



COMUNE DI OZZERO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Codice Ente 10081	Protocollo N.
DELIBERAZIONE N. 36 in data 21.12.2018 Soggetta invio capogruppo <input type="checkbox"/>	

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA STRAORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE - Seduta PUBBLICA

OGGETTO: DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO" DI CUI ALL'ART. 16, COMMA 4, LETT. D-TER) DEL D.P.R. N. 380/2001, PER SPECIFICHE VARIANTI AI PIANI URBANISTICI VIGENTI O DI DEROGHE AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA EDILIZIA.

L'anno **DUEMILADICIOTTO** addì **VENTUNO** del mese di dicembre alle ore **18:30** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

VILLANI GUGLIELMO	Presente	CHIODINI MARCO	Presente
MALVEZZI VITTORIO ETTORE	Presente	CHIODINI WILLIE	Assente
TRIVELLA ROBERTO	Presente	POSLA SIMONA	Presente
MARCONI STEFANO	Presente	PUSTERLA CATERINA	Presente
INVERNIZZI PIETRO	Presente		
BOTTA ATTILIO	Presente		
TEMPORITI MARTINA	Assente		

Totale presenti: **9**

Totale assenti: **2**

Assiste il Segretario Comunale, **DOTT. PEPE PAOLO**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **VILLANI GUGLIELMO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Il Sindaco

introduce il punto all'ordine del giorno e passa la parola al Segretario comunale.

Il Segretario comunale illustra brevemente l'argomento, precisando il contenuto della novità introdotta dalla norma nazionale e l'opportunità di predefinire criteri uguali per tutti per la definizione del contributo a carico del privato. Dichiara che è stata anche sostenuta la non applicabilità della norma nazionale in Regione Lombardia ma che la valutazione del Comune è ben diversa.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Con l'entrata in vigore dell'art. 17, comma 1, lett. g) della Legge n. 164/2014 "Sblocca Italia", il comma 4 dell'art. 16 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. 380/2001 -Testo unico in materia edilizia, è stato modificato con l'introduzione del "contributo straordinario";
- Il contributo straordinario -che attesta l'interesse pubblico-, viene a configurarsi quale onere aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari ed è determinato dall'Amministrazione comunale nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, dell'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o di deroghe ai sensi della vigente normativa edilizia, ed 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 cambi di destinazioni d'uso di edifici od aree;
- L'introduzione della lett. d-ter) sopra richiamata costituisce disposizione legislativa di rango statale alla quale Regioni e Comuni si devono adeguare con norme orientate esclusivamente alla definizione delle modalità di determinazione dell'importo e di quelle relative alla riscossione, e pertanto dal momento della loro entrata in vigore, le norme statale in esame entrano a far parte dell'ordinamento giuridico di ciascuna regione e devono essere immediatamente applicate, fino a quando ciascuna regione non detti una propria disciplina;

Considerato che:

- si tratta di una norma nuova che si aggiunge al testo dell'art. 16 del DPR 380/2001, senza modificare le altre che vi erano prima contenute;
- la disapplicazione, prevista dall'art. 103 della l.r., del vecchio testo non può che riferirsi alle norme vigenti in quel momento o, al più, alle loro modifiche successive, ma non a nuove norme, ancorché aggiunte in un articolo precedente;
- Il citato articolo 17, comma 1, lettera g), numero 3), del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 ha inserito nell'art. 16 del DPR 380/2001 anche il comma 4-bis che così recita: <<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>>.

Dato atto che, allo stato attuale, non esistono elementi che prevedono la disapplicazione della norma di cui al comma 4, lett. d-ter, inserita nell'art. 16 del DPR 380/2001 dall' articolo 17, comma 1, lettera g), numero 3), del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164.

Richiamato il comma 5, dell'articolo 16, del D.P.R. 380/2001 il quale stabilisce che nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis;

Atteso che la Regione Lombardia, non ha deliberato alcun criterio per la quantificazione del suddetto Contributo Straordinario, e comunque già demandata ai comuni le azioni e la disciplina per la determinazione degli oneri di urbanizzazione (art. 44 – LR 12/2005) e del costo di costruzione (art. 48 – LR 12/2005) ovvero del contributo afferente la trasformazione edilizia proposta, all'interno del quale è contemplato anche il nuovo "contributo straordinario";

Ritenuto che, in ottemperanza ai disposti del comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 occorre individuare i criteri per la determinazione e la modalità di versamento del contributo straordinario;

Considerato che si intende proporre una metodologia valutativa che consenta di quantificare l'ammontare del "plus-valore" e di conseguenza l'ammontare della contropartita a favore del soggetto pubblico (contributo straordinario) secondo parametri che garantiscono imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati;

Vista la metodologia di calcolo proposta dal Servizio tecnico e ritenute le stesse valide ed in linea con i parametri di imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione;

Ritenuto pertanto opportuno procedere, alla luce di quanto sopra all'approvazione del documento "Metodologia per la determinazione del "contributo straordinario" di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001", allegato al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale;

Considerato, infine, che nel caso Regione Lombardia legiferi in merito al Contributo Straordinario, le presenti disposizioni si intenderanno superate e decadute per la parte eventualmente in contrasto con le disposizioni in ordine gerarchico superiore;

Ritenuto che la materia in esame del presente provvedimento rientra nella competenza di questo Consiglio Comunale per effetto del disposto di cui all'art. 42, c. 2 lett. b) del TUEL;

Vista la Legge n. 164/2014 cosiddetta "Sblocca Italia";

Visto il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio";

Visto il parere favorevole espresso in data 31/10/2018 dal Revisore dei conti ai sensi dell'art. 239 del D.lgs. 267/2000;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, che il Responsabile del servizio ha espresso parere in ordine alla regolarità tecnica, il Responsabile del servizio finanziario ha espresso parere in ordine alla regolarità contabile della proposta e che il Segretario Comunale ha espresso parere favorevole sotto il profilo di legittimità della medesima;

Con voti 8 favorevoli e 1 astenuto (Cons. Posla), espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. La premessa in narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata;
2. Di approvare il documento inerente la "*Metodologia per la determinazione del "contributo straordinario" di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001*", redatto dal Servizio tecnico, istituendo, di fatto, il contributo straordinario nel Comune di Ozzero;
3. Di disporre che la presente metodologia si applica a tutti i procedimenti ancora in itinere.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere;

Visto l'art. 134, quarto comma, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti 8 favorevoli e 1 astenuto (Cons. Posla), espressi per alzata di mano,

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Comune di OZZERO

Città Metropolitana di Milano

**METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL
"CONTRIBUTO STRAORDINARIO"
DI CUI ALL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA d-ter) DEL DPR 380/2001**

PREMESSA

Il "contributo straordinario", inserito alla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, aggiunto ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera g), numero 3), del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 e convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164, è applicato in relazione alla valutazione del maggior valore generato da 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 il 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 cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

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.

