

LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, DEGLI ACCORDI PUBBLICO – PRIVATI.**1) PREMESSA**

Con il presente documento l'Amministrazione Comunale intende disciplinare il calcolo del plusvalore generato dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche e la sua ripartizione tra pubblico e privato in attuazione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti e della lettera d) ter dell'art. 16 – co. 4 del Testo Unico per l'edilizia DPR 380/2001 introdotta con l'art 17, c.1, lett. g, dalla Legge 164/2014 di conversione del DL133/2014 c.d. "Sblocca Italia", che ha introdotto nell'ordinamento giuridico il cosiddetto "Contributo straordinario".

Nei casi di cui al comma d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001, la ripartizione del plusvalore calcolato secondo le modalità di cui alle presenti linee guida andrà attuata nella percentuale del 50%, secondo quanto definito dalla citata normativa e dovrà essere monetizzato con versamento da effettuarsi alla tesoreria comunale salvo diverse forme di corresponsione di cui al successivo punto 3. Il versamento finanziario è vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche

In particolare, deve essere considerato quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali per la perequazione urbanistica di cui all'art. 6 delle NT del PAT e da attuarsi anche attraverso atti di programmazione negoziata e accordi pubblico privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 od accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della citata norma.

Per la perequazione urbanistica di cui sopra si deve considerare come base valutativa la redistribuzione del plusvalore individuata per il contributo straordinario, istituito per altro non esplicitamente richiamato nel del PAT, rapportando tale redistribuzione alle specificità degli atti di programmazione negoziata quale strumento di attuazione delle strategie urbanistiche ed alle varie componenti della convenienza / desiderabilità pubblica che possono essere conseguite attraverso tale strumento.

Ai sensi degli strumenti urbanistici comunali, "La convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento e delle sue caratteristiche. La convenienza pubblica può inoltre essere determinata in tutto o in parte in termini di vantaggi / desiderabilità di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici", anche nelle forme di accordo "pubblico/privato" di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 e dell'art. 72 delle NT del PAT.

Con l'introduzione del comma d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001, diviene quindi necessario tener conto di tale indicazione normativa sulla quantificazione del beneficio economico che può attestare la convenienza pubblica ad operare una variazione urbanistica.

Il contributo straordinario rimane tuttavia un istituto diverso dalla perequazione urbanistica definita dallo strumento urbanistico vigente che consente, o meglio auspica anche la valutazione di fattori di convenienza pubblica che non siano meramente di natura economica.

La quota di plusvalore da cedere al Comune dovrà essere monetizzata con versamento da effettuarsi alla tesoreria comunale per il 50% all'adozione della variante e il restante 50% prima dell'approvazione del permesso di costruire o altro titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento, salvo diverse condizioni da definire nelle forme di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004

2) CALCOLO DEL PLUSVALORE

Il plusvalore oggetto della presente valutazione viene definito come il maggior valore generato dalla valorizzazione urbanistica e/o edilizia, ovvero tale da consentire interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Si ritiene fondamentale agevolare il calcolo di tale plusvalore dell'intervento da parte degli uffici tecnici per far sì che possa essere verificata nel modo più veloce possibile la sostenibilità, anche economica, dell'intervento e rendere edotto il proponente sul potenziale esborso complessivo che esso comporterebbe.

Si intende quindi adottare una metodologia semplificata di valutazione del plusvalore, tale da tenere conto implicitamente anche dei costi di trasformazione dell'intervento.

A tal fine viene assunta la tabella di valori IMU vigenti delle aree quale riferimento coerente ed omogeneo anche con la prassi di valutazione più generale per i trasferimenti di proprietà.

La tabella non può essere comprensiva di tutte le casistiche di trasformabilità urbanistica ed edilizia effettivamente riscontrabili ed in tal senso essa potrà essere opportunamente aggiornata, così come potranno essere previsti scostamenti dai valori in essa indicati che però dovranno di volta in volta essere debitamente giustificati.

Il metodo di calcolo del plusvalore così individuato si basa quindi sulla seguente equazione:

$$\text{Plusvalore} = (\text{VPost} - \text{VPre}) \times \text{Sup/Volume} \times Q$$

a) Trasformazione o variazione di destinazione di zona di un'area

$$\text{Plusvalore} = (\text{VPost} - \text{VPre}) \times \text{Sup.}$$

V Pre e V Post per le Aree edificabili

Il valore dell'area edificabile è quello previsto dalla tabella dei valori IMU vigenti con le integrazioni riportate nell'allegato "tabelle base"

V Pre e V Post per le aree non edificabili

Il valore iniziale del terreno corrisponde al VAM (valore agricolo medio) per tipo di coltura come stabilito annualmente dalla Commissione Provinciale di Padova per la Regione Agraria di competenza del Comune di Conselve.

Sup.

Superficie Territoriale dell'area oggetto dell'intervento o della modifica di destinazione di zona.

- b) In caso di semplice cambio d'uso di fabbricato esistente l'importo andrà calcolato in modo analogo ma ridotto del 50%

Al fine di distinguere gli interventi di tipo professionale del mercato edilizio rispetto agli interventi di scala familiare, ovvero quelli dove committente e destinatario finale dell'opera sono di fatto la stessa persona o persona afferente al medesimo nucleo familiare e in cui quindi il "plus-valore" determinato dalla eventuale variante o deroga non afferisce direttamente ad un logica di mercato, e al fine di perseguire l'obiettivo del sostegno e permanenza della popolazione insediata di Villa Estense, si dispone il seguente correttivo:

- c) l'importo del plusvalore sarà **ridotto del 60%** nell'ipotesi di edificazione esclusivamente per esigenze familiari dei parenti entro il 2° grado, da garantire mediante vincolo di inalienabilità quinquennale registrato e trascritto, a far data dal deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità. Nel caso di mancato rispetto di tale inalienabilità, i promotori o aventi causa corrisponderanno al Comune l'importo non versato, maggiorato degli interessi di legge;
- d) in ragione del beneficio collettivo connesso al sostegno della struttura demografica di Villa Estense qualora la modifica sia finalizzata all'insediamento di nuovi nuclei familiari in formazione o consolidamento (fascia d'età dei componenti compresa fra 0 e 45 anni), il contributo straordinario sarà **ridotto fino al 50%**. La condizione (non cumulativa) dovrà essere garantita mediante vincolo di inalienabilità quinquennale registrato e trascritto, a far data dal deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità. Nel caso di mancato rispetto di tale inalienabilità, i promotori o aventi causa corrisponderanno al Comune l'importo non versato, maggiorato degli interessi di legge.

3) TABELLA VALORI BASE PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO; Valori IMU vigenti:

SIMBOLOGIA DA P.A.T./P.I.	ZONA	Urbanizzata o non urbanizzata	EURO/MQ.
A	Centro storico	Urbanizzata	84,00
B	Residenziale di completamento (3.00 mc./mq)	Urbanizzata	90,00
B1	Residenziale di completamento (1.50 mc./mq)	Urbanizzata	80,00
C1	Residenziale di completamento (1.50 mc./mq)	Urbanizzata	60,00
C2	Residenziale di espansione ad intervento diretto	Urbanizzata	80,00
C2	Residenziale di espansione, perequata con edificazione coordinata (P.U.A.)	Non urbanizzata	60,00
	Interventi in edificazione diffusa (fabbricati in corso di costruzione)	Urbanizzata	40,00
	Interventi in edificazione diffusa (fabbricati in corso di costruzione)	Non urbanizzata	25,00
	Lotto Inedificato		50,00
D	Produttiva	Urbanizzata	58,00
D	Produttiva	Non urbanizzata	37,00
	Ex PEEP	Urbanizzato	60,00
E	agricola - fabbricati in corso di costruzione (euro/mc)	Urbanizzata	23,00
E	agricola - fabbricati in corso di costruzione (euro/mc)	Non urbanizzata	15,00
	AREE PER SERVIZI:		
	zone destinate all'istruzione		5,00
	zone di interesse comune		5,00
	zone per il gioco e lo sport		5,00
	zone destinate parcheggio		5,00

L'eventuale modifica dei valori IMU comporta direttamente l'adeguamento dei valori sopra riportati

Integrazioni:

casistiche non contemplate nella tabella dei valori IMU:

- **Aree residenziali di espansione C2 non urbanizzate;** tipologia non presente nel P.I. vigente, ma di possibile previsione in seguito a variante al P.I.: valore base zona C1 detratto dei costi di urbanizzazione parametrato in forma forfettaria in 40,00 € mq; deriva $60,00 - 40,00 = 20 \text{ € mq}$. Per il rapporto fra volume edificabile e superficie impegnata si assume il rapporto 1mc/1mq
- **Aree interne al sistema consolidato (ZTO tipo A – B – C) non autonomamente utilizzabili;** ovvero ambiti pertinenziali non edificabili, verde privato ecc.; si assume un parametro pari al 25% del valore IMU per la zona
- **Interventi Puntuali.** Per interventi in ambiti in cui il P.I. non determina la quantità edificabile secondo un indice fondiario mc/mq si assume come area trasformata edificabile una superficie corrispondente al parametro 1,00 mc/mq; maggiori superfici interessate (oltre quindi il rapporto 1,00 mc/mq) saranno valutate come superficie non autonomamente utilizzabile (punto precedente); parimenti qualora la superficie interessata sia inferiore al rapporto 1,00 mc/mq il valore della differenza di superficie sarà assunto in detrazione.

Esempi di applicazione:

A titolo meramente esemplificativo si riportano alcuni esempi relativi a probabili condizioni concrete:

Ampliamento zona C1; situazione con indice pari a 1,50 mc/mq

caso: trasformazione da agricola a lotto edificabile urbanizzato C1 (intervento diretto) mq 1.000 indice 1,50 mc/mq volume 1.500 mc

$$\text{Plusvalore} = (\text{VPost } 60,00 \text{ € mq} - \text{Vpre } 5,00 \text{ mq}) \times \text{Sup } 1.000 \text{ mq.} = 55,00 \times 1.000 = 55.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Contributo straordinario: } 50\% \text{ del plus valore generato} = 55.000,00 \times 50\% = \mathbf{27.500,00 \quad (\text{€ } 27,50 \text{ a mq})}$$

Qualora l'intervento sia vincolato ad uso familiare (lett. c prec punto 2) il contributo straordinario è ridotto del 60% Contributo straordinario: $27.500,00 - 60\% = \mathbf{11.000 \quad (11,00 \text{ € a mq})}$

Nuova zona di espansione zona C2;

caso: trasformazione da agricola a zona edificabile non urbanizzato C2 (soggetta a PUA) mq 10.000 indice 1,00 mc/mq volume 10.000 mc

$$\text{Plusvalore} = (\text{VPost } 20,00 \text{ € mq} - \text{Vpre } 5,00 \text{ mq}) \times \text{Sup } 10.000 \text{ mq.} = 15,00 \times 10.000 = 150.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Contributo straordinario: } 50\% \text{ del plus valore generato} = 150.000,00 \times 50\% = \mathbf{75.000,00 \quad (\text{€ } 7,50 \text{ a mq})}$$

Qualora l'intervento sia vincolato ad uso formazione nuovi nuclei familiari (lett. d prec punto 2) il straordinario è ridotto del 50% (anche per singole porzioni)

$$\text{Contributo straordinario: } \mathbf{75.000,00 \times 50\% = 37.500,00 \quad (3,75 \text{ € a mq})}$$

Nuova previsione puntuale in zona C1

caso: nuovo volume edificabile in ambito urbanizzato C1 (intervento diretto) mc 100 , sup parametrata all'indice di zona 1,50 mc/mq = mq 66

$$\text{VPost } 60,00 \text{ € mq}$$

$$\text{Vpre } (60,00 \text{ € mq} \times 25\%) = 15,00 \text{ € mq}$$

$$\text{Plusvalore} = (\text{VPost } 60,00 \text{ € mq} - \text{Vpre } 15,00 \text{ mq}) \times \text{Sup } 66 \text{ mq.} = 45,00 \times 66 = 2.970,00 \text{ €}$$

$$\text{Contributo straordinario: } 50\% \text{ del plus valore generato} = 2.970,00 \times 50\% = \mathbf{1.485,00 \quad (\text{€ } 22,50 \text{ a mq})}$$

$$\text{Qualora vincolato ad uso familiare (lett. c prec punto 2) € } 1.485,00 - 60\% = \mathbf{594,00 \quad (\text{€ } 9,00 \text{ a mq})}$$

