



**CITTA' DI GROTTAMMARE**  
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL  
CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER  
INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN  
VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O  
CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

D.P.R. n. 380/2001 art. 16, comma 4, lettera d-ter

**AREA GESTIONE DEL TERRITORIO  
Ed  
ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Ing. Marco Marcucci – Responsabile dell'Area

Geom. Giancarlo Straccia – Responsabile Servizio Sportello Unico per l'Edilizia

**Settembre 2017**

## PREMESSA:

Il Contributo straordinario, introdotto ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla Legge 164 del 11/11/2014, ai fini del calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, introduce il parametro relativo alla valutazione del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Secondo il sopra citato comma 4, lettera d-ter, sono ricondotti alla fattispecie in esame tutti i casi di deroga o variante previsti dalle normative vigenti (con le precisazioni contenute negli art. 6 e 7).

Tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione Comunale sulla base della proposta formulata dal privato richiedente, 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.

## **ART. 1 MODALITA' DI CALCOLO**

Per il calcolo del contributo straordinario si applica il **metodo analitico-sintetico**.

Il valore da assoggettare al contributo straordinario, è pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento, e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità prevista dalla disciplina urbanistica vigente.

Qualora il P.R.G. vigente consenta più di una destinazione d'uso, nel calcolo andrà considerata quella con maggior valore.

Ai fini dell'applicazione del metodo analitico-sintetico, per la determinazione del valore della trasformazione ci si deve attenere a quanto segue.

Il metodo analitico-sintetico, per la determinazione del valore di trasformazione, considera l'immobile oggetto di trasformazione come un bene di produzione dal quale, mediante applicazione di un determinato capitale, che costituisce il costo di trasformazione, si ottiene un prodotto finale che è il prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione.

- Il **Valore di Trasformazione dell'Immobile (VT)** è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (**Vmt**) e il costo di trasformazione (**K**);
- Il **Valore di Mercato del prodotto edilizio finito (Vmt)** corrisponde al valore di mercato immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita, per stato conservativo definito "ottimo" (valore medio tra il massimo e il minimo) desumibile dalle quotazioni più aggiornate, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), relative alle corrispondenti

destinazioni d'uso di progetto.

Per superficie commerciale di vendita si intende la superficie utile lorda dell'edificabilità prevista dalla proposta di intervento, come da definizione di cui all'art. 13 del vigente regolamento edilizio comunale, con i correttivi percentuali di seguito elencati (da verificare sul progetto, anche di massima, allegato alla proposta di modifica):

Piani abitabili	100%
Piani sottotetto	70%
Piani interrati	50%
Terrazze e balconi	30%
Corte esterna	10% (area misurata al netto del fabbricato con un massimo pari alla superficie totale dei piani abitabili)

Per la determinazione della superficie utile lorda in base all'edificabilità prevista dalla disciplina urbanistica vigente vanno utilizzati i seguenti parametri:

Volume/H 3,00	per abitazione, ufficio, albergo, ecc
Volume/H 3,30	per negozio, ristorante, banca, ecc
Volume/H 4,00	opificio artigianale
Volume/H 6,00	opificio industriale
Superfici accessorie	vanno stimate nella relazione di perizia con riferimento alle percentuali sopra elencate.

Nel caso in cui le Norme Tecniche del vigente P.R.G. indichino direttamente la SUL relativa ad un intervento, dovrà farsi riferimento a quest'ultima.

Nel caso di successive modifiche al progetto comportanti un aumento del valore di mercato del prodotto edilizio finito, il contributo straordinario dovrà essere aggiornato e corrisposto in ragione delle nuove destinazioni d'uso prendendo in considerazione la variante finale.

A titolo esemplificativo si descrivono i seguenti casi, ai fini della scelta del Valore di Mercato da applicare:

- a) Nel caso in cui la destinazione vigente o proposta non sia riconducibile a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce i dati relativi al valore di mercato, e non sia possibile calcolare tale valore per analogia rispetto alle destinazioni per le quali sono reperibili i sopra citati valori OMI, il medesimo Valore di Mercato deve essere stimato al momento della presentazione della proposta di intervento da parte del privato richiedente e validato dall'Amministrazione Comunale.

In fase di istruttoria potrà essere richiesta dall'Ufficio una definitiva stima all'Agenzia delle Entrate, con spese a carico del soggetto privato che ha richiesto la valorizzazione del bene.

- b) Nel caso in cui la destinazione vigente o proposta sia riconducibile a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce i dati relativi al Valore di Mercato, la scelta del Valore di Mercato, deve essere effettuata prendendo in considerazione il valore

“ottimo” (valore medio tra il massimo e il minimo). Nel caso tale valore non sia disponibile per entrambe le destinazioni, ante e post variante, si deve far riferimento al valore “normale” medio.

- c) Nel caso di intervento di cambio di destinazione d’uso di un fabbricato senza opere, il calcolo dovrà essere effettuato attraverso la differenza tra il valore di mercato OMI definito “normale” (valore medio tra il massimo e il minimo) relativo alla nuova destinazione ed il valore di mercato OMI definito “normale” minimo relativo alla destinazione previgente. Eventuali opere di riadattamento non entrano nel computo in quanto saranno eseguite dopo l’approvazione della variante.
- d) Se la variante è effettuata per rendere edificabili aree inedificabili il maggior valore generato è dato dalla differenza tra il valore di trasformazione delle nuove superfici realizzabili dalla nuova destinazione desunta dalle tabelle OMI, per lo stato definito “ottimo” (valore medio tra il massimo e il minimo) ed il valore di mercato dell’area corrispondente alla destinazione previgente da desumere dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 25-02-1999 aggiornato secondo le variazioni ISTAT. Rientrano nel presente punto anche gli ampliamenti, le sopraelevazioni, gli inserimenti di nuova SUL attraverso nuovi solai intermedi.

Il **costo di trasformazione (K)** è costituito dalla sommatoria dei costi vivi sostenuti per realizzare la trasformazione, con esclusione del profitto del promotore, che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito e secondo i relativi parametri:

- a) Il costo tecnico di costruzione del fabbricato è calcolato in base alla valutazione sintetica sotto riportata, effettuato dal personale dell’Area Assetto del Territorio ed Attività Produttive attraverso la consultazione di siti specializzati e attraverso indagini di mercato. I valori riportati nella tabella sono da aggiornarsi con cadenza biennale, a partire dal 01-01-2020.

Tali valori sono i seguenti:

- |   |            |
|---|------------|
| - Edifici residenziali, alberghi, negozi di piccole dimensioni, ecc.                  | €/Mq 1.200 |
| - Edifici destinati ad uffici, banche, commerciale di medie e grandi dimensioni, ecc. | €/Mq 1.100 |
| - Edifici a servizi, per lo svago, istituzionali, scolastici                          | €/Mq 1.000 |
| - Edifici a destinazione artigianale (piccole dimensioni)                             | €/mq 600   |
| - Edifici a destinazione industriale (grandi dimensioni)                              | €/Mq 500   |

Per situazioni particolari o per casi non contemplati nella articolazione sopra riportata, qualora non sia possibile fare riferimento per analogia ai costi parametrici di cui sopra, dovrà procedersi mediante computo metrico estimativo, applicando i prezzi unitari desunti dal prezzario regionale vigente al momento della richiesta.

- b) Il costo di idoneizzazione area corrisponde ad una percentuale del costo tecnico di costruzione del fabbricato, comprendente tutte le opere di bonifica, cantierizzazione, allacciamenti, indagini geologiche, prospezioni archeologiche, etc.. La suddetta percentuale è stabilita pari al 1%. Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 1,5%;
- c) Il costo relativo al contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) calcolato in base ai valori stabiliti al momento di presentazione della domanda, nella misura e nei casi in cui esso è dovuto;
- d) Il costo delle prestazioni professionali, che include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudi, prestazioni catastali, ecc.); viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare inteso come somma del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di idoneizzazione dell'area. La suddetta percentuale è stabilita pari al 8%. Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 10% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di idoneizzazione dell'area;
- e) Gli oneri finanziari, che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento, sono in funzione della qualità di capitale necessario, della durata dell'esposizione, e del tasso di interesse passivo. Tale costo viene stimato nella misura del 4% sulla totalità dei costi sostenuti (punti a+b+c+d). Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 6% della totalità dei costi sostenuti.

**Il Valore di trasformazione** si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = Vmt - \Sigma k$$

dove:

**VT** = valore di trasformazione dell'immobile;

**Vmt** = valore di mercato del prodotto edilizio trasformato;

**$\Sigma k$**  = sommatoria di tutti i costi di trasformazione sostenuti ai fini della trasformazione dell'immobile partendo dallo stato attuale dell'area o dell'immobile.

**Il "maggior valore" da assoggettare al "contributo straordinario" è pari alla differenza tra il Valore di Trasformazione dell'immobile,**

**calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento e il Valore di Trasformazione del medesimo immobile, calcolato in base all'edificabilità stabilita dalla disciplina urbanistica vigente. Tale "maggior valore" e la relativa procedura di calcolo, devono essere redatti mediante perizia di stima asseverata e sottoscritta da tecnico abilitato.**

$MAGGIOR\ VALORE = ( Vmt\ POST - \Sigma k\ POST ) - ( Vmt\ PRG - \Sigma k\ PRG );$

Vmt POST Valore di mercato dell'immobile secondo la proposta di intervento;

$\Sigma k$  POST Costi totali di trasformazione dell'immobile dallo stato attuale allo stato proposto con l'intervento;

Vmt PRG Valore di mercato dell'immobile secondo lo stato di PRG (considerando la destinazione con maggior valore);

$\Sigma k$  PRG Costi totali di trasformazione dell'immobile dallo stato attuale allo stato di PRG (considerando la destinazione con maggior valore).

Qualora il contributo straordinario, calcolato come sopra, risulti palesemente non congruo (sia in positivo che in negativo), il Comune richiederà all'Agenzia del Territorio la relativa stima con spese a carico del richiedente.-

## **ART. 2**

### **PERCENTUALE DEL MAGGIOR VALORE DA RICHIEDERE PER INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

Il plusvalore calcolato con il metodo descritto all'art. 1 sarà suddiviso in maniera uguale tra Pubblica Amministrazione e privato, dunque in misura pari al 50%, come stabilito dall'art. 16, comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001.

Resta fermo che per gli interventi non soggetti, ai sensi dell'art. 17 c. 3 lett. c del D.P.R. 380/2001, al pagamento del contributo di costruzione, non verrà richiesto alcun contributo straordinario.

E' ritenuto opportuno individuare le seguenti ulteriori fattispecie di esonero dal pagamento del contributo straordinario di costruzione di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001:

- le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici generali o esecutivi, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 del D. L. 25-06-2008, n. 112 – Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la

competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria” convertito con la L. 06-08-2008, n. 133, c.d. “Piano delle Alienazioni”;

- le varianti attivate all’interno di Accordi di Programma ai sensi dell’art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d’uso, assentibili dalla strumentazione urbanistica comunale vigente;
- gli interventi eseguiti ai sensi della L.R. n. 9/2006 (testo unico delle norme regionali in materia di turismo);
- gli interventi eseguiti ai sensi della L.R. 22/2009 e s.m.i. – c.d. “Piano Casa”;

### **ART. 3**

#### **DESTINAZIONE E MODALITA' DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

I proventi del contributo straordinario saranno utilizzati dal Comune nel rispetto di quanto stabilito dall’art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Il Comune può accettare, come previsto dallo stesso art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in luogo della corresponsione del contributo straordinario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale, ed opere pubbliche.

Tale facoltà è esercitata dal Comune con propria insindacabile scelta, con modalità stabilite in sede negoziale, regolamentata da apposita convenzione. In tal caso, il valore delle aree sarà determinato secondo quanto stabilito dalla delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 25/02/1999 (articolazione del territorio comunale in microzone), previo aggiornamento ISTAT, mentre il valore degli immobili sarà stabilito in base alle quotazioni pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI) in relazione all’ambito territoriale omogeneo (Zona OMI), secondo la tipologia immobiliare e lo stato di conservazione dell’immobile da valutarsi caso per caso.

Il contributo straordinario sarà corrisposto in un’unica soluzione entro 60 giorni dall’approvazione della variante urbanistica, prima della realizzazione dell’intervento da parte del privato o prima della realizzazione del cambio di destinazione d’uso dell’immobile oggetto della variante, oppure attraverso tre rate semestrali coperte da polizza fideiussoria bancaria o assicurativa.

### **ART. 4**

#### **RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI**

Per tutti gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso, resta ferma la necessità di garantire la dotazione degli standard urbanistici nelle forme previste dal P.R.G. e dalle Leggi Regionali, Nazionali e di Settore. Deve quindi essere garantito il reperimento della dotazione di standard per le destinazioni d’uso previste, da cedere gratuitamente al Comune entro 60 (sessanta)

dall'approvazione della variante urbanistica (con spese a carico del richiedente) e con contestuale pagamento del contributo straordinario come sopra stabilito.

