ALLEGATO A)

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001 e all'art. 184, comma 5bis, della L.R. 65/2014.

PREMESSA

L'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/01 dispone che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale, in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni, in relazione alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Il suddetto articolo dispone inoltre che 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, 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 od opere pubbliche.

Con L.R. n. 43/2016, e successiva L.R. 50/2017, la Regione Toscana, allo scopo di recepire la norma di principio statale, ha modificato l'art. 184, con l'inserimento di un comma 5-bis, nella L.R. 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio", stabilendo che le modalità di attuazione del disposto legislativo statale saranno definite con la deliberazione della Giunta Regionale che determina l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, provvedimento ad oggi non ancora approvato.

La nota interpretativa della Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - del 05/12/2016, chiarisce che, a partire dell'entrata in vigore della L.R. 43/2016, il nuovo istituto è applicabile direttamente dai comuni nei termini fissati dal legislatore nazionale e specifica che il contributo straordinario debba applicarsi agli interventi edilizi in deroga ai sensi dell'art. 140 commi 4 e 5, della LR 65/2014, nonché agli interventi subordinati all'approvazione di varianti urbanistiche puntuali mentre non può essere preteso per gli interventi edilizi non in deroga, ancorché comportanti la modifica della destinazione d'uso, né quando l'Amministrazione già consegua un beneficio in conseguenza dell'intervento assentito con permesso in deroga ai sensi dell'art. 97 L.R. 65/2014.

Il Piano Operativo del Comune di Prato approvato con DCC 17/2019 non prevede espressamente la possibilità di realizzare interventi edilizi in deroga ai sensi dell'art. 140 commi 4 e 5 della LR 65/2014.

Quindi, in attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 184, comma 5-bis della L.R. 65/2014, ed in attesa della deliberazione regionale, nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di costruzione, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe.

L'importo relativo al maggior valore è stimato dal Comune e il contributo straordinario deve essere corrisposto in unica soluzione al momento del rilascio del permesso di costruire o di presentazione della SCIA.

La normativa richiede di determinare il maggior valore delle aree o degli immobili conseguentemente all'intervento realizzabile per effetto delle suddette varianti o deroghe. Tale maggior valore è determinato dalla differenza tra i valori di trasformazione del prodotto edilizio ottenibile dopo la variante urbanistica e prima della variante urbanistica.

1 – CONDIZIONI E CAMPO DI APPLICAZIONE

1.1 La quantificazione del contributo straordinario dovuto è contenuta nell'atto di pianificazione a cui consegue l'intervento o nell'atto con il quale vengono concessi interventi in deroga, e riportata nell'atto convenzionale ove esistente.

1.2 Il contributo straordinario è dovuto nei casi di:

a) interventi subordinati all'approvazione di varianti urbanistiche puntuali al Piano Operativo;
b) interventi subordinati all'approvazione di varianti ai Piani Attuativi approvati anche ai sensi dell'art. 112 L.R. 65/2014.

2 – CASI DI ESCLUSIONE

2.1 Il contributo straordinario non è dovuto nei casi di:

a) varianti allo strumento urbanistico approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico-privato in cui sia prevista, fermi i principi di interesse pubblico espressi dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, una diversa forma di bilanciamento economico della plusvalenza;
b) varianti generali al Piano Operativo;

3 – CRITERI DI CALCOLO

3.1 Il Contributo Straordinario (**Cs**) dovuto dal proponente è valutato nel **50 per cento** del Maggior valore (**Mv**) generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica.

3.2 Tale incremento è costituito dalla differenza tra il valore post variante (**Vtp**) e il valore ante variante (**Vta**) stimati, ambedue, attraverso il procedimento analitico del Valore di Trasformazione (**Vt**) al netto dei Costi di Trasformazione (**Kt**) da sostenere per ottenere il prodotto edilizio sulla base delle previsioni urbanistiche vigenti rispettivamente post variante e ante variante.
La stima può essere sintetizzata nella seguente formula:

Cs = 50% Mv
Mv = Vtp - Vta
Vt = Vm - Kt

dove:
Cs = Contributo straordinario;
Mv = Maggior valore generato dall'intervento edilizio;
Vtp = Valore di trasformazione dell'area o degli immobili post variante;
Vta = Valore di trasformazione dell'area o degli immobili ante variante;
Vt = Valore di trasformazione dell'area o degli immobili;
Vm = Valore di mercato del prodotto edilizio;
Kt = Sommatoria dei costi di trasformazione.

