

CRITERI PER LA STIMA DEL BENEFICIO PUBBLICO A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E DEGLI ARTT. 14 E 16, COMMA 4 LETTERA D-TER DEL D.P.R. 380/01. CONTRIBUTO STRAORDINARIO.

Attraverso la modifica apportata all'**art. 16 del D.P.R. 380/2001** con la L.164/2014, il legislatore nazionale ha fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variante urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione a titolo di contributo straordinario. Così recita il testo di legge:

“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, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico 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. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo”.

Tale ripartizione rispecchia peraltro le modalità di accordo impiegate nell'ambito delle principali esperienze realizzate sul territorio nazionale. La legge nazionale chiarisce, inoltre, le modalità di corresponsione del contributo straordinario. Tale contributo, infatti, può essere corrisposto all'Amministrazione in forma di versamento finanziario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento; mediante cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità; sotto forma di opere pubbliche.

L'Amministrazione di **Ficarolo** ritiene opportuno, per un criterio di equità e di controllo del carico urbanistico delle trasformazioni, introdurre il **contributo straordinario** di urbanizzazione (contributo perequativo) su tutte le trasformazioni introdotte dal Piano degli Interventi che generano un plusvalore. Resta salva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento/rigetto delle richieste provenienti dai privati, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, in quanto la valutazione complessiva dell'intervento verrà effettuata alla luce del quadro degli obiettivi perseguiti con la programmazione di carattere territoriale.

La metodologia seguita nell'esaminare le proposte sarà la seguente:

1. Valutazione tecnica sulla compatibilità urbanistica rispetto alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti;
2. Valutazione politica sulla rispondenza della proposta agli obiettivi e al disegno di territorio dell'Amministrazione;
3. Valutazione urbanistica sulla bontà della proposta, sulle soluzioni prospettate e verifica delle ipotesi possibili;
4. Valutazione dell'entità della trasformazione in termini di incidenza sulle strutture esistenti e in prospettiva sull'assetto futuro.

Per avviare una valutazione economica dell'intervento e quindi la ricaduta in termini perequativi della trasformazione si è ritenuto che non fosse possibile determinare per astratto tali valori, ma che si dovesse tenere conto dell'aspetto negoziale che è implicitamente contenuto nel meccanismo dell'accordo pubblico privato.

Ciò in forza della constatazione che le diverse casistiche non sono ripetibili, ma ciascuna presenta problematiche, condizioni e ripercussioni diverse.

Per contro l'Amministrazione ha deciso di dotarsi di un quadro di riferimento che consentisse, pure nella specificità di ogni accordo, di garantire un'equità di trattamento.

Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si configura come extraonere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del PI. E' dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

Il Contributo perequativo sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione. Sarà l'Amministrazione a indicare quale debba essere utilizzata:

- la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico.
- la cessione diretta al Comune di aree a standard che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.
- la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04 e s.m.i..
- la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato.

Nel caso di monetizzazione il Comune dovrà vincolare l'introito all'utilizzo a fini di interesse pubblico in opere pubbliche di urbanizzazione o di dotazioni urbanistiche primarie o secondarie, o finalizzarle al mantenimento delle stesse. In caso di monetizzazione, in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree, o corrispondenti potenzialità edificatorie, i relativi importi saranno da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche programmate o inserite nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche come previsto dall'art. 17, comma 1 della L.R. n. 11/2004.

Il presente atto d'indirizzo si configura come riferimento per l'Amministrazione Comunale per l'applicabilità della perequazione urbanistica, i cui valori sono da intendersi indicativi di massima in quanto in sede di valutazione di ogni singolo accordo pubblico-privato potranno essere considerati diversi criteri, motivati da rilevanti interessi pubblici. Infatti è fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi definiti attraverso una stima analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale, anche alla luce di specifiche necessità progettuali richieste dalle singole proposte: la determinazione del plusvalore è quantificata in rapporto ai valori economici di seguito indicati riferiti alla data di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 o, in loro assenza, alla data di approvazione dell'intervento in trasformazione.

