

## ALLEGATO

<p style="text-align: center;"><b>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</b></p>
--

Il Comune di Canonica D'Adda 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, 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 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 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.

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.

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 (*Vm*) ed i costi sostenuti per la sua trasformazione (*Ct*).

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

***Plus valore  $Vt = V post - V ante$***

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.

## VOCI DELLA TABELLA COSTI (Ct)

### Ce COSTO EDIFICIO

È il costo che l'operatore economico sostiene per la costruzione/trasformazione del bene immobiliare. 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 ai Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (OMI):

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.

### 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.

### Ut UTILE D'IMPRESA

Si può ipotizzare che il profitto lordo da introdurre nella tabella possa assumere un valore pari al 15% del valore del prodotto edilizio finito.

Questo valore risulta allineato al valore applicato sul prezziario di Regione Lombardia, approvato con d.g.r. n. 4009 del 14 dicembre 2020 così come dispone l'art. 23 del d.lgs. 50/2016 e s.m. e i. (Codice dei Contratti).

$$Ut = Vm \times 15\%$$

### 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 servizi bancari e finanziari valutati pari al 6%.

Detta prestazione viene determinata per tutti gli interventi nella misura del 6% dei costi totali dell'operazione.  $Of = (Ce + Ou + St + Cd) \times 6\%$

#### 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.

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PRIMA DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE</b>
--

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

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.

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

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

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

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