3.3 Nel caso di stima di un'area edificabile, in alternativa al metodo secondo il valore di trasformazione, l'ufficio comunale competente può, motivatamente, richiedere che il terreno sia stimato dall'Agenzia delle Entrate, con spese a carico del soggetto attuatore.

3.4 Il valore di mercato del prodotto edilizio è determinato applicando alla superficie, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del DPR n. 138/98, i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Si assumono i valori medi tra i valori di riferimento minimi e massimi, stato conservativo ottimo, riferiti all'ultimo semestre disponibile alla data del deposito dell'istanza, alla corrispondente fascia/zona geografica, alla tipologia edilizia e alla destinazione d'uso.

3.5 Nel caso in cui la tipologia edilizia dell'immobile ante/post variante non sia indicata nelle tabelle OMI della zona di riferimento e non sia opportuno procedere per similitudine, la stima verrà effettuata, su richiesta

del Comune, mediante perizia giurata sottoscritta da un tecnico abilitato alla professione, a carico del soggetto attuatore e validata dal dirigente del Settore.

3.6 Qualora il valore di mercato ante variante sia da riferire ad un terreno inedificabile, privo di fabbricati e/o agricolo, questo sarà calcolato applicando alla superficie fondiaria il valore venale corrispondente al momento dell'acquisto e comunque prima della valorizzazione.

3.7 Il Costo di trasformazione (Kt) è determinato dal costo tecnico di costruzione e dalle spese generali necessarie per la realizzazione dell'opera, tramite perizia giurata di stima sottoscritta da un tecnico abilitato alla professione, a carico del soggetto attuatore e validata dal dirigente del Settore.
Nel costo di trasformazione sono ricompresi tutti i costi sostenuti per realizzare la trasformazione quali:
1) **Kc** - Costo di Costruzione;
2) **Kd** - Costo di eventuali demolizioni o bonifiche;
3) **Cc** - Contributo di Costruzione (Oneri di Urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione);
4) **St** - Spese tecniche (fino al 10% di (Kc + Kd + Cc));
5) **Sv** – Spese varie (fino al 3% di (Kc + Kd + Cc));
6) **Of** - Oneri finanziari (fino al 5% di (Kc + Kd + Cc + St + Sv));
7) **Pp** - Profitto del Promotore - (fino al 10% Vm).

4 – APPLICAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

4.1 Per la determinazione del Valore di mercato (Vm) degli immobili con destinazione d'uso commercio all'ingrosso viene fatto riferimento al valore medio OMI relativo alla destinazione produttiva, incrementato da un coefficiente pari ad 1,2, fattore che tiene conto del maggior valore di tale destinazione d'uso rispetto alla destinazione produttiva.

5 – MODALITA' VERSAMENTO CONTRIBUTO

5.1 Il contributo straordinario, corrispondente al 50 per cento del maggior valore (MV), quantificato nei modi sopra descritti sarà corrisposto, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, nelle diverse forme, anche combinate, di:

a) versamento finanziario, in unica soluzione, vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento;
b) cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, o di interesse pubblico;
c) realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

5.2 La modalità di versamento di tale contributo straordinario, sarà riportato nella eventuale convenzione urbanistica e sarà assolto in relazione alle disposizioni della stessa convenzione.

6 – DISPOSIZIONI FINALI

6.1 I presenti criteri, mediante delibera consiliare, potranno essere integrati, modificati o sostituiti, sia in relazione all'emanazione di nuove norme legislative o interpretative, sia in conseguenza delle valutazioni e problematiche che potranno evidenziarsi in fase di effettiva applicazione.