



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile
AREA TECNICA 1

Servizio Urbanistica SUE

(Urbanistica e Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata Sportello Unico Edilizia)
Via Zanella, 2 – 04012 – Cisterna di Latina (LT) – Centralino 06/968341

ALLEGATO “B”

REGOLAMENTO

Criteria e modalità di calcolo del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso (art. 16, comma 4, lett. d-ter d.P.R. n. 380/2001)

Testo modificato in base al parere espresso dalla 2ª Commissione Consiliare Urbanistica e Decentramento – LL.PP. e Trasporto, espresso nella seduta del 19.10.2018 (verb. n. 9)

INDICE

Art. 1	Oggetto e finalità	pag. 3
Art. 2	Principi generali	pag. 3
Art. 3	Criteri per la determinazione del maggior valore	pag. 4
Art. 4	Modalità di versamento del contributo	pag. 7
Art. 5	Destinazione del contributo straordinario	pag. 8
Art. 6	Rinvio dinamico e riferimenti normativi	pag. 8
Art. 7	Disposizioni transitorie e finali	pag. 8

Art. 1

Oggetto e finalità

Il presente Regolamento comunale disciplina la modalità di determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, nonché del correlato contributo straordinario da erogare al Comune di Cisterna di Latina in applicazione delle vigenti disposizioni normative in materia di determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

A tal fine, nel perseguimento dei principi di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza dell'attività amministrativa, si pone l'obiettivo di individuare criteri oggettivi per l'applicazione delle prescrizioni di cui al disposto dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del d.P.R. 06.06.2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", aggiornato a seguito di entrata in vigore della legge 11.11.2014, n. 164 "Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133, Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive" (G.U. n. 262 dell'11 novembre 2014) [1]

Art. 2

Principi generali

L'art. 16, comma 4, lettera d-ter del succitato d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., ai fini del calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione introduce il parametro relativo alla valutazione del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Tale maggior valore è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune di Cisterna di Latina 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.

[1]

<<Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

(...)

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

(...)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. 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 (...)>>.

Art. 3

Criteri per la determinazione del maggior valore

Il presente articolo individua un modello di calcolo elementare finalizzato a determinare convenzionalmente l'incremento del valore conseguente agli interventi in variante ai vigenti strumenti urbanistici comunali generali e attuativi (o, comunque, in deroga agli stessi, anche in riferimento alle fattispecie di cui all'art. 14 del d.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.), tra i quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le varianti al Piano Regolatore Generale ai sensi della Legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii., gli interventi di cui all'art. 8 del d.P.R. 07.09.2010, n. 160, le modifiche alla disciplina urbanistica attuativa vigente di cui agli articoli 1, 1-bis, 4 della legge regionale 02.07.1987, n. 36 e ss.mm.ii., ivi compresi i programmi di cui alla legge regionale 26.06.97, n. 22 e ss.mm.ii. ed ulteriori strumenti complessi e della pianificazione negoziata.

In attuazione dei principi di cui ai precedenti articoli 1 e 2, il modello di calcolo è basato sui seguenti criteri oggettivi che rispondono a principi di equità, adeguatezza, semplicità di applicazione:

1. l'incremento del valore conseguente agli interventi di cui al precedente comma 1 ("Maggior Valore", più innanzi indicato con la sigla "MP") è determinato dalla differenza tra il valore dei beni a seguito della trasformazione ("Valore di mercato post-variante", più innanzi indicato con la sigla "Vmp") ed il valore dell'immobile prima della trasformazione ("Valore di mercato ante-variante", più innanzi indicato con la sigla "Vma"), al netto dei costi da sostenere per la trasformazione medesima ("Costo di trasformazione", più innanzi indicato con la sigla "Ct").

