

ALLEGATO A

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE DOVUTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 16, COMMA 4, LETTERA D TER) DEL DPR 380/2001 PER INTERVENTI DI DENSIFICAZIONE URBANA E DI RICONVERSIONE RESIDENZIALE DI VOLUMI ESISTENTI RECUPERABILI CON APPLICAZIONE DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA SECONDO I DISPOSTI DELL'ARTICOLO 5 COMMA 5 DELLE NDA DEL PRGC.

Premessa

Il PRGC, all'articolo 5 comma 5 delle NdA, prevede che, al fine di conseguire gli obiettivi di densificazione del tessuto urbano e di riuso abitativo del patrimonio edilizio sanciti dagli indirizzi comunali di governo del territorio, la capacità insediativa residua delle aree di nuovo impianto residenziale possa essere applicata ad aree residenziali o edifici esistenti per l'incremento delle consistenze edilizie esistenti e previste.

Tali incrementi, in quanto previsti da una specifica variante di PRG residenziali di un maggior valore immobiliare, sono soggetti alla corresponsione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380, che il Comune deve determinare con Deliberazione Consigliare secondo le modalità definite dall'Allegato A alla DGR 29 febbraio 2016, n. 22-2974.

Criteri generali per il calcolo del contributo

Il contributo straordinario di urbanizzazione è stato calcolato per le due seguenti casistiche :

- 1) Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) per interventi di nuova edificazione su aree residenziali inserite con la variante n. 8 al vigente PRGC è pari al 50% di valore di trasformazione (VT)**

Il valore di trasformazione (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (VM) e il costo di trasformazione (KT), nel quale si sommano il costo di costruzione, i costi di idoneizzazione, gli oneri di urbanizzazione, le spese tecniche e l'onere complessivo (comprensivo dell'utile d'impresa, degli oneri finanziari e dei costi di commercializzazione)

Il **valore di mercato (VM)** del prodotto edilizio desunto dalle tabelle OMI per le abitazioni a Bosconero è pari a **950,00 €/mq**.

Il **costo di trasformazione (KT)** è composto dalle seguenti voci:

- costo di costruzione (CC), per nuovi fabbricati residenziali, quantificato in 570,00 €/mq in base ai valori desumibili dal mercato edilizio,
 - costo di idoneizzazione (CI), pari al 3% del CC, e quindi a 17,10 €/mq
 - contributi di costruzione (OU), pari (mediamente) a 90,00 €/mq
 - spese tecniche (CP), pari all'8% del CC, e quindi a 45,60 €/mq
 - onere complessivo (OC), pari al 20 del VM, e quindi a 190,00 €/mq
- per un ammontare complessivo di KT pari a **912,70 €/mq**

Risulta un **valore di trasformazione (VT)** pari a $= 950,00 - 912,70 = 37,30$ €/mq, ma trattandosi di interventi da realizzarsi su aree libere rese edificabili con variante di PRG, trova applicazione il coefficiente maggiorativo di 1,6, per cui il valore è ricalcolato in $37,30 \text{ €/mq} \times 1,5 = 59,68$ €/mq.

Il **contributo straordinario di urbanizzazione (CSU)**, pari al 50% di VT è pertanto determinato in 29,84 €/mq, corrispondenti a 9,95 €/mc (tenuto conto di un'altezza media di m 3,00) arrotondabile in **10,00 €/mq**

2) Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) per trasferimenti di capacità edificatoria su aree già edificate o in ampliamento a fabbricati esistenti è pari al 50% di valore di trasformazione (VT)

Il valore di trasformazione (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (VM) e il costo di trasformazione (KT), nel quale si sommano il costo di costruzione, i costi di idoneizzazione, gli oneri di urbanizzazione, le spese tecniche e l'onere complessivo (comprensivo dell'utile d'impresa, degli oneri finanziari e dei costi di commercializzazione)

Il **valore di mercato (VM)** del prodotto edilizio desunto dalle tabelle OMI per le abitazioni a Bosconero è pari a **950,00 €/mq**.

Il **costo di trasformazione (KT)** è composto dalle seguenti voci:

- costo di costruzione (CC), per nuovi fabbricati residenziali, quantificato in 570,00 €/mq in base ai valori desumibili dal mercato edilizio,
 - costo di idoneizzazione (CI), pari al 1% del CC, e quindi a 5,70 €/mq
 - contributi di costruzione (OU), pari (mediamente) a 85,00 €/mq
 - spese tecniche (CP), pari al 7% del CC, e quindi a 39,90 €/mq
 - onere complessivo (OC), pari al 20 del VM, e quindi a 190,00 €/mq
- per un ammontare complessivo di KT pari a **890,60 €/mq**

Risulta un **valore di trasformazione (VT)** pari a $= 950,00 - 890,60 = 59,40$ €/mq.

Il **contributo straordinario di urbanizzazione (CSU)**, pari al 50% di VT è pertanto determinato in 29,70 €/mq, corrispondenti a 9,90 €/mc (tenuto conto di un'altezza media di m 3) arrotondabile in **10,00 €/mq**

Determinazione tabellare del Contributo Straordinario di Urbanizzazione

In esito ai calcoli sopra riportati si determinano come di seguito, in termini parametrici, i contributi straordinari di urbanizzazione dovuti per interventi di nuova edificazione residenziale su area libera resa edificabile con variante di PRG e per il trasferimento di capacità edificatoria in aree già edificate o in ampliamento di edifici esistenti di volumi esistenti:

Tipo di intervento	€/mc
Nuova edificazione residenziale su area libera resa edificabile con variante di PRG	10,00
Trasferimento di capacità edificatoria in aree già edificate o in ampliamento di edifici esistenti di volumi esistenti	10,00

Destinazione e modalità di versamento

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo.

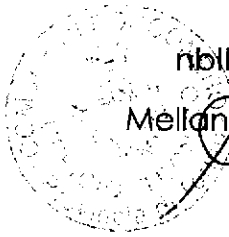
Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- per le aree C* (inserite con variante 8) versato al comune, dopo l'approvazione da parte della G.C. delle determinazioni inerenti il contributo straordinario, con le seguenti modalità :
 - ✓ 50% del contributo (€/mc) conseguentemente alla suddetta approvazione nel rispetto degli impegni assunti con i privati (2013-2017).
 - ✓ 50% Saldo del contributo (€/mc) al momento della presentazione istanza di rilascio titolo abilitativo all'edificazione.
- versato al Comune, dopo l'approvazione con atto deliberativo della Giunta Comunale del trasferimento/cessione della cubatura necessaria all'intervento, comunque prima del rilascio del titolo abilitativo;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede di convenzione.

Esclusioni

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- gli interventi realizzati ai sensi della LR 16/2018;
- i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti già ammessi dal PRGC senza l'applicazione delle capacità edificatorie residue delle aree specifiche.


Ingegnere
Mellano Geom. Luciana