

PARAMETRI

Determinazione del valore di mercato (VM):

Il *"Valore di mercato del prodotto edilizio"* (VM) viene calcolato in conformità alla deliberazione regionale ed è determinato sulla scorta del prodotto della Superficie Utile Lorda (espressa in mq) realizzanda - in riferimento al titolo abilitativo correlato - e i valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'OMI (espressi in €/mq) riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

In considerazione del fatto che il Piano Regolatore esprime la potenzialità edificatoria in funzione della Superficie Utile Lorda ovvero della Volumetria, che risultano modalità concettualmente distinte dal parametro *"Superficie commerciale"* utilizzato come riferimento OMI, viene ulteriormente applicato un parametro di conversione (Superficie Commerciale = Superficie Utile Lorda X **parametro**) che tiene conto dei locali accessori non costituenti SUL, (autorimesse, cantine, scale, centrali termiche ecc.):

- pari a 1,15 per le destinazioni residenziali ricadenti al di fuori del Centro storico e delle aree At,
- pari a 1,10 per le destinazioni residenziali ricadenti all'interno del Centro storico e nelle aree At,
- pari a 1,10 per le destinazioni direzionali e servizi,
- pari a 1,05 per le destinazioni commerciali,
- pari a 1,02 per le destinazioni produttive,

Nell'ipotesi di interventi in deroga o variante per i quali la Superficie Commerciale corrisponde alla Superficie Utile Lorda non viene applicato alcun parametro di conversione.

Preso atto che il valore della destinazione residenziale è reperibile in tutte le microzone censuarie di riferimento presso l'OMI sul territorio comunale, mentre altre destinazioni non risultano talvolta reperibili, per determinare il valore di dette ultime destinazioni si procede effettuando una proporzione tra la zona residenziale ed i valori della destinazione ricercata, con riferimento ad una microzona adiacente che fornisca tali dati con completezza.

Ove necessario per la conversione planovolumetrica delle destinazioni si applica un'altezza convenzionale di m 3.

Non risultando presso l'OMI descrizione di talune specifiche destinazioni rilevanti ai fini del presente documento si precisa:

Destinazione d'uso SERVIZI:

Per tale destinazione d'uso, è stato stabilito dal Ns. Comune con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 16.04.2009 e s.m.i., un valore di monetizzazione esclusivamente per quanto riguarda le aree localizzate all'interno dei "Comparti di intervento", senza dare indicazioni per quanto riguarda il valore delle aree SL (servizi pubblici di interesse locale), SG (servizi pubblici di interesse generale) localizzate esternamente, mentre per le aree SP (servizi pubblici di interesse privato) è stato individuato il relativo valore con DCC n° 36 del 05.04.2011. Il valore di dette aree, la cui edificazione di servizi pubblici è riservata in via principale alla pubblica Amministrazione e solo mediante convenzionamento ad operatori privati, viene quantificato per analogia, nell'80% del valore medio determinato ai fini IMU per le aree edificabili circostanti all'interno della medesima microzona. La loro superficie è da computarsi incrementata di un quantitativo teorico corrispondente all'area a standards della destinazione trasformata, qualora sia prevista nella variante la monetizzazione. Nel caso di edifici destinati a servizi ricadenti nel contesto edificato per i quali è consistente la densità edilizia e pressochè assente l'area di pertinenza, è da determinarsi il valore di trasformazione, assumendo quale valore "VM" l'83% del valore di mercato massimo a mq. stabilito dall'OMI per la destinazione Terziaria Uffici nella zona di riferimento e quale costo di costruzione quello riferito alla destinazione direzionale. Tali percentuali sono desunte da analisi comparativa di mercato, predisposta prendendo come riferimento il valore dell'asta pubblica dell'edificio ex scuola D. Alighieri che si è attestato all'incirca sui 750 €/mq confrontato con i valori di mercato di edifici analoghi a destinazione residenziale nella medesima microzona con analoghi livelli di vetustà e di finiture che si attestano sui 900 €/mq .