Le aree da destinare a standard di cui sopra che sviluppano una superficie inferiore a 500 mq, dovranno essere monetizzate (solo per la parte eccedente l'aliquota minima relativa ai parcheggi ed al verde pubblico che deve essere comunque ceduta), utilizzando i valori indicati nella delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 25-02-1999 rivalutati ISTAT, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di acquisire aree di maggior dimensioni. Tuttavia, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di richiedere aree anche di dimensioni inferiori a 500 mq, qualora le stesse ricadono in contesti densamente urbanizzati o siano ritenute strategiche dalla stessa Amministrazione Comunale.

I proventi dell'eventuale monetizzazione sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) possibilmente nello stesso contesto in cui ricade l'intervento soggetto a tributo.

## **ART. 5**

### **RISPETTO DELLE NORMATIVE DI SETTORE**

Le proposte d'intervento, compresi i mutamenti di destinazione d'uso, dovranno garantire, come previsto dalla Legge, il rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. In particolare dovranno essere rispettate le norme sul risparmio energetico, idrogeologiche, antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema nonché le disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.. Dovrà inoltre essere dimostrato il rispetto del piano di classificazione acustica e l'osservanza delle norme vigenti in materia di commercio, nonché si dovrà dichiarare l'eventuale presenza di interventi soggetti a procedura di VIA o a procedura di VAS.

## **ART. 6**

### **LIMITI ALLE VARIANTI URBANISTICHE**

I limiti alle varianti urbanistiche sono rappresentati dall'assetto normativo e pianificatorio di rango superiore cui le varianti devono conformarsi. La valutazione delle varianti urbanistiche richieste deve avvenire caso per caso. Oltre alla valutazione tecnica e normativa della richiesta di variante urbanistica, occorre la preventiva deliberazione della Giunta Comunale che ne attesti l'interesse pubblico.

Al fine di consentire al competente Servizio presso l'Area Gestione del Territorio di svolgere l'istruttoria tecnica e successivamente sottoporre al Consiglio Comunale la proposta di variante, le relative istanze devono contenere obbligatoriamente i seguenti elaborati:

a) Stralcio catastale dell'area di intervento 1:2.000

- |    |  |         |
|----|--|---------|
| b) | Stralcio aereofotogrammetrico dell'area di intervento  | 1:2.000 |
| c) | Stralcio del PRG vigente e delle NTA relative  | 1:2.000 |
| d) | Stralcio del PRG e delle NTA della proposta  | 1:2.000 |
| e) | Zonizzazione di progetto   | 1:500   |
| f) | Planimetria di progetto (estesa al contesto circostante circa di mt. lineari 100 evidenziando i rapporti con l'edificato esistente e la maglia infrastrutturale) | 1:200   |
| g) | Render /fotoinserimento (rapporto con il contesto circostante)   |         |
| h) | Tipologie edilizie della proposta  | 1:200   |
| i) | Relazione tecnica (indicazione dei parametri urbanistici, calcolo degli standard e verifica dei vincoli sovraordinati insistenti sull'area di intervento)        |         |
| l) | Calcolo del Contributo Straordinario (perizia di stima asseverata e sottoscritta da tecnico abilitato).  |         |

## **ART. 7**

### **SPORTELLO UNICO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Nelle varianti urbanistiche da eseguirsi tramite il ricorso alle possibilità offerte dalla procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive (art. 8 del D.P.R. 160/2010) al fine di incentivare lo sviluppo non speculativo di aziende che necessitano di ampliamenti della propria unità produttiva, il contributo straordinario è calcolato, unicamente nei sotto elencati casi a) e b), per mezzo di una relazione aziendale alle cui risultanze deve essere applicata l'aliquota del 50%:

- a) Ampliamento di opifici industriali ed artigianali senza cambio della destinazione d'uso;
- b) ampliamento di strutture ubicate in zona agricola (annessi agricoli, costruzioni per la lavorazione o la conservazione dei prodotti agricoli, ecc.) nei casi esclusi dall'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001;

Per le varianti non contemplate nei casi a) e b) sopra elencati si applica il contributo straordinario calcolato applicando l'aliquota del 50%.

In tutte le trasformazioni urbanistiche previste dal presente articolo è comunque prescritto il rispetto della dotazione minima di aree da adibire a standard urbanistici ai sensi di legge.

## **ART. 8**

### **SPESE VIVE SOSTENUTE PER L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE**

Tutte le spese vive sostenute dal comune per l'approvazione della variante (manifesti, pubblicazioni sui quotidiani, ecc..) devono essere rimborsate all'Ente dal proponente la variante contestualmente alla corresponsione del contributo straordinario.