Cambio destinazione da annesso rustico a residenza

caso: trasformazione da agricola a residenziale volume mc 800 indice 1,00 mc/mq (superficie mq 800)

$$\text{Plusvalore} = (\text{VPost } 50,00 \text{ € mq} - \text{Vpre } 5,00 \text{ mq}) \times \text{Sup } 800 \text{ mq.} = 45,00 \times 800 \times 50\% = 18.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Contributo straordinario: } 50\% \text{ del plus valore generato} = 18.000,00 \times 50\% = \mathbf{9.000,00 \quad (\text{€ } 9,00 \text{ a mq})}$$

$$\text{Qualora vincolato ad uso familiare (lett. c prec punto 2) € } 9.000 - 60\% = \mathbf{3.600 \quad (\text{€ } 3,60 \text{ a mq})}$$

Nuova previsione puntuale in zona Diffuso con superficie maggiore all'indice 1,00 mc/mq

caso: nuovo volume in ambito urbanizzato del diffuso (intervento diretto) mc 800 , su superficie mq 1.000

$$\text{VPost } 50,00 \text{ € mq} - \text{Vpre } 5,00 \text{ € mq} = 45,00 \text{ € mq per pertinenza diretta } 1,00 \text{ mc/mq} \text{ mq } 800$$

$$\text{VPost } 50,00 \text{ € mq} \times 25\% = 12,50 \text{ € mq per ulteriore area di pertinenza (mq } 1000 - 800) \text{ mq } 200$$

$$\text{Plusvalore} = \text{€ } 45,00 \times 800 \text{ mq} + \text{€ } 12,50 \times 200 \text{ mq} = \text{€ } 36.000 + 2.500 = 38.500,00$$

$$\text{Contributo straordinario: } 50\% \text{ del plus valore generato} = 38.500 \times 50\% = \mathbf{19.250,00 \quad (\text{€ } 19,25 \text{ a mq})}$$

$$\text{Qualora vincolato ad uso familiare (lett. c prec punto 2) € } 19.250,00 - 60\% = \mathbf{\text{€ } 7.700 \quad (\text{€ } 7,70 \text{ a mq})}$$

4) CASISTICHE PARTICOLARI

1. Nel caso di riclassificazione di aree già destinate a servizi, il contributo straordinario qualora dovuto, dovrà essere integrato mediante la monetizzazione dello standard mancante, secondo i valori di monetizzazione vigenti, considerando solo il valore dell'area e non il valore delle opere.

Nel caso di area a servizi non ancora ceduta al Comune o non convenzionata, il valore di riferimento per l'integrazione mediante la monetizzazione dello standard mancante sarà pari a metà di quello previsto per l'area dalla delibera di Giunta relativa alla monetizzazione degli standard;

2. In presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica suoli, trasferimento di attività, presenza di particolari elementi di pregio e/o di criticità, opere di mitigazione ambientale correlate) si dovrà procedere con una stima analitica.

3. Nelle situazioni in cui il vantaggio derivante dalla trasformazione sia strettamente correlato all'aumento di valore di un edificio od un altro bene con cui risulti in rapporto funzionale, tale da rendere difficoltoso il calcolo del Plusvalore generato, si opererà mediante perizia giurata alla verifica del reale vantaggio derivato e dell'interesse pubblico connesso all'intervento;

4. Nel caso in cui il plusvalore derivato dalla trasformazione del singolo fabbricato o area, anche se relativi ad un intervento complessivo più articolato, risulti negativo, l'apporto al plusvalore totale dell'intervento verrà considerato pari a 0 (zero).

5. Nelle casistiche di particolare complessità potranno essere elaborate stime puntuali dei valori di riferimento, anche attraverso opportune perizie giurate.

5) ALTRE FORME DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO / PEREQUATIVO

In merito alle modalità di valutazione del contributo straordinario o della quota perequativa a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico e realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione della convenienza pubblica le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;

Qualora il contributo straordinario o perequativo di cui alle casistiche precedentemente illustrate preveda forme diverse dal versamento finanziario che comporti adempimenti non realizzabili nei termini indicati al precedente punto (cessione aree, realizzazione opere, ecc..) il privato potrà in alternativa presentare polizza fideiussoria a garanzia dell'importo dovuto da svincolarsi a corresponsione avvenuta, con le modalità e nei termini che saranno indicati nel titolo edilizio da rilasciare (nel caso di interventi diretti) e nella convenzione da sottoscrivere (nel caso di interventi diretti convenzionati);

6) ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 23.04.2004, N. 11

Gli accordi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., per assumere nella pianificazione "proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", "accordi pubblico/privati", potranno essere assunti nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, in particolare del PAT, senza pregiudizio del diritto dei terzi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi.