COMUNE DI ROVIGO
SETTORE URBANISTICA – SEZIONE PIANIFICAZIONE

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 16, CO. 4, DEL D.P.R. 06/06/2001, n. 380

Allegato "A" alla deliberazione di C.C. n° ._____ del _____

1 PREMESSA

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 08/03/2016, il Comune di Rovigo ha approvato la "*Metodologia per il calcolo del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001, come introdotto dall'art.17 comma1, lett. g) della L. 164/2014 (conversione del DL133/2014 c.d. "Sblocca Italia")*".

Nella suddetta deliberazione viene precisato che: "*la metodologia di calcolo predisposta verrà applicata esclusivamente agli interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale di cui all'art. 3 della L.R. 55/2012 e agli interventi di riqualificazione edilizia realizzabili ai sensi dell'art. 5 comma 9 della L.106/2011,* ***demandando ad un successivo provvedimento, il completamento dell'allegata metodologia, per i rimanenti ambiti di applicazione, previsti dalla legge in esame***".

Viene inoltre stabilito che il contributo straordinario, a carico del proponente l'intervento, corrisponde al 50% del "plus valore" generato dalla trasformazione proposta.

Successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 20/06/2017 avente ad oggetto: "*Piano degli Interventi del commercio – metodologia per il calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett D-ter D.P.R. 380/2001 (contributo perequativo corrispondente al beneficio pubblico) per la redazione della variante al Piano degli Interventi in attuazione della L.R. 50/2012 e per la compilazione degli accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004*", l'Amministrazione comunale ha disciplinato il calcolo del contributo perequativo per gli interventi in attuazione della L.R. 50/2012 e per la compilazione degli accordi pubblico/privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e le modalità di versamento dello stesso.

Con il presente documento si intende, pertanto, dare integrale applicazione a quanto previsto all'art. 16, co. 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001, stabilendo le modalità di applicazione del contributo straordinario a tutti gli interventi in variante urbanistica che comportino aumento di valore delle aree o degli immobili.

2 AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente documento trova applicazione per i seguenti casi, qualora introdotti e/o originati da varianti al Piano degli Interventi (P.I.) approvate successivamente all'entrata in vigore dei presenti criteri, nonché alle casistiche di deroghe o cambi d'uso:

1. attribuzione di potenzialità edificatorie ad immobili o porzioni di essi, in precedenza non edificabili, quali ad esempio individuazione di nuovi lotti o aree, a volumetria predefinita ovvero con indice di edificabilità/copertura ovvero aumento delle capacità edificatorie preesistenti;
2. modifica di parametri stereometrici puntuali;
3. cambio di destinazione d'uso, a fini residenziali o compatibili, delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate, non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e localizzate in zona agricola (ex art. 43, co. 2, lett. d), della L.R. 11/2004);
4. altra casistica che determini incremento di valore dell'immobile o porzione di esso, interessato dalla variante urbanistica;
5. permessi di costruire in deroga allo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
6. titolo autorizzatorio in deroga allo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012;
7. interventi, conseguenti a varianti urbanistiche, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012.

Le presenti linee guida sono, comunque, da intendersi provvisorie e sostitutive, nelle more dell'emanazione di provvedimenti regionali, e saranno valide fino alla definizione delle tabelle e parametri da parte della Regione, ai sensi dell'art. 16, co. 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001.

3 INTERVENTI ESCLUSI DAL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Sono esclusi dal pagamento del solo contributo straordinario di costruzione di cui all'art. 16, co. 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001:

- le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici generali o esecutivi, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25/06/2008, n. 112 - Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con L. 06/08/2008, n. 133, c.d. "Piano delle Alienazioni";
- le varianti attivate all'interno di Accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, assentibili dalla strumentazione urbanistica comunale e regionale vigente e che non comportano variazione dello strumento urbanistico comunale;
- le modeste variazioni del perimetro delle zone che non determinano la creazione di nuove aree/lotti edificabili;
- le varianti finalizzate all'individuazione del perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/2017, per le quali venga riconosciuto un credito edilizio o per le quali non si verifichi un incremento di valore dell'area;
- le varianti finalizzate all'individuazione delle aree di atterraggio dei crediti edilizi, qualora l'area fosse già edificabile (in alternativa dovrà essere determinato il plusvalore derivante dalla trasformazione dell'area, tenendo conto della cubatura realizzabile senza i crediti edilizi applicabili);
- tutte le varianti che non determinano incremento di valore delle aree o degli immobili (varianti verdi, individuazione manufatti incongrui, ecc...).

4 MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

La "convenienza pubblica" viene determinata come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area/edificio e, cioè, della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

In caso di interventi che prevedano il solo ampliamento in loco dell'immobile senza modifica di destinazione d'uso, si applicherà il solo valore di trasformazione del bene alla parte ampliata.

Dal punto di vista economico, il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'immobile successivo all'accordo, è dato dalla seguente espressione:

$$Bpr + Bpu = [Vm – (Cc + On + St + Sg + U)] – Vaa$$

dove:

Bpr = beneficio del privato a seguito dell'accordo
Bpu = beneficio pubblico a seguito dell'accordo
Vaa = valore dell'area o dell'immobile ante intervento

mentre l'espressione:

$$[Vm – (Cc + On + St + Sg + U)]$$

esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'intervento

dove:

Vm = Valore di mercato beni immobili conseguiti (post intervento)
Cc = costo costruzione manufatti (bonifiche, demolizioni e sistemazioni, opere di urbanizzazione, ecc..)

On = oneri di urbanizzazione (eventuale parte non a scomputo delle opere realizzate)
St = spese tecniche
Sg = spese generali (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, oneri finanziari, ecc.)
U = utile d'impresa

Il valore di mercato *post*-accordo è dato dai ricavi derivanti dalla vendita delle aree trasformate.

I valori da utilizzare per il calcolo possono essere determinati con stima sintetica, secondo le indicazioni riportate nel successivo paragrafo, oppure con stima analitica qualora i parametri derivanti dalla stima sintetica non siano rappresentativi delle situazione reale.

La stima con procedura analitica potrà essere richiesta anche dal Comune in fase di istruttoria della richiesta di intervento, qualora ritenga che i valori ottenuti con stima sitetica non siano congrui o rappresentativi dei costi o dei valori di mercato reali.

Ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati attendibili e giustificabili, quest'ultimi potranno essere verificati al fine di valutare la loro attendibilità anche sulla base di giudizio di esperti (altri enti pubblici – ordini professionali – altro).

5 DETERMINAZIONE DELLA PLUSVALENZA IN CASO DI STIMA SINTETICA

Di seguito si riporta una metodologia per la stima dei costi e dei ricavi per determinare la plusvalenza della trasformazione urbanistica.

Rimane ferma la possibilità di utilizzare valori diversi, che dovranno essere attendibili e giustificabili, qualora i valori derivati dalla presente metodologia non siano ritenuti congrui. E' possibile, inoltre, aggiungere ulteriori voci di costo qualora effettivamente necessarie per la realizzazione dell'intervento.

5.1 Vm "Valore di mercato beni immobili conseguiti"

Per la stima del valore di mercato conseguito a seguito della trasformazione urbanistica si potrà fare riferimento ai valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, applicando le eventuali percentuali di svalutazione qualora i terreni si trovino in condizioni sfavorevoli.

In caso di interventi su immobili il valore di mercato del prodotto edilizio finito andrà distinto secondo le varie destinazioni.

Le singole voci si ottengono moltiplicando la superficie espressa in mq (commerciali/lordi) per i valori di mercato indicati nelle tabelle OMI.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale, individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari, ubicate nella medesima zona omogenea.

Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI.

Considerato che il valore commerciale del nuovo edificio viene comparato allo stato conservativo "OTTIMO", laddove sia presente il solo valore "NORMALE" lo stesso verrà moltiplicato per il coefficiente 1,30.

5.2 Cc "costo costruzione manufatti"

Tale voce comprende costi di bonifica, demolizioni e sistemazioni, opere di urbanizzazione, ecc. e si ricava attraverso la seguente espressione:

$$Cc = Cd + Cu + Cn + Ccc$$

dove:

Cd = costi di demolizione
Cu = costo opere di urbanizzazione
Cn = costo di costruzione degli edifici (nel caso di interventi che prevedono varianti su edifici esistenti)
Ccc = contributo sul costo di costruzione (nel caso di interventi che prevedono varianti su edifici esistenti)

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di eventuali demolizioni o bonifiche si ottiene attraverso specifico computo metrico estimativo redatto sulla base del più recente prezzario della Regione Veneto.

5.2.1 Cn "Costo di costruzione degli edifici"

Si ottiene moltiplicando la superficie per il costo a mq rilevato dalla Camera di Commercio Venezia Rovigo Delta Lagunare in relazione alle tipologie ed alle caratteristiche.

5.2.2 Ccc "Contributo sul costo di costruzione"

Il calcolo del contributo sul costo di costruzione viene effettuato in base al progetto di trasformazione edilizia presentato, applicando la tariffa più recente ed i relativi coefficienti correttivi.