Destinazione d'uso RURALE:

Per tale destinazione d'uso, per gli interventi in variante o deroga, per quanto attiene alla residenza, si fa riferimento ai valori OMI della destinazione d'uso residenziale della micro zona di riferimento, mentre per quanto attiene le destinazioni accessorie (stalla, magazzino, fienile, ecc...) si prendono come riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della micro zona di riferimento, valori tutti ridotti del 15% in relazione alla mancata concorrenza ai contributi di costruzione ed alle dotazioni di servizi.

Per quanto riguarda invece gli interventi in variante al P.R.G.C. si prendono come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Cuneo per la Regione agraria n°15 con riferimento al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta.

Destinazione d'uso COMMERCIALE:

In considerazione del fatto che la destinazione commerciale include nella quasi generalità dei casi spazi destinati a magazzino i cui valori OMI sono nettamente inferiori a quelli dei negozi e che nella quasi totalità dei casi è di difficile definizione in sede di variante o deroga il rapporto in termine di superficie, viene individuato il parametro di conversione del valore OMI di mercato massimo dei negozi pari a 0,9 (desunto da esame delle pratiche edilizie afferenti ad edifici commerciali).

Costo di costruzione del fabbricato (CC):

Il Costo di Costruzione risulta dalla tabella sotto riportata ed è stato valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezziario Regionale, facendo riferimento ad interventi pubblici in corso di realizzazione a partire dalla 2^ metà del 2015 o privati da realizzare. Per i costi, è stato assunto quale ribasso standards medio, il 20%, che tiene conto sia delle reali risultanze delle gare esperite che delle diverse economie di scala, fattore quest'ultimo che incide in modo preponderante per le destinazioni commerciali e produttive e determina la necessità dell'ulteriore successivo aggiustamento. Per rendere coerenti i costi di costruzione con i valori "normali" stabiliti dall'OMI per il territorio comunale, con prevalenza di laboratori e negozi di piccole dimensioni, questi ultimi riconducibili al vicinato, viene individuato un coefficiente correttivo pari a 1,125, determinato in via sintetica con procedura estimativa, dalla quale è risultata una maggiorazione del 12,5% dei costi di realizzazione di un edificio commerciale/artigianale di 250 mq rispetto ad uno di 1000 mq.

Riferimenti:

- Per la destinazione residenziale: intervento di edilizia residenziale appalto dell'ATC Piemonte SUD – lotto 2 del PEEP di Via Revello, i cui lavori sono iniziati nella 2^ metà' 2015 con costi/mq di superficie lorda per gli alloggi pari a 1126,13 €/mq (ribasso di gara 22,55%),
- Per la destinazione produttiva: intervento di edilizia industriale - artigianale appalto dal "BIM Valle Varaita" – localizzazione Comune di Venasca, area "Lavallo", – lotto Propygel, i cui lavori sono iniziati nella 2^ metà' del 2015 con costi/mq di superficie utile lorda pari a 444,33 €/mq (ribasso di gara 23,51%),
- Per la destinazione commerciale : centro commerciale di Saluzzo, ambito di Via Pignari – computo metrico estimativo depositato per la quantificazione del contributo commisurato al costo di costruzione, data maggio 2016, i cui lavori sono da iniziare, con costi/mq di superficie utile lorda pari a 614,34 €/mq (ribasso di gara non disponibile),
- Per le destinazioni direzionale e turistico ricettiva si assume il Costo di Costruzione della destinazione Residenziale,
- Per le destinazioni rurale si assume il Costo di Costruzione della destinazione Residenziale per la residenza rurale e produttiva per i fabbricati strumentali.

TABELLA COSTO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO RIFERITO ALLA S.U.L.