L'assunto può essere dunque sintetizzato nella seguente formula:

$$MV = Vmp - Vma - Ct$$

dove:

MV = Maggior valore
Vmp = Valore di mercato post-variante
Vma = Valore di mercato ante-variante
Ct = Costo di trasformazione

2. per entrambi i valori **Vmp** e **Vma** si assumono come base di calcolo, cioè come dati unitari di riferimento, i parametri individuati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), divulgati dall'Agenzia delle Entrate sul proprio sito web istituzionale e consultabili seguendo il seguente percorso:
Home → Documentazione → Osservatorio del Mercato Immobiliare → Banche dati → Quotazioni immobiliari → Banca dati delle quotazioni immobiliari → Ricerca (<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>)
3. l'individuazione dei parametri unitari di base è effettuata con riguardo al comune di appartenenza, alla fascia o zona territoriale di riferimento, alla destinazione e, infine, alla specifica tipologia, assumendo la classificazione effettuata dall'O.M.I. ritenuta più attinente agli immobili interessati:
Scelta provincia → Cerca comuni → Avanti → Selezionare la fascia/zona → Avanti → Selezionare la destinazione → Mostra valori
4. il riquadro "Mostra valori" consente di accedere ad una tabella, ove il parametro da considerare è il "Valore Mercato (euro/mq)", espresso sia in valore minimo ("Min", relativo al peggiore "Stato conservativo" riportato nella tabella consultabile sul sito web) che in valore massimo ("Max", relativo al migliore "Stato conservativo" riportato nella stessa tabella consultabile sul sito web).

5. quale regola generale, per la determinazione dei valori post-variante si assumono prudenzialmente i valori massimi (“Max”, relativi al migliore “Stato conservativo”), mentre per la individuazione dei valori ante-variante si assumono i valori minimi (“Min”, relativo al peggiore “Stato conservativo”), nel presupposto che la trasformazione, indipendentemente dalla specifica qualificazione urbanistico edilizia dell’intervento, non possa non comportare il miglioramento generalizzato della qualità edilizia di tutti gli immobili interessati rispetto alle condizioni iniziali;
6. fermo restando quanto stabilito al precedente punto 5, in caso di articolazione dell’intervento in porzioni eterogenee possono essere dunque applicati gli schemi di calcolo (l’uno, l’altro o entrambi combinati) di cui al successivo punto 7;
- 7 i parametri unitari di base, ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, sono introdotti nei due seguenti schemi di calcolo, distinti per le fattispecie concettuali di cui alle successive lettere “A” e “B”:

A. Interventi / porzioni di interventi in variante enucleabili in termine di maggiore consistenza:

ove per “maggiore consistenza” si intende qualsiasi generico incremento di superficie e/o volume enucleabile rispetto alla consistenza stabilita dagli strumenti vigenti, indipendentemente dalla classificazione dell’intervento in base alle modalità di calcolo degli indici e dei parametri stabiliti dal REC o dagli strumenti urbanistici vigenti

Valore di mercato post-variante = [Valore Mercato “Max”, relativo al migliore “Stato conservativo”, in euro] X [superficie lorda complessiva dell’intervento enucleato, in mq]

ove per “superficie lorda complessiva” si intende la superficie totale onnicomprensiva convenzionale del bene immobile interessato dall’intervento, che corrisponde al valore maggiore tra i seguenti:

- a. superficie lorda complessiva effettiva dell’ampliamento;
- b. quantità risultante dal volume lordo complessivo dell’ampliamento suddiviso per un’altezza convenzionale pari a metri 3,20.

Valore di mercato ante-variante = 0 (zero)

Incremento del valore di mercato dell’immobile =

Valore di mercato post-variante – 0 = Valore di mercato post-variante

B. Interventi / porzioni di interventi in variante configuranti miglioria del patrimonio esistente:

Valore di mercato post-variante = [Valore Mercato “Max”, relativo al migliore “Stato conservativo”, in euro] X [superficie lorda complessiva dell’immobile interessato dall’intervento, in mq]

Valore di mercato ante-variante = [Valore Mercato “Min”, relativo al peggiore “Stato conservativo”, in euro] X [superficie lorda onnicomprensiva dell’immobile interessato dall’intervento, in mq]

Incremento del valore di mercato dell’immobile =

Valore di mercato post-variante - Valore di mercato ante-variante =

{[Valore Mercato “Max”, relativo al migliore “Stato conservativo”, in euro] - [Valore Mercato “Min”, relativo al peggiore “Stato conservativo”, in euro]} X [superficie lorda complessiva dell’immobile interessato, in mq]

ove per “superficie lorda complessiva” si intende la superficie totale onnicomprensiva convenzionale del bene immobile interessato dagli interventi, che corrisponde al valore maggiore tra i seguenti:

- a. superficie lorda complessiva effettiva dell’immobile;
- b. quantità risultante dal volume lordo complessivo dell’immobile suddiviso per un’altezza convenzionale pari a metri 3,20.