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Modalità di calcolo del contributo perequativo

1. La formulazione del metodo generale di calcolo del plusvalore poggia sull'assunto che questo è dato dalla differenza tra il valore futuro delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare.
2. Le trasformazioni del territorio, generate dalle previsioni del PI rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, (contributo perequativo) commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore, ed è utilizzato dal Comune per finalità di interesse pubblico (riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano); di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti, con finalità di riqualificazione urbana.
3. Il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare corrisponde al valore del bene allo stato anteriore alle opportunità di trasformazione determinate dal PI. Si evidenzia che le indicazioni strategiche del PAT sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico-territoriali e non determinano quindi l'attribuzione di alcuna nuova o diversa capacità edificatoria, prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal PI.
4. Il valore del Contributo perequativo è calcolato in linea teorica sulla base del beneficio ottenuto a seguito della trasformazione urbanistica ed è ottenuto tramite verifiche di stima generale tradotte in criteri interpretativi e assunti come base per la definizione dei valori monetari di superficie e volumi nelle diverse categorie edificatorie.

Nel caso di assenza di categorie di riferimento l'importo di riferimento dovrà essere stabilito utilizzando valori in linea con quelli previsti per categorie assimilabili altrimenti presenti, anche sulla base di eventuali indicazioni fornite dagli uffici comunali.

Sotto il profilo dei valori immobiliari, nell'ipotesi di un soggetto proprietario degli immobili interessato, il beneficio conseguente alla trasformazione può essere determinato come differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il piano consente di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione indotta dal nuovo strumento urbanistico. In termini formali, potremo scrivere:

$$Bpr = Vae - Va$$

dove:

Bpr costituisce il beneficio del soggetto privato;

Vae è il valore di mercato dei beni immobili consentiti dalla variante urbanistica;

Va è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica.

Valore area edificabile: si assume come valore di riferimento quello della più recente delibera Comunale sui valori delle aree fabbricabili ai fini IMU calcolati come €/mq o €/mc in base alla localizzazione dell'intervento.

Valore area agricola: si ipotizza di prendere come valore di riferimento per l'area ante trasformazione il valore dell'area agricola desunto dalle tabelle provinciali di Rovigo riferite al VAM (valore agricolo medio), riferito alla regione agraria n. 1 alla quale appartiene il Comune **Ficarolo**.

Vam SEMINATIVO = 3,79 €/mq,

Correttivi di calcolo: si introduce, quale correttivo del contributo straordinario, una riduzione del 30% (pari all'aliquota media dell'IRPEV) determinata in ragione della volontà di scomputare dal valore del bene la quota degli oneri.

Modalità di applicazione dei criteri perequativi ai diversi casi di trasformazione

Il valore di perequazione viene calcolato come di seguito: $V_p = [(V_{ae} - V_{AM}) - 30\%] \times I_p$

dove:

V_p = Valore contributo straordinario / contributo perequativo

V_{ae} = Valore aree edificabili

V_{AM} = Valore agricolo medio provinciale - regione agraria n. 1. Valore medio di 3,79 €/mq

30% riduzione IRPEV

I_p = percentuale di plusvalore da corrispondere (ipotesi del 50%)

Esempio di trasformazione urbanistica da zona agricola in area edificabile (Valore ai fini IMU di zona B2 Residenziale di completamento, intervento diretto, indice 1 mc/mq, valore 26 €/mq)

$$V_p = [(V_{ae} - V_{AM}) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(26,00 - V_{AM}) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(26,00 - 3,79) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(22,21) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(22,21) - (22,21 \times 30\%)] \times I_p$$

$$V_p = [(22,21) - (6,66)] \times I_p$$

$$V_p = 15,55 \times 50\%$$

$$V_p = 7,77 \text{ €/mq}$$

Esempio di trasformazione urbanistica da zona agricola a zona produttiva D2 (Valore ai fini IMU di zona D2, intervento diretto, valore 9 €/mq)

$$V_p = [(V_{ae} - V_{AM}) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(9,00 - V_{AM}) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(9,00 - 3,79) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(5,21) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(5,21) - (5,21 \times 30\%)] \times I_p$$

$$V_p = [(5,21) - (1,56)] \times I_p$$

$$V_p = 3,65 \times 50\%$$

$$V_p = 1,82 \text{ €/mq}$$

Esempio di trasformazione urbanistica da unità produttiva non organicamente inserita (Valore ai fini IMU 9 €/mq) in **area edificabile** (Valore ai fini IMU di zona B2 Residenziale di completamento, intervento diretto, indice 1 mc/mq, valore 26 €/mq)

$$V_p = [(V_{ae} - V_a) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(26,00 - V_a) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(26,00 - 9,00) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(17,00) - 30\%] \times I_p$$

$$V_p = [(17,00) - (17,00 \times 30\%)] \times I_p$$

$$V_p = [(17,00) - (5,10)] \times I_p$$

$$V_p = 11,9 \times 50\%$$

$$V_p = 5,95 \text{ €/mq}$$

Tale modalità si applica a tutti i casi in cui si genera un nuovo valore a seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi, in particolare:

- **individuazione di nuovi lotti edificabili interni al tessuto consolidato;**
- **individuazione di nuovi lotti nel caso di limitate trasformazioni di terreni in continuità con il tessuto consolidato;**
- **ambiti di espansione soggetti a PUA.**

Altri casi di valorizzazione prevedono dei correttivi come di seguito specificati :

- **Modifica dei parametri stereometrici (altezza, volumetria, superficie coperta) di zone di completamento:** il volume delle aree edificabili viene determinato dall'intero volume da realizzare in deroga agli indici previsti e il contributo straordinario V_p viene moltiplicato per **0,50**;

- **Modifica dei parametri delle schede di edifici tutelati (per grado d'intervento):** il contributo straordinario V_p viene moltiplicato per **0,50**;

- **Modifica di PUA in intervento diretto:** il contributo straordinario V_p viene moltiplicato per **0,60**;

- **Modifica destinazione d'uso degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo:** il volume degli edifici viene determinato dall'intero volume non più funzionale e il contributo straordinario V_p viene moltiplicato per **1,0**;

- **Modifica destinazione d'uso attività produttive in zona impropria:** il volume delle aree edificabili viene determinato dall'intero volume da realizzare in altro uso e il contributo straordinario V_p viene moltiplicato per **0,60**;

- **Nel caso di prima casa per il proprietario o per il figlio** il contributo straordinario non è dovuto.

La prima casa è destinata esclusivamente a persone residenti da almeno 3 anni nel Comune di Ficarolo o che siano state residenti almeno 3 anni nel Comune di Ficarolo, prima di emigrare in altro comune o stato estero o che dimostrino di avere un lavoro nel comune di Ficarolo.

Al momento del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere sottoscritta una Convenzione che preveda un vincolo di inalienabilità e/o di locazione dell'abitazione da realizzarsi per un periodo di anni 5.

- **L'indice di trasformazione dei valori da mq a mc si considera ai fini della determinazione del contributo straordinario uguale a 1,0.**

MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Il soggetto interessato presenterà uno specifico Atto unilaterale d'obbligo che verrà recepito nell'adozione del Piano degli Interventi. L'Atto unilaterale d'obbligo conterrà i termini di attuazione degli interventi e l'impegno al versamento del contributo perequativo con le modalità di seguito riportate. Alla scadenza dei termini previsti in caso d'inadempienza da parte del soggetto promotore dell'intervento, salvo concessione di motivate proroghe, verrà revocata la specifica variante relativa all'intervento e verrà ripristinato lo strumento urbanistico previgente.

Il contributo perequativo, in accordo con l'Amministrazione potrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

- nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica stabiliscano la corresponsione del Contributo perequativo legato alla realizzazione o attuazione diretta di opere pubbliche o alla cessione al Comune di aree, beni o potenzialità edificatoria, tali obblighi dovranno essere coperti da stima relativa al valore del bene oggetto di realizzazione/cessione e da garanzia fideiussoria bancaria, valida sin dal momento della stipula dell'Accordo, da effettuare entro 90 giorni dall'approvazione definitiva del P.I., pari all'importo del contributo perequativo quantificato.
- le aree o i beni dovranno essere ceduti al Comune entro 180 giorni a partire dall'approvazione definitiva del PI.
- le opere pubbliche da realizzare direttamente dovranno essere iniziate entro 180 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Ente.
- nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica comportino la corresponsione del Contributo perequativo dell'importo fino a 5.000,00 €, mediante monetizzazione diretta, il pagamento dovrà avvenire dopo l'adozione del P.I. ma entro l'approvazione definitiva del P.I. stesso. Decorso predetto termine senza che il pagamento sia stato completato le previsioni urbanistiche di trasformazione saranno rigettate e in sede di approvazione definitiva del P.I. all'immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti al P.I. stesso.
- qualora il Contributo perequativo sia superiore a 5.000,00 €, la corresponsione dei primi € 5.000,00 avrà le stesse modalità del caso precedente mentre sarà possibile la rateizzazione della parte eccedente per un numero di 4 rate di pari importo, da versarsi con cadenza semestrale come di seguito indicate:
 1. 25 % entro 180 giorni dall'approvazione del 1° Piano degli Interventi
 2. 25 % entro 360 giorni dall'approvazione del 1° Piano degli Interventi
 3. 25 % entro 540 giorni dall'approvazione del 1° Piano degli Interventi
 4. Saldo entro 720 giorni dall'approvazione del 1° Piano degli InterventiAl pagamento dei primi 5.000 € dovrà essere presentata fideiussione bancaria o polizza assicurativa a garanzia dell'importo complessivo delle 4 rate sopraindicate da versare al Comune.

ALLEGATO TABELLA VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELLA
DICHIARAZIONE IMU

VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELLE DICHIARAZIONI I.M.U. PER L'ANNO 2012 (Delib. G.C. n.24 del 15.06.2012)

ZONE	ATTIVITA'	UTILIZZO	INDICI FABBRICABILI	VALORE IN € AL MQ.
A Are o edifici di interesse storico - ambientale del centro Storico	Residenziale commerciale direzionale	Diretto + coordinato		31
A1 Edifici di interesse architettonico - ambientale esterni al Centro Storico	Residenziale	Diretto		31
B1 Residenziale di completamento	Residenziale commerciale direzionale	Diretto	mc. 1,2/mq	31
B2 Residenziale di completamento	Residenziale commerciale direzionale	Diretto	mc. 1/mq	26
C 2 Residenziale estensiva di espansione	Residenziale Commerciale direzionale 20%	Piano attuativo	mc. 1/mq	11 senza opere di urbanizzazione 41,32 con opere di urbanizzazione a collando avvenuto
C 3 /1 Residenziale estensiva di progetto	Residenziale	P.D.L.	mc. 1/mq	11 senza opere urbanizzazione 41 con opere urbanizzazione a collando avvenuto
C 2 /2 Residenziale con P. di L. approvato	Residenziale Commerciale direzionale 20%	P.D.L. Approvato	mc. 1/mq	31
D1 Produttiva (ex area P.I.P.)	Produttivo commerciale direzionale	Diretto	Mq. 45%/area lotto H mt. 10,00	9
D 2 Artigianale Commerciale di previsione	Produttivo commerciale Direzionale	Piano attuativo	Mq. 50%/area lotto H mt. 10,00	9 senza opera di urbanizzazione 20 con opere di urbanizzazione a collando avvenuto
D 3 Area produttiva di riconversione ex Zicoherificio	Produttivo artigianale commerciale	Piano di recupero	Mq. 45%/area lotto H mt. 10,00	9
D 4 Agroindustriale alimentare	Agroindustriale alimentare	Diretto		9
D 5 Attracco fluviale	Su acqua	-		-
D 6 Alberghiera e ristorazione	Ristoranti alberghi	Diretto + convenzione	Mq. 40%/area H mt. 10,50	11
D 7 Unità produttive non organicamente inserite	Industriale artigianale	Diretto + convenzione	Normativa particolareggiata	9
E/ Ambientale	Agricolo			R.D.
E 2 Agricola normale	Agricolo	diretto	mc. 600/fondo con Ha 6	R.D.
E 3 Agricola mista	Agricolo	Diretto	mc. 600/fondo con Ha 3	R.D.
E 4 Agricola insediativa- centri rurali	Residenziale commerciale Produttiva	Diretto	mc. 1/mq. Con max mc. 600/1000	10

F 1 Istruzione	Edifici per istruzione	Diretto	mc. 3/mq 40% area	R.D.
F 2 Aree per attrezzature di interesse comune	Attrezzature civiche edifici pubblici ecc.	Diretto	mc. 3/mq 40% area	R.D.
F 2/1 Attrezzature di interesse comune specialistiche assistenziali private	Socio sanitarie	Strumento attuativo	mc. 2/mq	11
F 3/1 Verde pubblico attrezzato	Gioco, ristoro, culturali	Come da P.R.G.	mc. 1/mq	R.D.
F 3/2 Verde per impianti sportivi	Impianti sportivi	Come da P.R.G.	Come da P.R.G.	R.D.
F 3/3 Verde territoriale di elevato valore ambientale	Agricola	Piano particolareggiato	-	R.D.
F 3/4 Verde privato vincolato	Verde privato vincolato	-	-	R.D.
F 4 Attrezzature tecnologiche	Attrezzature tecnologiche	-	-	R.D.
F 5 Parcheggi	Parcheggi	-	-	R.D.