Destinazione d'uso	Costo di Costruzione (CC)
	€/mq SUL
RESIDENZIALE	901
PRODUTTIVO COMM.LE INGROSSO	356x1,125=401
DIREZIONALE	901
COMMERCIALE	492x1,125=554
TURISTICO RICETTIVO	901
RURALE	901 (residenza)
	356 (fabb. strumentali)

Per rendere comparabili i costi di costruzione di cui alla precedente tabella, con i valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'OMI (valore normale medio) per le destinazioni

interessate vengono individuati i coefficienti di deprezzamento risultanti dalla seguente tabella, che tengono conto della vita effettiva del patrimonio edilizio, della vita utile, del valore residuo del bene, della componente impiantistica e dei vigenti standards in materia di efficienza energetica, il tutto riferito alle diverse destinazioni ed alle diverse microzone presenti sul territorio comunale:

Microzone Destinazioni d'uso	1 zone centrali B1-B2	1 restanti zone	2	3	4	5	6
RESIDENZIA LE	32	22	22	32	22	22	22
PRODUTTIV O	16	9	9	16	9	9	9
DIREZIONAL E	32	22	22	32	22	22	22
COMMERCIA LE	32	18	18	32	18	18	18
TURISTICO RICETTIVO	32	22	22	32	22	22	22
RURALE	-	-	22	-	22	22	22
SERVIZI	32	22	22	32	22	22	22

Costo per rendere idonea l'area (CI)

che "comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc." (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016).

Dato atto che la bibliografia individua statisticamente tale parametro in una percentuale tra l'1% ed il 3% del costo di costruzione sia per gli interventi sull'edificato che su area libera, esso viene riconosciuto in via generale in misura pari al 2 % del "Costo di costruzione del fabbricato (CC)";

Costo relativo ai contributi art. 16 DPR 380/01 (OU)

Che comprende gli oneri di urbanizzazione, i cui importi unitari sono stati stabiliti con D.G.C. n. 476 del 11/08/1977 e s.m.i e la percentuale del Costo di Costruzione nelle misure fissate con D.C.C. n. 107 del 27/10/1994. Relativamente a quest'ultima quota, per le destinazioni residenziali qualora non si disponga del progetto edilizio è individuata la quota percentuale del 50% dell'ammontare degli oneri di urb. 1[^] e 2[^]. (percentuale media considerando tipologie condominiali e residenziali singole-bifamiliari)

Costo delle spese tecniche (CP)

che "può variare tra l'8 e il 10% del costo di costruzione del fabbricato" (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016);

Viene riconosciuto in via generale in misura pari al 9%;

Onere complessivo (OC)

che "comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20 % e il 30 % del valore di mercato del prodotto edilizio (VM) (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016).

Viene riconosciuto in via generale in misura pari al 25%.

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

"Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU - che corrisponde al 5% del maggior valore generato dalla trasformazione)...dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- *1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;*
- *da 1,50 a 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate"*

(cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016);

Per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate viene riconosciuto il parametro pari ad 1,00;

Per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate viene riconosciuto il parametro pari ad 1,5;

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Oltre a quanto già previsto dalla deliberazione regionale si precisa quanto segue.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- 1) **Versato** al Comune **in unica soluzione**, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, al rilascio del titolo abilitativo;
- 2) **Versato** al Comune **in forma rateizzata** secondo le modalità previste per il versamento degli Oneri di Urbanizzazione con DGC 98 del 01-08-2012;
- 3) **Compensato** mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti *"opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento"* secondo le modalità stabilite dall'articolo 16 comma 2 del D.P.R. 380 /2001 s.m.i.¹ e definite in apposita convenzione.

In caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fidejussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge.

ESCLUSIONI

A specificazione degli interventi esclusi dall'applicazione del contributo straordinario così come descritti dalla deliberazione regionale si da atto che, in analogia con quanto previsto in riferimento alle *"varianti di iniziativa pubblica al P.R.G. e le Varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo"*, sono esclusi dall'applicazione del contributo straordinario i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, in conformità con l'articolo 14 comma 1 del D.P.R 380/2001 s.m.i. rilasciati *"esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico"*, con espressa esclusione dei permessi in deroga evocati dall'articolo 5 commi dal 9 all'11 della Legge 106/2011.

¹ 2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'[articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, \(ora art. 32, comma 1, lett. g\) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 - n.d.r.\)](#) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.