In caso di edifici a destinazione produttiva o ad essa tipologicamente assimilata, con altezza media generalmente assai maggiore del parametro convenzionale di ml. 3,20, al fine dell'applicazione del modello di calcolo si considerano le superfici [*]

[*] *integrazione in base al parere espresso dalla 2ª Commissione Consiliare Urbanistica e Decentramento – LL.PP. e Trasporto, espresso nella seduta del 19.10.2018 (verb. n. 9)*

8. I risultati ottenuti con l'applicazione degli schemi di calcolo di cui alle precedenti lettere A e B sono sottoposti a verifica, che consiste nel ripetere lo stesso computo sostituendo alla superficie lorda complessiva la Superficie Utile Lorda (SUL) come definita ai sensi di legge e dalle NTA del vigente PRG e dalla normativa regionale, quindi optando per il maggiore tra i due incrementi totali di valore convenzionale risultanti.
9. Il Costo di trasformazione (**Ct**) è costituito dalla sommatoria dei costi vivi sostenuti per realizzare la trasformazione (senza considerare il profitto del promotore) che devono essere computati secondo i criteri a seguito individuati:
 - a. Il costo tecnico di costruzione dell'immobile e delle relative pertinenze è calcolato in base al Prezzario Regionale per le OO.PP. vigente. Nel caso di demolizione e ricostruzione deve essere considerato anche il costo della demolizione delle preesistenze e della bonifica del sito;
 - b. Il costo di idoneizzazione dell'area e degli allacciamenti, che non può superare il 2 % del costo tecnico di costruzione del fabbricato, e compensa tutte le opere di bonifica, cantierizzazione e allacciamenti, e le relative indagini archeologiche, geologiche etc.;
 - c. Il costo relativo ai contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, che include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione calcolati in base ai valori stabiliti dal vigente regolamento comunale al momento del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione;
 - d. Il costo delle prestazioni professionali, spese tecniche e complementari, che include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni, prestazioni relative alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudi, prestazioni catastali ecc.) che viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare inteso come somma del costo tecnico di costruzione del fabbricato, del costo di idoneizzazione dell'area e degli allacciamenti e del costo delle indagini archeologiche. Da simulazioni condotte sulla base delle previgenti tariffe professionali e sulla base del vigente Decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016 "Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione", con applicazione dei correnti ribassi di mercato, detta percentuale non può superare l'8 % del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di idoneizzazione aree e allacciamenti;
 - e. I costi tecnici per la redazione e approvazione di piani attuativi;
 - f. Gli oneri per la commercializzazione, se previsti e se debitamente documentati, che comprendono le spese di pubblicità e delle agenzie immobiliari i quali non possono superare il 2 % da applicare al valore di mercato del prodotto edilizio finito;
 - g. Gli oneri finanziari, che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento. Tale costo è in funzione della qualità di capitale necessario, della durata dell'esposizione, e del tasso di interesse passivo. L'incidenza del fattore tempo sugli oneri finanziari potrà essere valutata attraverso l'analisi del flusso di cassa calcolato a partire dal conto economico generato dall'intervento, al fine di attualizzare il peso degli oneri finanziari rispetto alla somma del costo tecnico di costruzione, del costo di idoneizzazione area e allacciamenti, del costo relativo agli oneri di sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, al costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti, prendendo come riferimento l'orizzonte temporale di investimento.
 - h. Gli utili di impresa [**]**

[**] *integrazione in base al parere espresso dalla 2ª Commissione Consiliare Urbanistica e Decentramento – LL.PP. e Trasporto, espresso nella seduta del 19.10.2018 (verb. n. 9)*

I valori percentuali riferiti alle singole voci di costo, sono adeguatamente rimodulati entro le soglie percentuali sopra indicate, con riferimento alla specificità delle singole operazioni edilizie.

