

Contributo straordinario (art. 16, comma 4, lett. d-ter D.P.R. 380/2001)
Linee guida

Considerazioni generali

L'art. 16 (che disciplina il contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire), al comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, come modificato dalla legge 11/11/2014 n. 164, di conversione del DL 12/9/2014 n. 133, ha introdotto nell'ordinamento giuridico il "contributo straordinario" (CS), da quantificarsi sulla base di tabelle e parametri da definire a cura della Regione; in caso di mancata definizione delle tabelle e parametri da parte della Regione (e fino alla definizione delle stesse), è consentito ai Comuni di provvedere, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale, alla definizione della metodologia di calcolo del contributo straordinario, secondo le disposizioni di legge.

Ai fini dell'applicazione della norma in argomento, non rileva la precedente destinazione dell'area ma l'esito che si determina, in termini di plus-valore generato dagli interventi, per effetto di una nuova disciplina urbanistica ovvero deroga, che abbiano reso possibile gli interventi stessi, che prima invece non erano ammessi e realizzabili.

Il contributo straordinario è commisurato ad una quota del maggior valore (MV) degli immobili oggetto di intervento, conseguito per effetto di varianti, deroghe o cambio di destinazione d'uso; la metodologia di stima deve tener conto pertanto del valore di mercato dell'area e dei fabbricati prima della variante (VMante), del valore di mercato dopo la variante (VMpost), nonché di tutte le eventuali relative spese, necessarie per la trasformazione dell'immobile (CT).

L'art. 50 delle norme tecniche operative del vigente piano degli interventi, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 36 del 27/10/2016 ed efficace dal 23/12/2016, all'articolo 50 "perequazione urbanistica", fa salva l'applicazione dell'art. 16, c. 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001, in materia di contributo straordinario; nel merito le presenti linee guida si configurano quale disciplina di indirizzo circa l'attuazione ed applicazione della norma stessa, nelle more dell'eventuale intervento regionale.

Le presenti linee guida definiscono una metodologia valutativa che consenta di quantificare il "maggior valore" (MV) e di conseguenza l'ammontare della contropartita a favore del soggetto pubblico (contributo straordinario - CS), secondo principi di imparzialità, trasparenza, parità di trattamento, pubblicità e partecipazione.

Il presente documento trova applicazione per i seguenti casi, qualora introdotti e/o originati da varianti al piano degli interventi approvate successivamente all'entrata in vigore della disposizione statale di principio (12/11/2014), quali la variante n. 3 e successive, nonché alle casistiche di deroghe o cambi d'uso:

- A) 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;
- B) modifica di parametri stereometrici puntuali;
- C) 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 c. 2 lettera d L.R. 11/2004);
- D) altra casistica che determini incremento di valore dell'immobile o porzione di esso, interessato dalla variante urbanistica;
- E) permessi di costruire in deroga allo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001;
- F) titolo autorizzatorio in deroga allo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012;
- G) interventi, conseguenti a varianti urbanistiche, ai sensi dell'art. 8 del DPR 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, c. 4, lettera d-ter del DPR 380/2001.

È in ogni caso fatta salva:

- la facoltà dell'interessato di proporre la determinazione del maggior valore attraverso perizia giurata di stima, che dovrà essere in tal caso verificata dall'ufficio comunale Lavori Pubblici e Patrimonio, competente in materia di stime;
- la possibilità per il Comune di avvalersi dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione estimativa del maggior valore (MV) di cui alle presenti linee guida.

Contributo straordinario

L'art. 16, c. 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, stabilisce che il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata; l'amministrazione comunale, nelle more dei provvedimenti regionali, ritiene di definire la percentuale del maggior valore, che il privato dovrà corrispondere al Comune, nella misura minima stabilita dalla fonte statale, quindi pari al 50% di MV.

Il contributo straordinario (CS), di cui all'art. 16, c. 4-ter del DPR 380/2001 (introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g della legge 164/2014) e relativo ai predetti interventi, da porre a carico del richiedente l'intervento e da versare nelle casse comunali, è pertanto quantificato dalla seguente formula:

$$CS = 50\% MV$$

dove

CS = contributo straordinario;

MV = maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Il contributo straordinario, da porre a carico del richiedente l'intervento e da versare nelle casse comunali, è erogato dalla parte privata al Comune ed è 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 od opere pubbliche; esso è alternativo e non cumulabile con quello dovuto in materia di perequazione urbanistica (art. 6 NTA del PAT; art. 50 NTO del PI).

Modalità di corresponsione del contributo straordinario

La corresponsione del contributo straordinario dovrà avvenire con le modalità di seguito stabilite, da applicarsi in sede di rilascio del titolo edilizio (ovvero in corso di validità del medesimo ovvero successivamente, nei termini di prescrizione di legge, per quegli interventi edilizi successivi all'efficacia della variante 3 al P.I. e già avviati precedentemente alle presenti linee guida).

In particolare il contributo straordinario sarà determinato in sede di permesso di costruire e dovrà essere corrisposto attraverso una delle seguenti modalità ovvero di una loro combinazione:

- 1) realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, nel rispetto delle procedure di cui al D. Lgs. 50/2016;
- 2) cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
- 3) monetizzazione del valore calcolato.

Le modalità di cui ai precedenti numeri 1) e 2) stesse dovranno essere proposte dalla ditta proponente e accettate dall'amministrazione comunale, in termini di interesse pubblico; le modalità ed i termini saranno definiti da apposito atto, prima del rilascio del permesso di costruire, di cui costituirà parte integrante.

In particolare, nel caso della monetizzazione, il contributo straordinario sarà corrisposto in unica soluzione, prima del ritiro del titolo ovvero rateizzato in tre rate semestrali, di importo pari al 50% del totale la prima, 30% la seconda e 20% la terza, con le seguenti condizioni:

- la prima dovrà essere corrisposta entro 120 giorni dal rilascio del permesso di costruire;
- la terza comunque contestualmente alla fine lavori, qualora l'intervento sia ultimato prima della scadenza dei termini di rateizzazione semestrale di cui sopra;
- per la riscossione del contributo straordinario, ivi compreso in caso di ritardato pagamento, si applicano gli articoli 42 e 43 del DPR 380/2001.

Nel caso di interventi già avviati con permessi di costruire, rilasciati precedentemente alle presenti linee guida, andrà operata una rettifica della misura del contributo di costruzione, riportandolo a quanto effettivamente dovuto sulla base delle già vigenti disposizioni statali (art. 16, c. 4, lettera d-ter del DPR 380/2001), alle quali le presenti si conformano nei valori minimi stabiliti dalle stesse (vedasi ad es. Cons. Stato n. 4515/2017); tale attività non consiste nell'applicazione retroattiva della disciplina normativa o di disposizioni tariffarie, sopravvenute rispetto al rilascio del titolo edilizio, bensì nell'effettuazione di conguagli, ai fini del calcolo del contributo dovuto in base alla disciplina vigente al momento del rilascio del titolo edilizio.

Per detti interventi già avviati, ferme restando le modalità e condizioni di cui al successivo comma, la prima rata dovrà essere corrisposta secondo quanto stabilito dal relativo provvedimento comunale di conguaglio.

Qualora il pagamento venga effettuato ratealmente, per il ritiro del permesso di costruire, unitamente all'attestazione di pagamento della prima rata, dovrà essere presentata polizza fidejussoria, che dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile;
- l'operatività della garanzia medesima, entro quindici giorni e senza eccezione alcuna, a semplice richiesta scritta del Comune;
- durata della fideiussione: comunque fino al nullaosta del Comune allo svincolo, che avverrà solo ad integrale pagamento di quanto garantito;
- foro competente: quello in cui ha sede il Comune garantito.

Ai fini delle presenti linee guida, è tenuto al versamento del contributo straordinario, connesso all'intervento di trasformazione dell'immobile, il soggetto titolare del permesso di costruire stesso, conseguente alla variante urbanistica che ha reso possibile l'intervento oggetto del titolo edilizio richiesto.

Maggior valore (MV)

Il maggior valore deriva dalla differenza tra il valore dell'immobile post variante urbanistica, deroga o cambio di destinazione d'uso (VM_{post}) e quello ante variante (VM_{ante}), detratti gli eventuali costi di trasformazione, il tutto secondo le modalità della seguente formula:

$$MV = [(VM_{post} - CT) - VM_{ante}]$$

dove

MV = maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;

VM_{post} = valore di mercato dell'immobile post, che la variante, cambio d'uso o deroga consente di realizzare;

CT = costi di trasformazione, da sostenere per realizzare l'immobile post, che la variante, cambio d'uso o deroga consente di realizzare;

VM_{ante} = valore di mercato dell'area immobile ante variante, prima quindi della possibilità di trasformazione.

Valore di mercato dell'immobile post variante, cambio d'uso o deroga (VM_{post})

Il valore di mercato dell'immobile post variante, cambio d'uso o deroga (VM_{post}) è determinato dalla seguente formula:

$$VM_{post} = V \times S$$

dove

VM_{post} = valore dell'immobile, completato e agibile, dopo l'attuazione dell'intervento di trasformazione edilizia;

V = valore unitario di mercato (€/mq) del nuovo edificio, tratto dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicate dall'Agenzia delle Entrate; esso è riferito alla superficie netta o lorda;

S = superficie convenzionale vendibile del nuovo edificio, netta o lorda come da valutazione OMI, misurata in mq, con le modalità stabilite dal DPR 138/98.