Nel caso di edifici produttivi deve essere considerata la quota di contributo afferente l'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi, gassosi e quella per la sistemazione ambientale dei luoghi eventualmente alterati dall'insediamento.

5.3 On "oneri di urbanizzazione"

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria viene effettuato in base al progetto, considerando le tabelle regionali assunte con deliberazione di Consiglio Comunale n. 488 del 20/12/1985, con deliberazione di Giunta Comunale n. 1716 del 07/10/1992, con Determinazione Dirigenziale n. 488 del 27/02/2007 ed aggiornato alla L.R. 4/2015 e ss.mm.ii, ovvero applicando i valori unitari più recenti disponibili.

In caso di non realizzazione di opere di urbanizzazione, il proponente dovrà versare i consueti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del proponente dovrà essere considerata (qualora positiva) la differenza tra l'importo complessivo tabellare degli oneri di urbanizzazione e l'importo complessivo derivante dal computo metrico estimativo del progetto delle opere di urbanizzazione.

Qualora, invece, il costo delle opere di urbanizzazione realizzate da parte del proponente sia superiore al valore degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, al costo complessivo di realizzazione (Cc) verrà sommato il 2 % della differenza tra l'importo complessivo derivante dal computo metrico estimativo del progetto delle opere di urbanizzazione validato dall'ufficio tecnico e l'importo complessivo tabellare degli oneri di urbanizzazione.

5.4 St "spese tecniche"

Tale voce comprende oneri professionali per la trasformazione edilizia e spese relative a pareri, autorizzazioni o stime obbligatori onerosi da parte di Enti.

Vengono inseriti i normali costi relativi alla progettazione della trasformazione edilizia determinati nel 10% del costo di realizzazione (Cc), ai quali vanno aggiunte le eventuali spese relative a pareri, autorizzazioni o stime obbligatori onerosi da parte di Enti; eventuali costi superiori dovranno essere opportunamente motivati.

Eventuali costi relativi a perizie di stima del valore *ante* saranno aggiunte a parte.

5.5 Sg "spese generali" (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, oneri finanziari, ecc.)"

Le spese generali corrispondono al 15% dei costi sostenuti (Cc + On + St).

5.6 U "utile d'impresa"

In relazione alle attuali condizioni economiche e considerato il livello impositivo dei redditi d'impresa, si può ipotizzare che l'utile d'impresa possa assumere un valore del 10% della somma dei costi sostenuti (Cc + On + St + Sg)

$$U = (Cc + On + St + Sg) \times 0,10$$

5.7 Vaa "valore dell'area o dell'immobile ante intervento"

In caso di interventi che interessano aree agricole il valore ante intervento sarà dato dal valore di mercato che potrà essere desunto dai Valori Agricoli Medi della provincia di Rovigo, Regione Agraria n. 2 - Polesine Centrale.

In caso di interventi che interessano aree non edificate diverse dalle zone agricole (residenziali, produttive, commerciali, per servizi, ecc...), il valore ante intervento sarà dato dal valore di mercato dell'area desunto da apposita perizia di stima.

In caso di interventi su edifici Vaa rappresenta il valore dell'immobile allo stato attuale, prima dell'attuazione della trasformazione, ed è dato dalle tabelle OMI; verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI.

Per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno applicati i seguenti coefficienti correttivi:

buono: 0,80, discreto: 0,70, sufficiente: 0,60, scadente 0,30, degradato 0,20, rudere o collabente 0,10.

Nel caso in cui la tipologia dell'immobile esistente non sia indicata nelle tabella OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe, verrà effettuata una stima da parte di tecnico abilitato, incaricato dall'Amministrazione, con spese a carico del soggetto proponente.

6 CONTRIBUTO STRAORDINARIO E MODALITA' DI CONFERIMENTO DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

La convenienza pubblica (Bpu) non potrà essere inferiore al 50% della convenienza totale (Bpu + Bpr).

Il contributo straordinario potrà essere erogato mediante la realizzazione di un'opera pubblica, la cessione di un'area o la monetizzazione, ovvero di una loro combinazione. Nel caso di realizzazione di un'opera pubblica, il contributo straordinario dovrà essere almeno pari all'importo dell'opera desunto dall'applicazione del prezzario regionale al netto dell'Iva di legge, a meno che il proponente dimostri che l'Iva rappresenti per se un costo.

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione dalla convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto con annesse le eventuali opere di urbanizzazione realizzate sulle stesse.

Nel caso di monetizzazione, in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree, o corrispondenti potenzialità edificatorie, i relativi importi saranno da inserire in apposito capitolo di bilancio vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento.