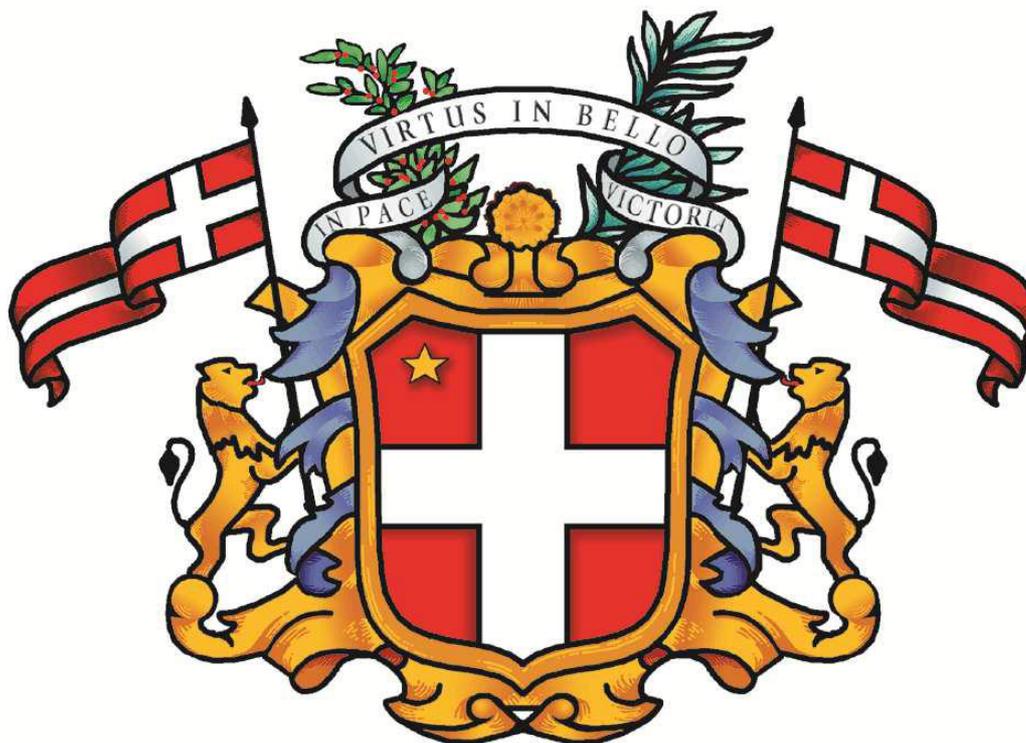


CITTÀ DI VIGONE

Città metropolitana di Torino



REGOLAMENTO COMUNALE RELATIVO AI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA DEFINIZIONE DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

(Art. 16, comma 4, del D.P.R. 380/2001e s.m.i.)

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 16 marzo 2023

Sommario

1. PREMESSA	3
2. CAMPO DI APPLICAZIONE	3
3. FINALITÀ	3
4. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO	4
4.1. Metodo di stima	4
4.2. Definizione modalità di calcolo	4
4.3. Parametri	5
<i>4.3.1. Determinazione del valore di mercato edilizio (VM)</i>	5
<i>4.3.2. Costo di costruzione del fabbricato (CC)</i>	6
<i>4.3.3. Costo di idoneizzazione (CI)</i>	7
<i>4.3.4. Costo relativo ai contributi ex art. 16 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i. (OO.UU e CCC)</i>	7
<i>4.3.5. Costo delle spese tecniche (CP)</i>	7
<i>4.3.6. Onere complessivo (OC)</i>	7
<i>4.3.7. Parametri da applicare al contributo (PX)</i>	8
5. ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO	9
6. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE	10
7. TABELLE VALORI OMI	10
8. INTERVENTI ESONERATI DAL CONTRIBUTO STRAORDINARIO	11
9. DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO E MODALITÀ DI VERSAMENTO	11
10. DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO	12
10.1. Determinazione del valore di mercato iniziale (VM0)	12
10.2. Determinazione del valore di mercato finale (VM1)	12
10.3. Determinazione del costo di trasformazione iniziale (KT0)	12
10.4. Determinazione del costo di trasformazione finale (KT1)	12
10.5 Determinazione del valore di trasformazione (VT) e del contributo straordinario (CSU):	12
10.6 Riduzioni ammesse e vincoli	13
11. DETERMINAZIONE SPESE TECNICHE PER VARIANTE URBANISTICA CONCERNENTE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO	13
12. CONCLUSIONI E ALLEGATI TECNICI	14

1. PREMESSA

Il D.L. 133/2014, convertito con modificazioni dalla legge 164/2014, prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "Contributo straordinario" come di seguito riportato:

Art. 16, comma 4, del D.P.R. 380/2001

4. 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:

- omissis

- d ter) *“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. 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 le modifiche all'art. 16, comma 4, del D.P.R. 380/2001 è stato formalmente introdotto un ulteriore parametro da considerare ai fini delle "Tabelle parametriche regionali ex art. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 da assumere nelle deliberazioni consiliari per la determinazione dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione" già approvate dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/CR-4170 in data 26 maggio 1977.

In ottemperanza ai disposti dell'art. 16, comma 4, del D.P.R. 380/2001, la Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n. 179- 4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. "ha integrato le tabelle parametriche individuando i criteri per la determinazione e la modalità di versamento del contributo straordinario. L'integrazione delle tabelle parametriche da parte della Regione consente di rendere omogenea su tutto il territorio regionale l'applicazione del contributo straordinario previsto all'art. 14, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001.

L'allegato A della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 è stato modificato con Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019 n.55-8666.

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.

Tale "plus valore" dovrà essere erogato dalla parte privata sotto forma di contributo straordinario per la realizzazione di opere pubbliche e di servizi. In sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità o alla realizzazione opere pubbliche.

2. CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti disposizioni si applicano a tutti i casi di deroga, variante urbanistica o cambio di destinazione d'uso previsti dalle normative vigenti (compresi quelli relativi a procedure di Sportello Unico Attività Produttive, permessi per costruire in deroga, programmi integrati di intervento o comunque piani/programmi che prevedono una concertazione pubblico-privato) salvo le specifiche esclusioni di cui al punto 8 dei presenti criteri.

Il contributo straordinario deve ritenersi un contributo aggiuntivo a quello ordinario già previsto dalla normativa vigente (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, monetizzazioni, ecc.).

3. FINALITÀ

Il Comune di Vigone istituisce, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001 e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974, il contributo straordinario di costruzione (CSU) 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.

4. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

4.1. Metodo di stima

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione. Vengono analizzati i costi che l'operatore deve sostenere per "trasformare" l'immobile oggetto dell'intervento ed il valore che lo stesso operatore può avere dalla commercializzazione del prodotto edilizio trasformato.

Detti costi, sono quelli effettivamente necessari per trasformare un prodotto finito edificato o edificabile sulla base della normativa vigente, nel prodotto ottenibile dalla trasformazione rispetto allo stato di diritto consolidato e riconosciuto dal P.R.G.C.

Per il calcolo del contributo straordinario si deve procedere alla determinazione del plus valore derivante dalla trasformazione edilizia che è pari alla differenza tra il valore dell'immobile calcolato sulla base della disciplina urbanistica o edilizia previgente e il valore dell'immobile post-intervento ricavandolo quale differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) ed i costi sostenuti per la sua trasformazione (KT).

Il plus valore è determinato quale differenza tra il valore dell'immobile prima e dopo l'attuazione dell'intervento: $\text{Plus valore} = V \text{ post-intervento} - V \text{ ante intervento}$.

In caso di interventi che prevedano il solo ampliamento in loco dell'immobile senza modifica di destinazione d'uso si applicherà il solo valore V post-intervento relativo alla parte ampliata.

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.

Anche nei casi di varianti urbanistiche finalizzate a rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione d'uso, il maggior valore generato dagli interventi è dato dalla differenza tra il valore di trasformazione della nuova destinazione (V post-intervento) ed il valore della destinazione previgente (V ante intervento).

4.2. Definizione modalità di calcolo

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione (VT) che è pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) ed il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).

Il valore di trasformazione (VT) è dato dalla differenza del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (KT).

Il valore di mercato del prodotto edilizio (VM) si ottiene applicando i valori unitari medi (OMI), riportati nella successiva "Tabella valori OMI unitari", alla superficie utile lorda (SUL) dell'edificio.

Al valore di mercato del prodotto edilizio (VM) va detratto il costo di trasformazione (KT) che è costituito dalla sommatoria dei seguenti costi per la trasformazione:

- costo di costruzione (CC);
- costo di idoneizzazione (CI);
- costo relativo ai contributi ex art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i. (OO.UU);
- contributo sul costo di costruzione (CCC) (quando dovuto ai sensi delle vigenti normative);
- costo delle spese tecniche (SP);
- onere complessivo (OC);
- parametri correttivi da applicare al contributo (PX).

Gli importi unitari e percentuali dei costi sopra elencati sono riportati nelle tabelle di cui al successivo paragrafo 4.3.

Per la determinazione della capacità edificatoria si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale ed al vigente P.R.G.C.

Ove necessario per la conversione planivolumetrica delle destinazioni si applica un'altezza convenzionale di metri 3,00.

4.3. Parametri

4.3.1. Determinazione del valore di mercato edilizio (VM)

Il valore di mercato edilizio (VM) viene calcolato in conformità alla deliberazione regionale ed è determinato sulla scorta del prodotto della superficie commerciale (S.com) realizzanda e i valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'OMI (espressi in €/mq) riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

In considerazione del fatto che il Piano Regolatore esprime la potenzialità edificatoria in funzione della superficie lorda, che è diversa dal parametro "superficie commerciale" utilizzato come riferimento OMI, occorre ragguagliare la superficie lorda (SL) alla superficie commerciale (S.com).

Per comparare le superfici lorde alle superfici commerciali si adottano le indicazioni contenute nel "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI" dell'Agenzia delle Entrate che determina la superficie commerciale di un immobile considerando che non tutte le sue parti hanno lo stesso valore, alcune quantità vengono considerate al 100%, mentre altre vengono ponderate, ovvero considerate in maniera proporzionale all'importanza di quei determinati elementi nel complesso dell'ampiezza dell'immobile stesso.

Per gli **edifici residenziale** la superficie commerciale (S.com) è determinata dalla sommatoria degli elementi costituenti l'abitazione computati al:

- 100% per la SL;
- 25% per le cantine;
- 40% per i posti auto coperti e scoperti;
- 60% per i box auto;
- 60% per locali interrati abitabili;
- 80% per mansarde non abitabili ma usabili;
- 10% giardini di ville;
- 15% giardini di appartamento;
- 25% per balconi e terrazze scoperte;
- 35% per balconi e terrazze coperte, patii e porticati;
- 60% verande, serre, ecc....

Non rientrano nel calcolo le quote relative a:

- aree di uso comune (ad esempio sale riunioni condominiali, aree coperte e scoperte);
- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- locali tecnici e di guardiania;
- giardini, aree verdi e camminamenti di pertinenza dell'edificio condominiale;
- i locali principali e accessori con altezza inferiore a 150 centimetri.

In assenza di progetto specifico si assume convenzionalmente un indice medio incrementale pari al 75% per unità immobiliari residenziali in condominio o a schiera e del 100% per unità immobiliari in case singole, ville o villini.

Per **uffici, studi, negozi, laboratori professionali e locali assimilabili** la superficie commerciale (S.com) è determinata dalla sommatoria degli elementi costituenti l'unità immobiliare o l'edificio computati al:

- 100% per la SL;
- 50% per la superficie dei locali accessori a servizio diretto;
- 25% per la superficie dei locali accessori non comunicanti;
- la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolata nella misura del 20% per negozi e locali assimilabili.

In assenza di progetto specifico si assume convenzionalmente un indice medio incrementale pari al 50%.

Per **edifici produttivi** la superficie commerciale (S.com) è determinata dalla sommatoria degli elementi costituenti l'unità immobiliare o l'edificio computati al:

- 100% per la SL;
- 100% per la superficie dei locali accessori a servizio diretto;
- area scoperta coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

In assenza di progetto specifico si assume convenzionalmente un indice medio incrementale pari al 20%.

A Vigone i valori OMI sono disponibili solo per la microzona censuaria del capoluogo Vigonese, mentre nelle altre zone non risultano reperibili; pertanto, il valore è determinato in modo proporzionale con riferimento alla microzona 1.

Ove necessario per la conversione planivolumetrica delle destinazioni si applica un'altezza convenzionale di m. 3,00.

Non risultando presso l'OMI descrizione di talune specifiche destinazioni rilevanti ai fini del presente documento, si precisa quanto segue:

Destinazione d'uso servizi

Per il valore di dette aree, la cui edificazione è riservata alla pubblica Amministrazione, e solo mediante convenzionamento ad operatori privati, in conformità alla deliberazione regionale, si fa riferimento ai valori di monetizzazione stabiliti dalla deliberazione della Giunta Comunale vigente.

Destinazione d'uso rurale

Per tale destinazione d'uso per gli interventi in deroga, per quanto attiene la residenza, si fa riferimento ai valori OMI della destinazione d'uso residenziale della microzona di riferimento, mentre per quanto attiene le destinazioni accessorie (stalla, magazzino, fienile, ecc...) si prendono come riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della microzona di riferimento proporzionalmente rideterminate.

Varianti al P.R.G.C. da destinazione agricola ad altra destinazione

Per gli interventi in variante al P.R.G.C. da destinazione agricola ad altra destinazione si prendono come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Torino per la Regione agraria n. 16 con riferimento al tipo di qualità e classe catastale in vigore alla data di approvazione definitiva della variante.

Varianti al P.R.G.C. da parchi, giardini privati, aree verdi private ad altra destinazione

Per analogia, per le destinazioni di P.R.G.C. a parchi, giardini privati, aree verdi private in genere, si utilizzano i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Torino per la Regione agraria n.16 con riferimento al tipo di coltura secondo la tabella di seguito descritta:

<i>Destinazione di P.R.G.C.</i>	<i>Tipi di coltura</i>
<i>Parchi e giardini privati</i>	<i>Prato</i>
<i>Aree a verde privato del capoluogo o frazioni</i>	<i>Orto</i>
<i>Area a gioco e sport privata</i>	<i>seminativo</i>

4.3.2. Costo di costruzione del fabbricato (CC)

Il costo unitario di costruzione del fabbricato (CC) è fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie di intervento nella tabella che segue, in relazione alle varie tipologie di intervento; è stato ricavato in modo parametrico sulla base di computi metrici redatti con valori desunti dal Prezziario Regionale (agg. 2018). I costi possono essere aggiornati su base ISTAT annuale senza che ciò costituisca variante al Regolamento.

A	B	
Destinazione d'uso	Costo unitario di costruzione (CC) (€/mq di SL)	Costo ragguagliato unitario di costruzione (CC) (€/mq di S.com)
Residenziale uni-bifamiliare (ville e villini)	1700	850
Residenziale (tipologia condominiale)	1050	600
Produttivo – artigianale	480	400
Trasformazione del territorio non a carattere edificatorio (piazzali di deposito, ecc.)		67
Commerciale – magazzini	600	400
Commerciale – spazi espositivi	870	580
Commerciale – superficie di vendita	1125	750
Commerciale – esercizi di vicinato	1125	750
Direzionale e terziaria	1230	820
Turistico ricettiva	1230	820
Agricola – abitazione rurale	1700	850
Agricola – attrezzatura rurale	420	350

Il costo di realizzazione, dedotto sulla base dei computi metrici, è stato ponderato in funzione delle maggiori o minori opere necessarie per la specifica destinazione d'uso e dei ribassi medi ottenibili.

4.3.3. Costo di idoneizzazione (CI)

Il costo di idoneizzazione (CI) comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, geologiche, ecc... (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016), ed è pari al 2% del costo di costruzione del fabbricato (CC) stimato come descritto ai punti precedenti ed al 6% per gli edifici da trasformare con interventi di demolizione con successiva ricostruzione.

4.3.4. Costo relativo ai contributi ex art. 16 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i. (OO.UU e CCC)

Il costo relativo ai contributi ex art. 16 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i. (OO.UU e CCC) comprende gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da calcolarsi ai sensi delle tariffe comunali vigenti e il contributo sul costo di costruzione determinato, con valori standard, in funzione delle relative destinazioni d'uso dell'immobile come indicato nella tabella che segue:

Destinazione d'Uso	Aliquota per determinazione del contributo sul costo di costruzione			
	Uni – Bifamiliare ⁽¹⁾		Condominio ⁽¹⁾	
Residenziale	Valore medio unitario per mq di SL	64.28 €/mq	Valore medio unitario per mq di SL	70.71 €/mq
Turistico ricettivo	7%	del costo di costruzione ⁽²⁾		
Commerciale	5%	del costo di costruzione ⁽²⁾		
Terziario direzionale	6%	del costo di costruzione ⁽²⁾		
Riqualificazione / ristrutturazione con qualunque destinazione d'uso	5%	di 1/3 del costo di ristrutturazione / riqualificazione ⁽²⁾		

(1) Il contributo sul costo di costruzione per la destinazione d'uso residenziale è stato dedotto in modo parametrico sulla base di simulazioni su edifici standard.

(2) Ai fini della determinazione del contributo straordinario il contributo sul costo di costruzione è determinato applicando i valori unitari di costruzione indicati nella tabella di cui al paragrafo 4.3.3 "CC".

La superficie utile (SU) utilizzata per la determinazione del contributo sul costo di costruzione è calcolata convenzionalmente nella percentuale dell'85% della superficie lorda (SL).

4.3.5. Costo delle spese tecniche (CP)

Il costo delle spese tecniche (CP) include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc...) e "può variare tra l'8 e il 10% del costo di costruzione del fabbricato" (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016). In funzione della zona territoriale si applicano i valori di cui alla seguente tabella:

Zone territoriali	Incidenza percentuale delle spese tecniche
B1) centrale/centro urbano	8%
E4) suburbana/borgata Zucchea	8%
E6) suburbana/borgata Trepellice	8%
E6) suburbana/borgata Quintanello	8%
R1) extraurbana/zone agricole del territorio comunale	8%

4.3.6. Onere complessivo (OC)

L'onere complessivo (OC) "comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri

finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20 % e il 30 % del valore di mercato del prodotto edilizio (VM)" (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016). Tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, ecc..., ed è stabilito in percentuale del valore di mercato del prodotto edilizio (VM) per le diverse zone e distinto tra interventi in deroga o varianti urbanistiche.

La D.G.R. 29/2/2016, n. 22-2974 e s.m.i., decreta che tale costo può variare tra il 20 ed il 30% del valore di mercato (VM = Valori OMI X Sul); tale percentuale varia col variare dei valori OMI, non in ragione degli oneri finanziari e di commercializzazione ma in ordine all'utile o profitto, essendo questo legato ai medesimi costi.

Microzone	Residenziali ville e villini	Residenziali e condominiali	Artigianali e Produttivi e magazzini di edifici commerciali	Commerciabili spazi di vendita e aree espositive	Terziarie e direzionali	Turistiche o ricettive	Piazze
B1) centrale/centro urbano	24% VM	22% VM	20% VM	25% VM	25% VM	25% VM	20% VM
E2) suburbana Località Zucchea	22% VM	20% VM	20% VM	20% VM	20% VM	20% VM	20% VM
E4) suburbana borgata Trepellice	22% VM	20% VM	20% VM	20% VM	20% VM	20% VM	20% VM
E5) suburbana borgata Quintanello	22% VM	20% VM	20% VM	20% VM	20% VM	20% VM	20% VM
R1) extraurbana zone agricole del territorio comunale	20% VM	20% VM	20% VM	20% VM	20% VM	22% VM	20% VM

4.3.7. Parametri da applicare al contributo (PX)

Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU - che corrisponde al 50 % del maggior valore generato dalla trasformazione), come sopra determinato, dovranno essere applicati i seguenti parametri (PX):

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate nel capoluogo e nei nuclei frazionali;
- per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate, si applicano i seguenti parametri in funzione della microzona di appartenenza:

Interventi di nuova edificazione su suolo libero e nella zona agricola					
Microzone	Residenziale	Artigianale/produttivo e magazzini degli edifici commerciali	Commerciale sup. di vendita e spazi espositivi	Terziario e direzionale	Turistico ricettivo
B1) centrale/centro urbano o in aderenza al centro abitato	1,1	1,2	1,2	1,2	1,1
E4) suburbana borgata Zucchea o in aderenza all'edificato frazionale	1,3	2	1,6	2	2
E6) suburbana borgata Trepellice o in aderenza all'edificato frazionale	1,3	2	1,6	2	2
E6) suburbana borgata Quintanello o in aderenza all'edificato frazionale	1,3	2	1,6	2	2
R1) extraurbana zone agricole del territorio comunale	2	2	2	2	2

5. ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO NON A CARATTERE EDIFICATORIO

Per interventi che comportano la sola trasformazione del suolo senza realizzazione di edifici comunque conformati, deve essere corrisposta una quota di contributo correlato agli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria o indotta. Nell'ambito di tali interventi si annoverano i seguenti casi:

- la realizzazione di infrastrutture e impianti comportanti la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- la realizzazione di depositi di merci o materiali, impianti per attività produttive o commerciali all'aperto cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- la predisposizione di aree per la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto (campeggi, aree attrezzate per caravan ecc....).

Nella trasformazione permanente di suolo inedificato di cui ai punti a) e b) richiamati al comma precedente, sono compresi gli interventi atti a modificare la destinazione d'uso dei terreni e la realizzazione di pavimentazioni tali da alterare le condizioni dei suoli originari e mutandone significativamente le caratteristiche di permeabilità.

Risultano esclusi quegli interventi necessari alla realizzazione di sotto servizi (fognature, acquedotti, telecomunicazioni, gasdotti, reti elettriche ecc...) nonché le trasformazioni per la realizzazione di impianti a servizio degli edifici (impianti di depurazione, potabilizzazione, raccolta acque e reflui).

Il contributo per le attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio è calcolato sulla base di quello previsto per le attività produttive perché dette aree possono essere utilizzate per svolgere attività produttive a tutti gli effetti ma non posseggono una specifica capacità edificatoria.

Per determinare il valore del terreno trasformato senza edificazione si fa riferimento ai valori IMU applicando il seguente calcolo proporzionale:

- aliquota IMU/mq. di edificio industriale: aliquota IMU piazzale = valore OMI edificio industriale del capoluogo: X
 $25,74 \text{ €/mq.} : 4,29 \text{ €/mq.} = 650 \text{ €/mq.} : X \text{ pari a } 108,30 \text{ €/mq.}$

Il mero costo di trasformazione del terreno, che non comporta la successiva realizzazione di edifici, è stato stimato sulla base dei valori del costo di costruzione di edifici produttivi e relative pertinenze, pari a 67,00 €/mq.

I valori così determinati si applicano in modo indistinto su tutto il territorio comunale.

6. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio del Comune di Vigone è suddiviso, così come dalla visualizzazione delle microzone OMI sul GEPOI dell’Agenzia delle Entrate di Torino allegata:

B1) centrale - coincide con il centro urbano del comune, inteso come aggregato edilizio perimetrale e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più ampio.	Come da cartografia zone OMI allegata in calce
R1) extraurbana individua la rimanente parte del territorio comunale non compresa nella precedente fascia ed è delimitata dal confine amministrativo del comune; è una fascia residuale.	

7. TABELLE VALORI OMI

I valori OMI da adottare sono quelli del semestre in vigore al momento dell’istanza di trasformazione scaricabili dal seguente link del sito dell’Agenzia delle Entrate:

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.php>

Per la determinazione del costo di trasformazione iniziale “KT0” e il costo di trasformazione per attuare la variante “KT1” si usano quelli massimi della zona B1 con la precisazione che devono essere adottati i seguenti valori massimi:

- abitazioni civili “normali” per costruzioni condominiali o a schiera;
- ville e villini “ottimo” per case singole uni bifamiliari.

Valori per la destinazione d’uso residenziale, artigianale/industriale, turistico ricettivo, terziario e commerciale:

Microzona	Valore
B1) centrale/centro urbano	Valore determinato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare – banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate nel semestre di riferimento (settembre 2022 allegata in calce)
E2) suburbana/località Zucchea	Valore determinato per analogia con la zona B1 non essendo disponibili valori per la zona R1, i valori degli immobili non presentano significativi scostamenti all’interno del territorio comunale, e in particolar modo nel centro edificato capoluogo.
E4) suburbana/borgata Trepellice	
E6) suburbana/borgata Quintanello	
R1) extraurbana/zone agricole del territorio comunale	

In calce sono allegati i valori relativi al primo semestre 2022 vigenti all’atto della redazione del presente documento.

Valori per la destinazione d’uso agricola: per i fabbricati strumentali (stalle, magazzini, fienili, ecc.) si utilizzano i valori della destinazione d’uso produttiva della zona di riferimento, in mancanza quelli della zona più vicina avente analoghe caratteristiche di mercato, localizzata anche in altro Comune limitrofo, o in alternativa (qualora non sia applicabile il criterio appena descritto) applicando alla zona in oggetto il metodo proporzionale descritto sopra tra il valore della zona residenziale e quello della destinazione ricercata, riferiti ad una zona vicina che fornisca entrambi tali dati.

Se le proposte di intervento interessano edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l’Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio fornisce dati significativi relativi al valore di

mercato, i Valori possono essere determinati con procedimenti di stima riferiti al valore di compravendita di immobili simili per posizione, tipologia costruttiva, stato di manutenzione.

8. INTERVENTI ESONERATI DAL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il contributo straordinario non è dovuto ovvero è dovuto in forma ridotta nel caso di interventi riconducibili all'art. 17 "Riduzione o esonero dal contributo di costruzione" del D.P.R. 380/2001 s.m.i..

Inoltre, sono esonerati dal pagamento del solo contributo straordinario di costruzione di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001:

- gli interventi edilizi conseguenti alle varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici generali o esecutivi, volte al perseguimento dell'interesse collettivo o introdotti per decisione amministrativa;
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 e s.m.i. "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica";
- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 e s.m.i. "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 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 legge 6 agosto 2008, n. 133, c.d. "Piano delle Alienazioni" (articolo 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.);
- le varianti attivate all'interno di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 o con specifiche procedure negoziate pubblico-private in cui sia già prevista una maggiore determinazione delle plus valenze;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, assentiti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente;
- le varianti urbanistiche necessarie per la coltivazione di cave o torbiere, ai sensi dell'art. 26, comma 8, (Onere per il diritto di escavazione) della Legge Regionale 17 novembre 2016, n. 23 di seguito riportato per estratto: " *L'onere per il diritto di escavazione di cui al comma 3, dovuto ai comuni o agli enti di gestione delle aree protette, è ridotto in relazione ad eventuali contributi previsti in convenzioni, in atto alla data del 26 aprile 2007, tra esercenti di cave autorizzate e comuni o enti di gestione delle aree protette, fino alla data di scadenza delle convenzioni stesse. Decadono i contributi previsti nei regolamenti comunali, fatta eccezione per i contributi comunque denominati previsti in favore dei comuni nel caso in cui la cava insista su proprietà comunali o su terreni gravati da uso civico o su terreni legittimati o affrancati in base alla legge 16 giugno 1927, n. 1766 (Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751 , riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R.D. 28 agosto 1924, n. 1484 , che modifica l' art. 26 del R.D. 22 maggio 1924, n. 751 , e del R.D. 16 maggio 1926, n. 895 , che proroga i termini assegnati dall' art. 2 del R.D.L. 22 maggio 1924, n. 751) relativamente ai quali i comuni si sono riservati pattiziamente diritti relativi allo sfruttamento dei giacimenti siti nel sottosuolo..... (omissis);*
- i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, in conformità con l'articolo 14, comma 1, del D.P.R. 380/2001 s.m.i. rilasciati "esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico", con espressa esclusione dei permessi in deroga evocati dall'articolo 5, commi dal 9 all'11, della legge 106/2011;
- Sono altresì da escludere dall'applicazione del contributo straordinario le varianti urbanistiche comportanti stralcio di aree edificabili o riduzione od azzeramento degli indici di edificabilità.

9. DESTINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO E MODALITÀ DI VERSAMENTO

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) preferibilmente nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo; in sede negoziale ed ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione Comunale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- 1) versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativi o rateizzato ex art. 16, comma 2, del D.P.R. 380/2001;
- 2) compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;
- 3) assolto mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti a "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento" secondo le modalità stabilite dall'articolo 16, comma 2, del D.P.R. 380 /2001 e s.m.i. e definite in apposita convenzione da stipularsi prima dell'approvazione del progetto definitivo della variante urbanistica redatta ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i..

10. DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

10.1. Determinazione del valore di mercato iniziale (VM0)

Il valore di mercato iniziale (VM0) è il valore unitario massimo OMI di cui al punto 7 o valore unitario agricolo medio determinati dalla Commissione Provinciale di Torino per la Regione agraria n.16 moltiplicato per la superficie dell'immobile stesso (che a seconda dei casi può essere superficie coperta, superficie utile lorda, superficie commerciale, superficie territoriale o superficie fondiaria).

10.2. Determinazione del valore di mercato finale (VM1)

Il valore di mercato finale (VM1) è il valore unitario massimo OMI di cui al punto 7 moltiplicato per la superficie dell'immobile stesso (che a seconda dei casi può essere superficie coperta, superficie utile lorda, superficie commerciale, superficie territoriale o superficie fondiaria).

10.3. Determinazione del costo di trasformazione iniziale (KT0)

Il costo di trasformazione iniziale (KT0) è determinato dalla sommatoria degli ipotetici costi sostenuti per la realizzazione del bene allo stato attuale:

- costo di costruzione del fabbricato (CC);
- costo per rendere idoneo l'edificio o il terreno (CI);
- costo dei contributi (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e se dovuto il contributo sul costo di costruzione) (OO.UU e CCC);
- costo delle spese tecniche (SP);
- onere complessivo (OC).

Nel caso di terreni ineditati il costo di trasformazione iniziale deve considerarsi nullo.

10.4. Determinazione del costo di trasformazione finale (KT1)

Il costo di trasformazione finale (KT1) è determinato dalla sommatoria dei costi sostenuti per la realizzazione della trasformazione:

- costo di costruzione del fabbricato (CC);
- costo per rendere idoneo l'edificio o il terreno (CI);
- costo dei contributi (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e se dovuto il contributo sul costo di costruzione) (OO.UU e CCC);
- costo delle spese tecniche (SP);
- onere complessivo (OC).

10.5 Determinazione del valore di trasformazione (VT) e del contributo straordinario (CSU):

Il valore di trasformazione VT è pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) ed il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).

I valori di trasformazione sono calcolati come differenza tra i valori di mercato del prodotto edilizio (VM) ed il relativo costo di trasformazione (KT).

$$VT = (VT1 - VT0) \text{ dove } VT1 = (VM1 - KT1) \text{ e } VT0 = (VM0 - KT0)$$

Se il prodotto edilizio iniziale è un terreno inedificato il costo di trasformazione iniziale “KT0” è pari a zero e il valore di mercato iniziale “VM0” è calcolato moltiplicando i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Torino per la Regione agraria n.16 con riferimento al tipo di qualità e classe catastale per la Superficie Territoriale dell’immobile oggetto di trasformazione.

Se il prodotto edilizio iniziale è invece un edificio esistente, il costo di trasformazione iniziale KT0 è determinato come indicato al punto 10.3 dei presenti criteri, quale sommatoria degli ipotetici costi sostenuti per la realizzazione del bene allo stato attuale. Il valore di mercato iniziale “VM0” è calcolato moltiplicando il valore unitario massimo (OMI) per la superficie utile lorda SUL o per la superficie coperta dell’immobile a seconda della sua destinazione d’uso.

Per tener conto del possibile cattivo stato di conservazione dell’immobile e comunque della sua vetustà, il valore di mercato iniziale “VM0” deve essere assunto pari all’75% di quanto calcolato in funzione dei valori OMI sopra citati.

$$VM0 = (VOMI \times SUL) \times 0,75$$

Il contributo straordinario è determinato come segue ed è pari al 50% del valore di trasformazione (VT)

$$CSU=50\% \text{ di VT} \rightarrow CSU=50\% (VT1 - VT0) \rightarrow CSU=50\% ((VM1 - KT1) - (VM0 - KT0))$$

Il contributo straordinario (CSU) non è dovuto quando il valore di trasformazione VT1 è inferiore a VT0.

10.6 Riduzioni ammesse e vincoli

Il contributo straordinario è dovuto in forma ridotta nei seguenti casi:

- se la variazione urbanistica prevede una traslazione di capacità edificatorie già presenti nel P.R.G.C. vigente e con contestuale recupero alla destinazione d’uso agricola o verde privato inedificabile dell’area che le genera, il Contributo Straordinario, determinato come ai punti precedenti, è ridotto del 23%;
- se la variazione urbanistica prevede una traslazione di capacità edificatorie già presenti nel P.R.G.C. vigente senza recupero alla destinazione d’uso agricola dell’area che le genera, il Contributo Straordinario, determinato come ai punti precedenti, è ridotto del 15%;
- se la variazione urbanistica ha le caratteristiche di non strutturalità ai sensi dell’art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i., il Contributo Straordinario determinato come ai punti precedenti, è ridotto del 12%.

Le riduzioni di cui sopra non sono cumulabili.

Nel caso di trasferimenti di capacità edificatorie, il proponente deve dimostrare la disponibilità delle stesse.

A seguito dell’approvazione della variante urbanistica afferente il contributo straordinario negli elaborati di P.R.G.C., in particolar modo nelle schede normative e/o nelle norme tecniche di attuazione, deve essere indicato in modo chiaro ed inequivocabile quali sono le aree che hanno subito modifiche o che sono state riconosciute con specifica variante urbanistica e per le quali è stato corrisposto un Contributo Straordinario, indicando per ognuna di esse il numero di variante e la relativa data di approvazione definitiva.

11.DETERMINAZIONE SPESE TECNICHE PER VARIANTE URBANISTICA CONCERNENTE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Per gli oneri relativi alle prestazioni professionali imputabili alla variante urbanistica, all’attività istruttoria ed ai sopralluoghi eseguiti nell’esclusivo interesse del soggetto richiedente, ad esclusione degli atti obbligatori relativi all’attività di vigilanza del Comune, è dovuto all’Ente un rimborso spese onnicomprensivo determinato in percentuale sul corrispettivo base, comprensivo di contributo INARCASSA ed I.V.A., per la redazione della variante generale stimato applicando i parametri generali per la determinazione del compenso da porre a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all’architettura ed all’ingegneria, ai sensi del D.Lgs. 0/2016 e s.m.i. (Codice dei contratti pubblici) e del Decreto del Ministero di Giustizia del 17 giugno 2016. La già menzionata percentuale minima, ai fini dell’applicazione del presente regolamento, è fissata in relazione alla tipologia della variante urbanistica nel:

- 2,0% del costo base della variante generale per varianti riconducibili all'articolo 17, comma 5, della L.R. 56/77 s.m.i. (varianti parziali);
- 4,5% del costo base della variante generale per varianti riconducibili all'articolo 17, comma 4, della L.R. 56/77 s.m.i. (variante strutturale).

L'importo così come determinato al punto precedente, comprensivo di contributo INARCASSA ed I.V.A., dovrà essere versato dal soggetto richiedente alla tesoreria comunale quale acconto pari al 50% del costo stimato. Contestualmente il richiedente dovrà sottoscrivere un atto di impegno al versamento del saldo prima dell'approvazione amministrativa della variante con rinuncia alla richiesta di restituzione dell'importo in caso di mancata attuazione dell'intervento urbanistico.

Il saldo, calcolato come la differenza tra il costo finale sostenuto per la redazione della variante e l'acconto già versato al Comune, dovrà essere corrisposto dal soggetto richiedente ad avvenuta consegna degli elaborati definitivi di variante e comunque prima della loro approvazione in Consiglio Comunale.

Il Comune, in caso di assenza giustificata di interesse pubblico ovvero di mancanza di legittimità della proposta di modifica dello strumento urbanistico, si riserva la facoltà insindacabile di rifiutare la richiesta di variante.

12. CONCLUSIONI E ALLEGATI TECNICI

In presenza di tipologie di intervento in variante/deroga che comportino una valorizzazione immobiliare la cui determinazione non sia riconducibile alla formula di calcolo fissata dall'Allegato A/1 della D.G.R. si applica un contributo forfettario pari ad € 1.500,00 (Millecinquecento/00).

Nel caso in cui le modalità di calcolo determinino un valore negativo del contributo straordinario non si procederà a conguaglio o rimborso alcuno a favore della parte privata.

I costi di costruzione parametrici utilizzati per la determinazione del contributo straordinario subiranno l'aggiornamento o l'adeguamento percentuale in base all'aumento medio dei costi di costruzione delle categorie di opere stradali, edilizie e fognarie dell'elenco dei prezzi unitari dei materiali e dei noli per la Provincia di Torino – Commissione Regionale Prezzi, mentre i valori O.M.I. saranno soggetti alle variazioni determinate dall'Agenzia del Territorio.

Gli allegati relativi all'individuazione cartografica delle zone OMI del Territorio Comunale di Vigone in scala: 1:30.000 ed ai valori della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sono da intendersi quelli in vigore del semestre vigente al momento del calcolo del CSU senza dover procedere all'approvazione della modifica del presente testo regolamentare.