La L.R. 11 marzo 2005 n. 12 - Legge per il Governo del Territorio della Regione Lombardia, nella sua versione vigente, dispone all'art. 103 la disapplicazione di alcune norme statali, tra le quali anche l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è da ritenersi che allo stato non esistono elementi che prevedono la disapplicazione della norma di cui al comma 4, lett. d-ter, inserita nell'art. 16 del DPR 380/2001 dall' articolo 17, comma 1, lettera g), numero 3), del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164, in quanto, in senso contrario alla disapplicazione, si può considerare che:

- a) si tratta di una norma nuova che si aggiunge al testo dell'art.16 del DPR 380/2001, senza modificare le altre che vi erano prima contenute; dunque la - disapplicazione, prevista dall'art.103 della l.r., del vecchio testo non può che riferirsi alle norme vigenti in quel momento o, al più, alle loro modifiche successive, ma non a nuove norme, ancorché aggiunte in un articolo precedente;
- b) la giurisprudenza ha avuto modo di considerare che:
 - <<il quarto comma lettera d-ter dell'art. 16 del d.p.r. n° 380 del 2001 fa riferimento ad ogni ipotesi di variante urbanistica ossia anche alle varianti approvate con la procedura dello sportello unico>> (TAR Veneto 382/2018);
 - <<tale partecipazione del Comune al plusvalore immobiliare prodotto dalla pianificazione non integra, come sostiene parte ricorrente, un sostanziale prelievo fiscale sulla rendita fondiaria, bensì una forma di restituzione alla collettività di quota-parte del vantaggio patrimoniale generato dalle scelte urbanistiche della stessa (cfr. TAR Lombardia, Brescia, II, 114/3/13), legittimata dallo stesso principio perequativo>> (TAR Emilia- Romagna n. 823/2015)

Il citato articolo 17, comma 1, lettera g), numero 3), del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 ha inserito nell'art. 16 del DPR 380/2001 anche il comma 4-bis che così recita: <<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>> e che allo stato attuale, non risulta che la Regione abbia una disposizione contraria alla specifica ipotesi prevista dalla norma in discussione.

Il comma 5 dell'art. 16 del DPR 380/2001 disciplina che, in caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, il Comune possa provvedere, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale, alla definizione della metodologia di calcolo del contributo straordinario.

La previsione che, si sottolinea, ha carattere legislativo, codifica a livello nazionale un istituto che nella prassi aveva già trovato da tempo un discreto utilizzo nelle diverse realtà locali, seppur generando difficoltà applicative nella determinazione del *plus valore* derivante dalla trasformazione edilizia.

Con l'introduzione di queste nuove disposizioni, il legislatore pone quindi nelle mani degli enti locali uno strumento di concertazione che è strettamente collegato alla progressiva evoluzione delle procedure di negoziazione tra amministrazione e privato per gli interventi urbanistici.

La prassi dovrebbe prevedere che le scelte non discendano da una decisione unilaterale dell'operatore privato, ma siano invece il frutto di politiche di pianificazione coerenti con gli obiettivi generali prefissati dal piano attraverso le

quali il Comune propone forme di negoziazione pubblico/privato mirate a produrre benessere collettivo (sia economico, che pubblico/sociale).

Indubbiamente, il ricorso al contributo straordinario è riconducibile all’esigenza di affermare il principio della riappropriazione di quota parte del valore che l’amministrazione determina con le decisioni in materia urbanistica.

La legge nazionale chiarisce, inoltre, le modalità di corresponsione del contributo straordinario. Tale contributo, infatti, può essere corrisposto all’Amministrazione in forma di versamento finanziario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l’intervento; mediante cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità; sotto forma di opere pubbliche.

Resta salva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento/rigetto delle richieste provenienti dai privati, ad insindacabile giudizio dell’Amministrazione, in quanto la valutazione complessiva dell’intervento verrà effettuata alla luce del quadro degli obiettivi perseguiti con la programmazione di carattere territoriale.

La metodologia seguita nell’esaminare le proposte sarà la seguente:

1. Valutazione tecnica sulla compatibilità urbanistica rispetto alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti;
2. Valutazione politica sulla rispondenza della proposta agli obiettivi e al disegno di territorio dell’Amministrazione;
3. Valutazione urbanistica sulla bontà della proposta, sulle soluzioni prospettate e verifica delle ipotesi possibili;
4. Valutazione dell’entità della trasformazione in termini di incidenza sulle strutture esistenti e in prospettiva sull’assetto futuro.

Per avviare una valutazione economica dell’intervento si è ritenuto che non fosse possibile determinare per astratto tali valori, ma che si dovesse tenere conto dell’aspetto negoziale che è implicitamente contenuto nel meccanismo dell’accordo pubblico privato.

Ciò in forza della constatazione che le diverse casistiche non sono ripetibili, ma ciascuna presenta problematiche, condizioni e ripercussioni diverse.

Per contro l’Amministrazione ha deciso di dotarsi di un quadro di riferimento che consenta, pure nella specificità di ogni accordo, di garantire un’equità di trattamento.

Il calcolo del contributo straordinario si configura come extra onere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l’incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo, pertanto, verrà 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 cambi della destinazione d’uso di edifici od aree.

In considerazione di quanto sopra, il presente documento intende proporre una metodologia valutativa che consenta di quantificare l’ammontare del “**plus valore**” e di conseguenza l’ammontare della contropartita a favore del soggetto pubblico (**contributo straordinario**) secondo parametri che garantiscano imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

Tale “**plus valore**” dovrà essere erogato dalla parte privata soggetto attuatore sotto forma di **contributo straordinario (CS)**.

FINALITA’

Il Comune di Ozzero determina, ai sensi dell’art. 16, comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001, il contributo straordinario di costruzione (CS) pari ad una percentuale minima del 50% della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso, il tutto come meglio specificato successivamente.

Il contributo straordinario deve ritenersi, quindi, un contributo aggiuntivo a quello ordinario già previsto dalla normativa di settore vigente e dalle disposizioni del PGT (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, monetizzazioni, standard strategico, fondo aree verdi, ecc.).

Il Contributo Straordinario (CS) sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione. Sarà l’Amministrazione a indicare quale debba essere utilizzata:

- la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PGT, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall’Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico.
- la cessione diretta al Comune di aree a standard che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell’Amministrazione Comunale.
- la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.
- la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato.

Nel caso di monetizzazione il Comune dovrà vincolare l’introito all’utilizzo a fini di interesse pubblico in opere pubbliche di urbanizzazione o di dotazioni urbanistiche primarie o secondarie, o finalizzarle al mantenimento delle stesse. In 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 appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche programmate o inserite nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

METODO DI STIMA N. 1

consistente in costruzione/trasformazione del prodotto edilizio o dell'area

La metodologia proposta prende in esame quelle proposte progettuali costituenti variante urbanistica al vigente strumento generale e/o di settore per rimozione del divieto di destinazioni urbanistiche e/o comportanti aumento di volume o superfici anche se in complessi/edifici già esistenti.

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione.

Vengono sostanzialmente analizzati i costi che l'operatore deve sostenere per "trasformare" l'immobile oggetto dell'intervento ed il valore che lo stesso operatore può avere dalla commercializzazione del prodotto edilizio trasformato a seguito di una variante dello strumento urbanistico generale e/o disettore.

Detti costi sono quelli effettivamente necessari per trasformare un prodotto finito edificato o edificabile sulla base della normativa vigente, nel prodotto ottenibile dalla trasformazione (maggior investimento rispetto ad uno stato di diritto consolidato e riconosciuto dal PGT).

Per il calcolo del contributo straordinario si dovrà procedere alla determinazione del plus valore derivante dalla trasformazione edilizia proposta. Detto valore sarà quindi pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile post intervento, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di modifica (*V post*), ed il valore del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica o edilizia previgente (*V ante*).

Il valore di trasformazione dell'immobile post intervento (*V post*) sarà ricavato quale differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (*V_m*) ed i costi sostenuti per la sua trasformazione (*C_t*).

Il Plus valore *V_t* viene di conseguenza determinato sulla base della seguente formula, quale differenza tra il valore dell'immobile prima e dopo l'attuazione dell'intervento:

$$\text{Plus valore } V_t = V_{\text{post}} - V_{\text{ante}}$$

In caso di interventi in deroga che prevedano il solo ampliamento in loco dell'immobile senza modifica di destinazione d'uso si applicherà il solo valore *V post* relativo alla parte ampliata.

Resta una facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di valutare ulteriori costi, valori immobiliari o comunque voci non comprese nel presente documento ovvero d'importo diverso da quello proposto dall'Ente.

Anche nei casi di varianti urbanistiche finalizzate a rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione d'uso, il maggior valore generato dagli interventi è dato dalla differenza tra il valore di trasformazione della nuova destinazione (*V post*) ed il valore della destinazione previgente (*V ante*).

LEGENDA PER LA COMPILAZIONE DELLA TABELLA "A" PER LA DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE DELL'IMMOBILE IN SEGUITO ALLA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

VOCI DELLA TABELLA COSTI (Ct)

Ce COSTO EDIFICIO

È il costo che l'operatore economico dovrà sostenere per la costruzione/trasformazione del prodotto edilizio.

Si ottiene moltiplicando la superficie convenzionale vendibile (*Scv*) per il costo unitario al mq, sulla base dei seguenti valori standardizzati già definiti dal Comune in relazione alle differenti tipologie:

- Costo per la costruzione edifici residenziali = 1.100 €/mq
- Costo per la costruzione edifici residenziali convenzionati = 850 €/mq
- Costo per la costruzione edifici produttivi = 400 €/mq
- Costo per la costruzione terziario/direzionale = 800 €/mq
- Costo per la costruzione commerciale = 800 €/mq
- Costo per la costruzione ricettivo = 1.000 €/mq
- Costo per la costruzione palestre (già comprensive di impianti) /esercizi pubblici = 1.000 €/mq

Nel caso in cui le proposte d'intervento abbiano come oggetto la costruzione di edifici con destinazioni non riconducibili a quelle già standardizzate dall'Ente, si procede con dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ovvero, in loro assenza, con perizia di stima (computo metrico) da parte di tecnico incaricato dal Comune con spese a carico dell'operatore o soggetto proponente.

In caso d'intervento sull'esistente, il costo di ristrutturazione verrà desunto da computo metrico estimativo periziato da tecnico incaricato dall'operatore economico. Detto costo, dovrà comunque essere rapportato alle sole opere necessarie per trasformare un prodotto edilizio esistente (dove per "esistente", di default s'intende già completato e finito), e non a quelle comunque necessarie per rendere utilizzabile l'edificio anche sulla base delle potenzialità

“contributo straordinario” di cui all’art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001

esprese dalla normativa vigente (ad esempio, i costi da sostenere per completare un fabbricato ultimato al rustico, non sono imputabili tra quelli aggiuntivi da investire per ottenere il prodotto edilizio post trasformazione).

Ou ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

È il contributo di costruzione relativo all’articolo 16 del DPR 380/2001, e comprende sia gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che il costo di costruzione e/o smaltimento rifiuti.

Il calcolo del contributo viene effettuato sulla base del progetto di riferimento.

In questa voce vanno ricompresi anche i costi derivanti da particolari disposizioni del PGT vigente, quali ad esempio, lo Standard Strategico degli AT o la maggiorazione nei casi di sottrazione delle aree agricole allo stato di fatto.

Ut UTILE D’IMPRESA

In relazione alle attuali condizioni economiche e considerato il livello impositivo dei redditi d’impresa si può ipotizzare che il profitto lordo da introdurre nella tabella possa assumere un valore compreso tra il 18% e il 25% del valore del prodotto edilizio finito. Il valore medio di riferimento per tutti gli interventi viene stabilito nella misura del 22% del valore di mercato dell’immobile finito.

$$Ut = Vm \times 22\%$$

St SPESE TECNICHE E PARERI VARI

Include tutte le prestazioni tecnico professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.) nonché atti o pareri di altri istituti o enti. Detta prestazione viene determinata per tutti gli interventi nella misura del 10% del costo di costruzione degli edifici.

$$St = Ce \times 10\%$$

Cd COSTO DI EVENTUALI DEMOLIZIONI O BONIFICHE

In caso di demolizioni o bonifiche tale costo si ottiene sulla base di un preventivo di spesa già definitivo o di perizia giurata redatta a cura e spese di un tecnico incaricato dall’operatore economico.

Of ONERI FINANZIARI

Si riferiscono alle spese che l’operatore economico deve sostenere per usufruire di finanziamenti da parte degli istituti di credito (prestito bancario), che mediamente possono essere valutati in una percentuale variabile tra il 6 e 9%. Detta prestazione viene determinata per tutti gli interventi nella misura del 7% dei costi totali dell’operazione.

$$Of = (Ce + Ou + St + Cd) \times 7\%$$

Ct COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE

Si ottiene dalla somma di tutti i costi sostenuti dall’operatore economico compreso quello di eventuali demolizioni o bonifiche.

$$Ct = S \text{ costi } (Ce + Ou + Ut + St + Cd + Of)$$

VOCI DELLA TABELLA VALORI (Vm)

DETERMINAZIONE DEL NUOVO VALORE DELL’IMMOBILE

$$Vm = V/mq \text{ del nuovo edificio } \times Scv$$

Vm = Valore di mercato dell’immobile finito

V/mq = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI

Scv = superficie convenzionale vendibile in mq, pari alla SLP edificabile maggiorata del 15%

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito andrà distinto secondo le varie destinazioni.

Considerato che il PGT esprime la potenzialità edificatoria in funzione della superficie lorda di pavimento (SLP) mentre l’Osservatorio dell’Agenzia delle Entrate utilizza il parametro della “superficie commerciale”, viene applicato un parametro di conversione che trova giustificazione nelle prassi operative più diffuse, in quanto la superficie commerciale comprende anche quota parte delle superfici accessorie.

Detto parametro di conversione viene determinato per tutti gli interventi nella misura del 15% e quindi

$$Scv = SLP \times 1,15$$

Le singole voci si ottengono moltiplicando la superficie convenzionale (Scv) espressa in mq per i valori di mercato indicati nelle tabelle dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate/Territorio (OMI). Le quotazioni immobiliari OMI 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. Nei casi in cui il valore è riferito a una nuova costruzione, si applicherà il valore 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 correttivo pari a 1,30 (maggiorazione del 30%).

Nei casi di edilizia convenzionata (sia residenziale che produttiva, commerciale, direzionale, ecc.) il valore di mercato al mq da utilizzare sarà quello concordato con la pubblica amministrazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL’IMMOBILE PRIMA DELL’INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE

$$V \text{ ante} = V/mq \times Scv$$

V ante = valore di mercato dell’immobile prima della trasformazione

V/mq = valore di mercato al mq secondo le tabelle OMI

Scv = superficie convenzionale vendibile in mq, pari alla SLP edificabile maggiorata del 15%

Il valore *V ante* rappresenta il valore dell’immobile allo stato attuale prima dell’attuazione della trasformazione ed è dato dalle tabelle OMI.

Anche in questo caso viene applicato il parametro di conversione tra SLP e Scv pari al 15%.

Nei casi in cui si dovesse simulare il valore di un fabbricato non ancora edificato, si applicherà il valore massimo indicato nella tabella OMI. Per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno, invece, applicati i seguenti coefficienti di deprezzamento:

normale = 1,00 // mediocre = 0,75 // scadente – degradato – al rustico = 0,60.

Nel caso in cui la tipologia dell’immobile esistente non sia indicata nelle tabelle OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe, la stima verrà effettuata, su richiesta del Comune, dall’Agenzia delle Entrate con spese a carico del soggetto proponente.

DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE DELL’IMMOBILE

Il *plus valore* dovuto per l’attuazione della trasformazione edilizia è il risultato tra la differenza del valore dell’immobile *V post* e il valore *V ante*. In caso di interventi in deroga che prevedano il solo ampliamento in loco dell’immobile senza modifica di destinazione d’uso si applicherà il solo valore *V post* relativo alla parte ampliata.

VALORE POST (dopo la trasformazione) $V \text{ post} = Vm - Ct$

VALORE ANTE (prima della trasformazione) $V \text{ ante} = V/mq \times Scv$

VALORE DI TRASFORMAZIONE (Plus valore) $Vt = V \text{ post} - V \text{ ante}$

V post = Valore immobile, post trasformazione, al netto dei costi

Vm = Valore di mercato dell’immobile post intervento

Ct = Costi di realizzazione intervento

V ante = Valore immobile, prima della trasformazione

Vt = Plus valore

METODO DI STIMA N. 2

consistente nella rimozione del divieto ad insediare attività o destinazioni in complessi/edifici già esistenti e non oggetto di aumento di volumetria o slp

La metodologia proposta prende in esame quelle proposte progettuali in variante urbanistica al vigente strumento generale e/o di settore per rimozione del divieto di destinazioni urbanistiche in complessi/edifici già esistenti e non comportanti aumento di volume o superfici.

In sostanza si ipotizza la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello attuale determinando un valore del bene in funzione dei benefici economici attesi e rappresentati dal canone di locazione dell'immobile.

Per il calcolo del contributo straordinario si dovrà procedere alla determinazione del plus valore derivante dalla surrogazione/rimpiazzo proposto. Detto valore sarà quindi pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile post intervento, calcolato sulla base dell'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, prevista dalla proposta di modifica (*V post*), ed il valore del medesimo immobile calcolato sulla base dell'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi previgente (*V ante*).

Il Plus valore V_t viene di conseguenza determinato sulla base della seguente formula, quale differenza tra il valore dell'immobile prima e dopo l'attuazione dell'intervento:

$$\text{Plus valore } V_t = V_{\text{post}} - V_{\text{ante}}$$

LEGENDA PER LA COMPILAZIONE DELLA TABELLA "B" PER LA DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE DELL'IMMOBILE IN SEGUITO ALLA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

DETERMINAZIONE DEL NUOVO VALORE DELL'IMMOBILE V_{post}

Or ORIZZONTE TEMPORALE

È, in funzione della vita utile del bene, in genere non meno di 5 anni e non più di 15. Nel caso di una proposta o contratto di locazione già sottoscritto, potrà essere presa in considerazione l'effettivo orizzonte temporale in esso previsto.

RI RICAVI DA LOCAZIONE

È l'ammontare e la distribuzione temporale dei flussi di cassa positivi (entrate/ricavi) attesi.

In merito alle entrate/ricavi il valore di locazione *post* è desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI) per la destinazione "*post*" secondo la tipologia di appartenenza.

Al valore di locazione si applica la variazione ISTAT con indice pari allo 0,50% annuo.

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 correttivo pari a 1,30 (maggiorazione del 30%).

Nel caso in cui la tipologia dell'immobile esistente non sia indicata nelle tabelle OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe, la stima verrà effettuata, su richiesta del Comune, dall'Agenzia delle Entrate con spese a carico del soggetto proponente.

C COSTI

Sono l'ammontare e la distribuzione temporale dei flussi di cassa negativi (uscite/costi) attesi.

I COSTI DI RISTRUTTURAZIONE Cr sono pari all'importo delle opere dedotti dal computo metrico presentato per le opere di ristrutturazione per i costi unitari in vigore per il Comune di Ozzero.

Gli ALTRI COSTI "Ac" sono:

- **Ac.1.2.3.4:** È il contributo di costruzione relativo all'articolo 16 del DPR 380/2001, e comprende sia gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che il costo di costruzione e/o smaltimento rifiuti.
Il calcolo del contributo viene effettuato sulla base del progetto di riferimento.
In questa voce vanno ricompresi anche i costi derivanti da particolari disposizioni del PGT vigente, quali ad esempio, lo Standard Strategico degli AT o la maggiorazione nei casi di sottrazione delle aree agricole allo stato di fatto.
- **Ac.5:** Le spese tecniche calcolate in percentuale del 10% sul costo di ristrutturazione Cr.
- **Ac.6:** Gli imprevisti calcolati in percentuale del 10% sul costo di ristrutturazione Cr.
- **Ac.7:** IMU secondo quanto calcolato/versato nell'anno precedente il progetto di variante e nella determinazione della TASI pari al 10% del valore IMU.
- **Ac.8:** E' l'accantonamento di manutenzione calcolato in percentuale del 5% sui ricavi da locazione RI.
- **Ac.9:** Le spese di amministrazione calcolato in percentuale del 5% sui ricavi da locazione RI.
- **Ac.10:** I costi di commercializzazione calcolato in percentuale del 2% sui ricavi da locazione RI.

RC post RICAVI-COSTI V post

Si ottiene dalla sommatoria della differenza della somma di tutti i ricavi dalla somma di tutti i costi dell'orizzonte temporale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PRIMA DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE Vante
--

Or ORIZZONTE TEMPORALE

È, in funzione della vita utile del bene, in genere non meno di 5 anni e non più di 15. Nel caso di una proposta o contratto di locazione già sottoscritto, potrà essere presa in considerazione l'effettivo orizzonte temporale in esso previsto.

RI RICAVI DA LOCAZIONE

È l'ammontare e la distribuzione temporale dei flussi di cassa positivi (entrate/ricavi) attesi.

In merito alle entrate/ricavi il valore di locazione *ante* è desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI) per la destinazione "*ante*" secondo la tipologia di appartenenza.

Al valore di locazione si applica la variazione ISTAT con indice pari allo 0,50% annuo.

Per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno, invece, applicati i seguenti coefficienti di deprezzamento:

normale = 1,00 // mediocre = 0,75 // scadente – degradato – al rustico = 0,60.

Nel caso in cui la tipologia dell'immobile esistente non sia indicata nelle tabelle OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe, la stima verrà effettuata, su richiesta del Comune, dall'Agenzia delle Entrate con spese a carico del soggetto proponente.

C COSTI

Sono l'ammontare e la distribuzione temporale dei flussi di cassa negativi (uscite/costi) attesi.

I COSTI DI RISTRUTTURAZIONE Cr sono pari all'importo delle opere dedotti dal computo metrico presentato per le opere di ristrutturazione per i costi unitari in vigore per il Comune di Ozzero.

Gli ALTRI COSTI "Ac" sono:

- **Ac.1.2.3.4:** È il contributo di costruzione relativo all'articolo 16 del DPR 380/2001, e comprende sia gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che il costo di costruzione e/o smaltimento rifiuti.
Il calcolo del contributo viene effettuato sulla base del progetto di riferimento.

In questa voce vanno ricompresi anche i costi derivanti da particolari disposizioni del PGT vigente, quali ad esempio, lo Standard Strategico degli AT o la maggiorazione nei casi di sottrazione delle aree agricole allo stato di fatto.

- **Ac.5:** Le spese tecniche calcolate in percentuale del 10% sul costo di ristrutturazione Cr.
- **Ac.6:** Gli imprevisti calcolati in percentuale del 10% sul costo di ristrutturazione Cr.
- **Ac.7:** IMU secondo quanto calcolato/versato nell’anno precedente il progetto di variante e nella determinazione della TASI pari al 10% del valore IMU.
- **Ac.8:** E’ l’accantonamento di manutenzione calcolato in percentuale del 5% sui ricavi da locazione RI.
- **Ac.9:** Le spese di amministrazione calcolato in percentuale del 5% sui ricavi da locazione RI.
- **Ac.10:** I costi di commercializzazione calcolato in percentuale del 2% sui ricavi da locazione RI.

RC ante RICAVI-COSTI V ante

Si ottiene dalla sommatoria della differenza della somma di tutti i ricavi dalla somma di tutti i costi dell’orizzonte temporale.

DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE DELL’IMMOBILE

Il *plus valore* dovuto per l’attuazione della trasformazione edilizia è il risultato tra la differenza del valore dell’immobile *V post* e il valore *V ante*.

VALORE POST (dopo la trasformazione) **$V_{post} = RI - C$**

VALORE ANTE (prima della trasformazione) **$V_{ante} = RI - C$**

VALORE DI TRASFORMAZIONE (Plus valore) **$V_t = V_{post} - V_{ante}$**

V post = Valore immobile, post trasformazione, al netto dei costi

RI = Ricavi locazione

Ct = Costi di realizzazione intervento

V ante = Valore immobile, prima della trasformazione

Vt = Plus valore

BENEFICIO DELL'AMMINISTRAZIONE (CS)
--

CS - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

$$CS = Vt \times 50\%$$

La percentuale del contributo straordinario dovuto dal privato al Comune è fissata nella misura del 50%. Tale somma potrà essere versata al Comune su richiesta dell'operatore privato in forma rateizzata secondo le modalità previste dall'ente per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. È fatta salva l'insindacabile facoltà del Comune di chiedere, con preavviso di trenta giorni, lo slittamento di tutto o in parte del predetto importo maggiorato dell'interesse legale.

Fatto salvo, ai sensi della normativa vigente, che il maggior valore viene calcolato dall'amministrazione comunale, l'allegata tabella "A" o "B" del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001 redatta secondo i principi contenuti nella presente relazione metodologica dovrà essere debitamente compilata e sottoscritta dal proponente l'intervento e attestata dal professionista incaricato e costituirà parte integrante della richiesta di titolo edilizio.

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Al Contributo Straordinario CS come sopra determinato dovranno essere applicati i seguenti parametri di maggiorazione:

Maggiorazione = 1,00

- Interventi di riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate (si intendono dismesse o sottoutilizzate le aree così come individuate e censite nel PGT del Comune di Ozzero)
- Trasformazioni abbinate ad interventi di conservazione (art. 3-bis DPR 380/2011, nella sua formulazione vigente al momento della richiesta)
- Trasformazioni abbinate ad interventi di rigenerazione urbana (art. 2, L.R. n. 31/2014, nella sua formulazione vigente al momento della richiesta)
- Interventi di housing sociale su almeno una SIp $\geq 80\%$ dell’intero intervento di trasformazione
- Interventi su immobili che non comportano aumento di volumi e superfici

Maggiorazione = 1,50

- Interventi di riqualificazione del nucleo di antica formazione con unità minima d’intervento pari a 400 mq di superficie coperta ed un fronte/prospetto interessato lungo almeno 50 mt (entrambi, requisiti minimi da garantire).
- Interventi di housing sociale per una SIp compresa tra il 50 e l’80% dell’intervento di trasformazione, che preveda l’affitto concordato con formula pari ad almeno 4 + 4 anni.

Maggiorazione = 1,75

- Interventi di riqualificazione del nucleo di antica formazione con unità minima d’intervento pari a 200 mq di superficie coperta ed un fronte/prospetto interessato lungo almeno 25 mt (entrambi, requisiti minimi da garantire).

Maggiorazione = 2,00

- In tutti gli altri casi non menzionati in precedenza.

NORMA DI CARATTERE GENERALE

In tutti i casi in cui non sia possibile ricavare un parametro oggettivo di stima sia dei costi che dei valori che concorrono alla formulazione del contributo straordinario, ovvero nei casi di disaccordo tra le parti sui valori economici, la stima verrà effettuata (su richiesta del Comune) dall’Agenzia delle Entrate con spese a carico del soggetto proponente.

È facoltà dell’Amministrazione Comunale provvedere, entro i termini di prescrizione del credito ad effettuare controlli sulla veridicità dei contenuti delle perizie, computi metrici o comunque documenti economici/contabili depositati dall’operatore economico a corredo dell’istanza e comunque incidenti sulla determinazione del Contributo Straordinario con conseguente revisione dello stesso e salvo differenti responsabilità di natura penale.

Con atto di Giunta Comunale, con cadenza almeno triennale, si procederà all’eventuale revisione o aggiornamento degli importi economici indicati nelle presenti disposizioni.

Resta comunque salva la possibilità di procedere, con apposita delibera di Consiglio Comunale, all’applicazione di differenti parametri di maggiorazione.

MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

L'adozione e/o approvazione delle specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore, conterranno gli atti convenzionali e/o unilaterali d'obbligo.

L'Atto di convenzionamento e/o unilaterale d'obbligo conterrà i termini di attuazione degli interventi o l'impegno al versamento del contributo straordinario con le modalità di seguito riportate. Alla scadenza dei termini previsti in caso d'inadempienza da parte del soggetto promotore dell'intervento, salvo concessione di motivate proroghe, verrà revocata la specifica variante relativa all'intervento e verrà ripristinato lo strumento urbanistico previgente.

Il contributo straordinario, in accordo con l'Amministrazione potrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

- nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica stabiliscano la corresponsione del Contributo straordinario legato alla realizzazione o attuazione diretta di opere pubbliche o alla cessione al Comune di aree, beni o potenzialità edificatoria, tali obblighi dovranno essere coperti da stima relativa al valore del bene oggetto di realizzazione/cessione e da garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, presentata in originale all'ufficio protocollo comunale prima della stipula dell'atto e per l'importo pari ad almeno al 100% del contributo straordinario quantificato.
- le aree o i beni dovranno essere preferibilmente ceduti al Comune contemporaneamente alla stipula dell'atto o in casi specifici entro 180 giorni a partire dall'approvazione definitiva del progetto in variante.
- le opere pubbliche da realizzare direttamente dovranno essere iniziate entro 180 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Ente.
- nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica comportino la monetizzazione diretta del Contributo straordinario il pagamento avverrà preventivamente alla sottoscrizione dell'atto di convenzionamento o unilaterale d'obbligo. È fatta salva la facoltà del Comune di chiedere, prima dell'effettiva sottoscrizione dell'Atto di convenzionamento e/o unilaterale d'obbligo, lo slittamento di tutto o in parte del predetto importo maggiorato dell'interesse legale calcolato almeno su 1 annualità e previa presentazione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa. Nel caso il pagamento non sia stato effettuato secondo i termini e modalità predette, le previsioni urbanistiche di trasformazione saranno rigettate e in sede di approvazione definitiva saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti allo stesso.

Le garanzie prestate vengono rese a titolo di garanzia di tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione dell'atto di convenzionamento e/o di impegno unilaterale, dalla stessa richiamate, nonché degli inadempimenti che possono arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse, e fatto salvo il ristoro dei maggiori danni.

Tabella di calcolo del Contributo Straordinario (art. 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001)

TABELLA A

DATI PROGETTUALI					
SLP	mq.	0,00			
Scv	mq.	0,00	x	1,15	= mq. 0,00

VALORI			
Valore OMI - Agenzia Entrate	Destinazione:		€ €/mq.
		Vm =	€

COSTI			
Ce	Costo totale per la realizzazione degli edifici costo unitario al mq. =	 #DIV/0!	€ -
Ou	Contributo di costruzione (oneri + costo costruzione)		€ -
St	Costi - Spese per professionisti e pareri vari (misura fissa 10%)		€ -
Cd	Costi per demolizioni e/o bonifiche		€ -
Of	Oneri finanziari (misura fissa 7%)		€ -
Ut	Profitto lordo dell'operatore economico (misura fissa 22%)		€ -
		Ct = (Ce+Ou+St+Cd+Of+Ut) =	€ -
	V post = Vm - Ct	€	 -
	V ante = V/mq x Scv	€	 -
	Vt = V post - V ante	€	 -

CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)			
	 50%	€	 -
parametro di maggiorazione:			contributo dovuto = € -

DETERMINAZIONE CONTRIBUTO STRAORDINARIO art. 16, c. 4, lett. d-ter), DPR 380/2001 (CS)

TABELLA "B"

NUOVA DESTINAZIONE		Orizzonte Temporale								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
RI RICAVI		Orizzonte Temporale								
Ricavi da locazione	destinazione	0,50% < media variazione ISTAT	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
	mq.									
	capannone industriale €/mq.									
TOTALE RICAVI DA LOCAZIONI		€	€	€	€	€	€	€	€	€
C COSTI		Capannone industriale								
Cr Costi di ristrutturazione		destinazione								
		mq.	€/mq.	€	€	€	€	€	€	€
Totale costi di ristrutturazione		€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac Altri costi		€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.1 Oneri Urbanizzazione Primaria		€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.2 Oneri Urbanizzazione Secondaria		€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.3 RSU		€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.4 Costo costruzione	0%	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.5 Spese tecniche	10% dei costi ristrutturazione	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.6 Imprevisti	5% dei costi ristrutturazione	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.7 IMU/TASI cat. Catastale	€/mq	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.8 Accantonamento manutenzione	5% dei ricavi	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.9 Spese di amministrazione	5% dei ricavi	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.10 Costi di commercializzazione	2% dei ricavi	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Totale altri costi		€	€	€	€	€	€	€	€	€
TOTALE COSTI		€	€	€	€	€	€	€	€	€
RICAVI-COSTI V post		€	€	€	€	€	€	€	€	€
		delta=								

ATTUALE DESTINAZIONE		Orizzonte Temporale								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
RI RICAVI		Orizzonte Temporale								
Ricavi da locazione	destinazione	0,50% < media variazione ISTAT	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
	mq.									
	capannone terziario €/mq.									
TOTALE RICAVI DA LOCAZIONI		€	€	€	€	€	€	€	€	€
C COSTI		Capannone terziario								
Cr Costi di ristrutturazione		destinazione								
		mq.	€/mq.	€	€	€	€	€	€	€
Totale costi di ristrutturazione		€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac Altri costi		€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.1 Oneri Urbanizzazione Primaria		€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.2 Oneri Urbanizzazione Secondaria		€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.3 RSU		€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.4 Costo costruzione	0%	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.5 Spese tecniche	10% dei costi ristrutturazione	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.6 Imprevisti	5% dei costi ristrutturazione	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.7 IMU/TASI cat. Catastale	€/mq	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.8 Accantonamento manutenzione	5% dei ricavi	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.9 Spese di amministrazione	5% dei ricavi	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Ac.10 Costi di commercializzazione	2% dei ricavi	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Totale altri costi		€	€	€	€	€	€	€	€	€
TOTALE COSTI		€	€	€	€	€	€	€	€	€
RICAVI-COSTI V ante		€	€	€	€	€	€	€	€	€
		delta=								

DETERMINAZIONE MAGGIOR VALORE GENERATO (V)	
PERCENTUALE % A CARICO OPERATORE	50%
DETERMINAZIONE CONTRIBUTO STRAORDINARIO art. 16, c. 4, lett. d-ter), DPR 380/2001 (CS)	
PARAMETRO DI MAGGIORAZIONE	0,00
CONTRIBUTO STRAORDINARIO DOVUTO	
	€

Verbale del Revisore dei Conti del 31 ottobre 2018 – N. 23

Parere sulla proposta di delibera del Consiglio Comunale avente ad oggetto:

DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL “CONTRIBUTO STRAORDINARIO” DI CUI ALL’ART. 16, COMMA 4, LETT. D-TER) DEL D.P.R. N. 380/2001, PER SPECIFICHE VARIANTI AI PIANI URBANISTICI VIGENTI O DI DEROGHE AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA EDILIZIA

Il sottoscritto dott. Daniele Pezzoli, nominato Revisore dei Conti del Comune di Ozzero (MI) con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 28 dicembre 2017, con decorrenza dal 30 dicembre 2017 per il triennio 2018 – 2020, chiamato ad esprimere un parere in merito alla proposta di delibera del Consiglio Comunale sopra indicata,

ESAMINATA la proposta di deliberazione del Consiglio Comunale avente ad oggetto “Disposizioni applicative in merito alla determinazione del ‘contributo straordinario’ di cui all’art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, per specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o deroghe ai sensi della vigente normativa edilizia”;

