Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione

1 Aprile 2016

È stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale regionale n. 11 di ieri, giovedì 17 marzo 2016, la Deliberazione della Giunta Regionale del 29 febbraio 2016, n. 22-2974 sulla *"Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della DCR n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i."*, che Vi si trasmette in allegato.

La valutazione del maggior valore generato dai suddetti interventi, era stata introdotta dalla L. 164/2014 con la lettera d-ter al comma 4 dell'articolo 16 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" del DPR 380/2001 che, precisamente, recita:

> *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% 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 ed opere pubbliche."*

Con tale provvedimento la Regione ha inteso ottemperare a quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 16 del DPR 380/2001, integrando le vigenti tabelle parametriche in relazione ai criteri per la determinazione del maggior valore

generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, e alle modalità di versamento di tale maggior valore da erogarsi al Comune sotto forma di contributo straordinario.

All'Allegato A alla DGR trasmessa sono definite le modalità di calcolo e l'ambito di applicazione del contributo straordinario. Tale Allegato A costituisce integrazione alle tabelle parametriche regionali di cui alla DCR n. 179/4170 del 1977 e s.m.i., rendendo così omogenea su tutto il territorio piemontese l'applicazione della norma.

Precisamente quanto riportato nell'Allegato A viene integrato nell'allegato "0" delle tabelle parametriche, quale **punto 4**.

I valori riferiti alle singole voci di costo nonché i parametri da applicare al contributo straordinario, così come specificati all'Allegato A, sono determinati dai Comuni con specifica nuova deliberazione **entro 90 giorni dalla data di approvazione (e non di pubblicazione) della DGR e cioè entro 90 giorni dal 29 febbraio 2016.**

La deliberazione di Consiglio Comunale approvata entro il termine suddetto sostituirà le eventuali deliberazioni assunte in via provvisoria dai Comuni (comma 5, art. 16 DPR 380/2001:

*5. 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.).*

Qualora vi fossero delle istanze in corso, relative a interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, **presentate quindi prima del 29 febbraio 2016** e per le quali i rispettivi Comuni di ricevimento dell'istanza avessero già applicato il contributo straordinario con modalità approvate con loro DCC, **queste istanze si concludono sulla base delle metodologie di calcolo definite con le DCC assunte in via**

provvisoria, prima del 29 febbraio 2016.

In sintesi in Piemonte il contributo straordinario di urbanizzazione dovrà essere corrisposto dal soggetto privato in misura pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione. I parametri da applicare al contributo straordinario sono:

1,00 per interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;

da 1,50 a 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è determinato dalla differenza tra il valore di trasformazione ottenuto con la variante, la deroga o il cambio di destinazione (VT1) meno il valore di trasformazione attuando la disciplina urbanistica vigente (VT0):

CSU = 50% (VT1 – VT0)

dove il Valore della Trasformazione (VT) è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato (VM) e il Costo di Trasformazione (KT).

Il costo di trasformazione è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati in base:

- al costo di costruzione fissato dal Comune e valutato in modo parametrico utilizzando i valori del Prezziario regionale;
- i costi di bonifica, demolizione, cantierizzazione, allacciamenti, indagini archeologiche e geologiche etc.
- la totalità dei contributi per il rilascio del permesso di costruire (art. 16 DPR 380/2001);
- il costo delle spese tecniche, che può variare dall’8% al 10% delle costo di costruzione;
- l’onere complessivo che comprende l’utile d’impresa, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili che

può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio.

Dall’applicazione del contributo straordinario sono esclusi:

le varianti di iniziativa pubblica ai PRG e ai SUE;

gli interventi ai sensi della LR 21/1998 recupero sottotetti e quelli ai sensi della LR 9/2003 recupero rustici;

gli interventi ai sensi della LR 20/2009 Piano Casa;

le varianti in attuazione dei procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare DL 112/2008 e la varianti attivate all’interno di Accordi di Programma;

gli interventi di mutamento di destinazione d’uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica vigente.

Per l’approfondimento di dettaglio di ulteriori specifiche attuative del contributo straordinario, Vi si invita a prender visione del documento allegato.

24204-DGR 22-2974 del 2016 Contributo Straordinario.pdfApri