Art. 4

Modalità di versamento del contributo

Il contributo straordinario corrisponde al 50% del maggior valore (MV) quantificato nei modi sopradescritti ed è corrisposto, nell'interesse pubblico, secondo le opportunità valutate per singolo caso nelle diverse forme di:

- a. versamento diretto al Comune con le modalità appresso indicate;
- b. compensazione mediante cessione di aree e immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ovvero attraverso la realizzazione di opere pubbliche con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate nella convenzione urbanistica.

Nel caso di versamento diretto il "Contributo straordinario" sarà corrisposto al Comune propedeuticamente al rilascio del primo titolo edilizio abilitativo, in un'unica soluzione, ovvero rateizzato secondo le modalità stabilite dal vigente Regolamento dei contributi gravanti su provvedimenti e procedure amministrative in materia edilizia e alla prestazione delle garanzie ivi stabilite, tenendo conto dei requisiti delle stesse individuati all'art. 17;

Nel caso di compensazione mediante cessione di aree e di immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, l'obbligo di erogazione del "Contributo straordinario" è assolto con la cessione al Comune dei predetti beni prima del rilascio del primo titolo edilizio abilitativo.

La valutazione dei beni ai fini della cessione sarà valutata in base alle quotazioni più aggiornate riportate dal più volte citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), assumendo il valore di mercato medio tra quello minimo e quello massimo riportato per la relativa zona o, nel caso in cui la destinazione vigente non sia riconducibile a quelle per le quali l'Osservatorio fornisce i dati relativi al valore di mercato, il medesimo valore di mercato deve essere stimato al momento della presentazione della proposta di intervento.

Per le aree di cessione, sono fatte salve le verifiche di congruità con i parametri stabiliti dal Comune per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU).

La cessione degli immobili da destinarsi a servizi di pubblica utilità sarà valutata in base al costo di realizzazione desunto dal computo metrico estimativo redatto sulla scorta del Prezzario Regionale per le OO.PP. vigente, applicando un ribasso percentuale del 20%

Nel caso di compensazione mediante la realizzazione di opere pubbliche il "Contributo straordinario" sarà corrisposto al Comune con la realizzazione delle opere indicate in convenzione da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio, secondo le modalità previste dall'art. 17 "Realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi. Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione" del vigente Regolamento dei contributi gravanti su provvedimenti e procedure amministrative in materia edilizia, così come modificato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 16.12.2015.

Il costo delle opere pubbliche realizzate sarà valutato in base al computo metrico estimativo redatto sulla base del Prezzario Regionale per le OO.PP. vigente applicando un ribasso percentuale del 20%

Art. 5

Destinazione del contributo straordinario

In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., i proventi derivanti dalla erogazione del contributo in favore dell'Ente sono destinati dal Comune di Cisterna di Latina esclusivamente alla realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici e di pubblica utilità, compresi interventi di edilizia residenziale sociale, da realizzare nel territorio comunale, nello specifico contesto correlato all'intervento come individuato nel procedimento urbanistico di approvazione della trasformazione.

A tal fine, è istituito apposito capitolo di bilancio alla voce "Contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lett. d-ter d.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii."

Art. 6

Rinvio dinamico e riferimenti normativi

Le prescrizioni di cui al presente Regolamento si intendono automaticamente modificate per effetto dell'entrata in vigore di norme sopravvenute. In tali casi, nelle more di formale modificazione della presenti disposizioni, si applica la normativa preordinata.

La normativa preordinata è il riferimento legislativo, che comunque prevale, ed i richiami all'applicazione degli articoli sono riferiti alla loro stesura aggiornata, secondo le più recenti indicazioni di legge.

Art. 7

Disposizioni transitorie e finali

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo all'ultimo giorno della pubblicazione all'Albo Pretorio della propria deliberazione consiliare di approvazione, disposta per 15 (quindici) giorni consecutivi ai sensi di legge, e si applica anche ai procedimenti urbanistici già attivati e pendenti, per i quali a quella data non si sia pervenuti al titolo edilizio abilitativo.