SENTITI i chiarimenti del responsabile dell’ Area;

VISTO quanto predisposto dal competente Ufficio Tecnico;

PREMESSO CHE:

- con l’entrata in vigore dell’art. 17, comma 1, lett. g) della Legge n. 164/2014 c.d. “Sblocca Italia”, il comma 4 dell’art. 16 “Contributo per il rilascio del permesso di costruire” del D.P.R. 380/2001 -Testo unico in materia edilizia, è stato modificato con l’introduzione del “contributo straordinario”;
- il contributo straordinario - che attesta l’interesse pubblico - viene a configurarsi quale onere aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari ed è determinato dall’Amministrazione comunale nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, dell’approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o di deroghe ai sensi della vigente normativa edilizia, ed 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 cambi di destinazioni d’uso di edifici od aree;
- l’introduzione della lett. d-ter) sopra richiamata costituisce disposizione legislativa di rango statale alla quale Regioni e Comuni si devono adeguare con norme orientate esclusivamente alla definizione delle modalità di determinazione dell’importo e di quelle relative alla riscossione. Pertanto, dal momento della loro entrata in vigore, le norme statali in esame entrano a far parte dell’ordinamento giuridico di ciascuna regione e devono essere immediatamente applicate, fino a quando ciascuna regione non detti una propria disciplina;

CONSIDERATO CHE tale norma è da considerarsi nuova ed aggiuntiva all’originario testo dell’art. 16 del D.P.R. 380/2001 e non modificativa delle disposizioni che vi erano prima contenute, la disapplicazione dell’art. 16 del D.P.R. 380/2001 prevista dall’art. 103, comma 1, lett. a) della L.R. n. 12/2005 non può che riferirsi alle norme vigenti in quel momento o, al più, alle loro

modifiche successive, ma non a nuove norme, ancorché aggiunte in commi di articoli precedenti. L'articolo 17, comma 1, lett. g), numero 3) del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164 ha inserito infatti nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 anche il comma 4-bis che così recita: "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";

DATO ATTO CHE, allo stato attuale, non esistono elementi che prevedono la disapplicazione della norma di cui al comma 4, lett. d-ter), inserita nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 dall' articolo 17, comma 1, lett. g), numero 3), del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164;

RICHIAMATO il comma 5 dell'articolo 16, del D.P.R. 380/2001, il quale stabilisce che nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, provvedono i comuni, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis;

ATTESO CHE la Regione Lombardia non ha deliberato alcun criterio per la quantificazione del suddetto "contributo straordinario", ed ha comunque già demandato ai comuni le azioni e la disciplina per la determinazione degli oneri di urbanizzazione (art. 44 – L.R. 12/2005) e del costo di costruzione (art. 48 – L.R. 12/2005) ovvero del contributo afferente la trasformazione edilizia proposta, all'interno del quale è contemplato anche il nuovo "contributo straordinario";

RITENUTO CHE, in ottemperanza ai disposti del comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 occorre individuare i criteri per la determinazione e la modalità di versamento del contributo straordinario;

CONSIDERATO CHE è intenzione dell'Ente proporre una metodologia valutativa che consenta di quantificare l'ammontare del "plus-valore" e di conseguenza l'ammontare della contropartita a favore del soggetto pubblico ("contributo straordinario") secondo parametri che garantiscono imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati;

RITENUTO pertanto opportuno procedere, alla luce di quanto sopra, all'approvazione del documento "Metodologia per la determinazione del "contributo straordinario" di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001", allegato al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO, infine, che nel caso Regione Lombardia legiferi in merito al "contributo straordinario", le presenti disposizioni si intenderanno superate e decadute per la parte eventualmente in contrasto con le disposizioni di ordine gerarchico superiore;

VISTA la Legge n. 164/2014 c.d. "Sblocca Italia";

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTA la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio";

VISTI i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, dal Responsabile del servizio interessato sotto il profilo della regolarità tecnica, dal Responsabile economico-finanziario sotto il profilo della regolarità contabile e dal Segretario Comunale sotto il profilo della legittimità;

VISTO che l'art. 239 del D. Lgs. 267/2000 prevede, fra gli altri, che il Revisore rilasci specifico parere in materia di strumenti di programmazione economico-finanziaria;

ESPRIME

per quanto sopra esposto, PARERE FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 239 del D. Lgs. 267/2000 relativamente alla congruità, coerenza ed attendibilità della proposta di delibera del Consiglio Comunale sopra indicata.

Il Revisore dei Conti

Dott. Daniele Pezzoli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniele Pezzoli', written in a cursive style.

OGGETTO: DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL "CONTRIBUTO STRAORDINARIO" DI CUI ALL'ART. 16, COMMA 4, LETT. D-TER) DEL D.P.R. N. 380/2001, PER SPECIFICHE VARIANTI AI PIANI URBANISTICI VIGENTI O DI DEROGHE AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA EDILIZIA.

P A R E R I P R E V E N T I V I

art. 49 - D.Lgs. 267/2000

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere:

favorevole

contrario

Note o motivazioni di parere contrario:

in ordine alla REGOLARITA' TECNICA, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.TO GEOM. BARRELLA ROBERTO RAFFAELE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere:

favorevole

contrario

Note o motivazioni di parere contrario:

in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto.

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.TO BARONI LUIGI GIUSEPPE

SOTTO IL PROFILO DELLA CONFORMITA' DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA

Si esprime parere:

favorevole

contrario

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.TO DOTT. PEPE PAOLO

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to VILLANI GUGLIELMO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. PEPE PAOLO

Pubblicata all'albo pretorio di questo comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì, **10/01/2019**

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. PEPE PAOLO

La presente copia è conforme all'originale depositato, composto da n. _____ facciate.

Addì, 10/01/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. Pepe Paolo

Il sottoscritto certifica che la suesesa deliberazione, è divenuta **ESECUTIVA** per decorrenza del termine, ai sensi dell'artt. 134 - comma 3 - e dell'art. 124 - comma 1 - del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi dal 10/01/2019 al 25/01/2019.

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to