Il valore V , distinto a seconda delle destinazioni d'uso, è derivato dalle tabelle OMI pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate, sulla base della destinazione d'uso e della zona di riferimento; esso corrisponde alla media dei valori, massimo e minimo, quotati per la zona in argomento.

Il valore commerciale del nuovo edificio viene equiparato ad uno stato conservativo di ottimo; qualora il valore al mq quotato sia riferito ad uno stato "normale", esso andrà moltiplicato per 1,25.

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 asseverata da tecnico competente, mediante perizia giurata di stima, con spese a carico del soggetto proponente; in tal caso la stessa sarà verificata dall'ufficio comunale competente in materia di stime.

Nel caso di varianti urbanistiche che prevedano l'individuazione di nuovi lotti o aree, a volumetria predefinita ovvero con indice di edificabilità, il maggior valore è dato dalla differenza tra il valore dell'area con la precedente destinazione, secondo gli importi tabellari orientativi ai fini IMU ed il valore dell'area con la destinazione successiva alla variante, sempre secondo gli importi tabellari IMU.

In via generale, non essendo disponibile il valore IMU ante variante (VM_{ante}), legato nella sostanza alla suscettibilità edificatoria dell'area, per gli interventi classificati "Ip_" dal Piano degli Interventi, il maggior valore MV viene stimato come da valutazione del Responsabile del Servizio competente in materia di stime, in atti al prot. 22222 del 16/11/2017 (da aggiornare, periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale); è in ogni caso comunque fatta salva la facoltà dell'interessato di proporre la determinazione del maggior valore attraverso perizia giurata di stima, che dovrà essere in tal caso verificata dall'ufficio comunale competente in materia estimativa.

Costi di trasformazione (CT)

I costi di trasformazione (CT) rappresentano l'insieme dei costi necessari per attuare la trasformazione; sono determinati mediante la seguente formula:

$$CT = Cc + St + Cct + Ccm + Cf$$

dove

Cc = costo di costruzione/trasformazione dell'edificio; è desunto da computo metrico estimativo, comprensivo anche dei costi per eventuali demolizioni o bonifiche, redatto sulla base del Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici Regione Veneto. Si assume un abbattimento del 20%, conseguente alla media dei ribassi operati in zona;

St = spese tecniche connesse alla trasformazione, quantificate dai professionisti incaricati della trasformazione (massimo 8% di Cc);

Cct = contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo costo di costruzione o trattamento/smaltimento), ai sensi del DPR 380/2001;

Ccm = costi di commercializzazione; se previsti e documentati, vengono assunti non superiori al 3% del valore di mercato post trasformazione (VM_{post});

Cf = oneri finanziari a valori correnti; se previsti e documentati, sono calcolati ipotizzando che l'imprenditore usufruisca di un prestito bancario di importo uguale al totale dei CT, per un periodo di due anni, ad un tasso di interesse medio desunto da fonti ufficiali.

L'insieme dei costi Cc, St, Ccm, Cf dovrà risultare da documentazione (computo metrico estimativo, redatto come sopra professionista abilitato, relazione debitamente comprovata, ecc.), stilata secondo i principi contenuti nelle presenti linee guida, debitamente sottoscritta dal proponente l'intervento e attestata dal professionista incaricato, andando a costituire parte integrante del titolo edilizio.

Valore di mercato dell'immobile prima dell'intervento di trasformazione (VM_{ante})

Il valore di mercato dell'immobile prima della trasformazione, ante variante, cambio d'uso o deroga (VM_{ante}) è determinato, allo stato attuale, mediante la seguente formula:

$$VM_{ante} = V \times S$$

dove

VM_{ante} = valore dell'immobile ante l'attuazione dell'intervento di trasformazione edilizia;

V = valore unitario di mercato (€/mq) dell'immobile esistente ante trasformazione, tratto dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicate dall'Agenzia delle Entrate; esso è riferito alla superficie netta o lorda;

S = superficie convenzionale vendibile dell'immobile esistente ante trasformazione, netta o lorda come da valutazione OMI, misurata in mq, con le modalità stabilite dal DPR 138/98.

Il valore V, distinto a seconda delle destinazioni d'uso, è derivato dalle tabelle OMI pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate, sulla base della destinazione d'uso e della zona di riferimento; esso corrisponde alla media dei valori, massimo e minimo, quotati per la zona in argomento.

Il valore commerciale dell'edificio viene equiparato ad uno stato conservativo di ottimo (coefficiente = 1); per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno applicati i seguenti coefficienti: normale 0,7; scadente 0,30; degradato 0,20; rudere o collabente 0,1.

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 asseverata da tecnico competente, mediante perizia giurata di stima, con spese a carico del soggetto proponente; in tal caso la stessa sarà verificata dall'ufficio comunale competente in materia di stime.