



**COMUNE DI DOLO
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA**

**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 –
variante n.1**

DCC n. 27 del 29.05.2018, variante DCC n. 26 del 14.05.2020

LEGENDA

| | |
|---|---------|
| Premessa | P ag 3 |
| 1. Disposizioni generali | P ag 5 |
| 2. Determinazione del contributo perequativo | P ag 5 |
| 2.1 Modalità di calcolo del contributo perequativo | P ag 5 |
| 2.2 Modalità di valutazione del beneficio pubblico | P ag 5 |
| 2.3 La procedura per valore di trasformazione | P ag 5 |
| 2.4 Determinazione dei costi | P ag 6 |
| 2.5 Determinazione del nuovo valore dell'immobile | P ag 6 |
| 2.6 Determinazione del valore dell'immobile prima dell'intervento di trasformazione | P ag 7 |
| 2.7 Beneficio dell'amministrazione - contributo straordinario | P ag 7 |
| 2.8 La procedura sintetica | P ag 7 |
| 2.9 Casi applicativi | P ag 8 |
| 3. Criterio perequativo per il cambio d'uso di annessi non funzionali alla conduzione del fondo a residenziale (schede allegato 7 delle NTO del PI) | P ag 8 |
| 4. Criterio perequativo per il cambio d'uso di attività produttiva in zona impropria (agricola) a residenziale (art. 32 NTO del PI) | P ag 9 |
| 5. Criterio perequativo per il cambio d'uso da edilizia residenziale pubblica (erp) a edilizia residenziale privata. | P ag 10 |
| 6. Disposizioni comuni | P ag 10 |

PREMESSA

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, o altro intervento perequativo previsto dal PI 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.

1. DISPOSIZIONI GENERALI

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 spettante all'amministrazione a titolo di contributo straordinario¹. 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 della città di Dolo 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;

1

"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".

3

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:

- a) **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.
- b) **la cessione diretta al Comune di aree a standard e/o immobili** che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.
- c) **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.
- d) **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. 11/2004².

² Salvo diverse disposizioni di legge.

2. DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

2.1 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 PATI 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/immobile prima della trasformazione indotta dal nuovo strumento urbanistico. Come di seguito indicato:

2.2 Modalità di valutazione del beneficio pubblico

Viene determinata la "convenienza pubblica" come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'immobile e cioè dalla differenza tra il valore finale, conseguente alla trasformazione, ed il valore iniziale dello stesso, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

2.3 La procedura per valore di trasformazione

Dal punto di vista economico il plus valore dovuto all'attuazione della trasformazione del bene è il risultato tra la differenza del valore dell'immobile V post e il valore V ante come indicato nella seguente espressione:

$$Pv = V \text{ post} - V \text{ ante}$$

Pv = plusvalore

V ante = valore attuale dell'immobile, in base al valore commerciale attuale desunto dalle tabelle OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate secondo la zona territoriale indicata.

V post = valore dell'immobile dopo l'attuazione dell'intervento di trasformazione edilizia dove $V \text{ post} = Vm - (Cc + Ou + Oc + St + Ct + Of + Pi)$

Vm = valore di mercato dell'immobile trasformato

2.4 Determinazione dei costi C)

Cc = costo di costruzione dell'edificio

- E' desunto da stima: computo metrico estimativo o preventivo sommario di spesa; Tale costo si ottiene prendendo a riferimento il Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici Regione Veneto "Costi parametrici ed incidenza della manodopera nelle varie categorie di lavori", moltiplicando la consistenza dell'intervento (costruzione) in base all'unità parametrica di riferimento (Mq o Mc) per il costo parametrico di riferimento (€ al Mq o € al Mc), rilevata. Si assume un abbattimento del 20% conseguente alla media dei ribassi operati in zona.

Ou = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari

Oc = oneri sul costo di costruzione

St = spese tecniche tra il 5% e 7% max del costo di costruzione delle opere

Ct = consulenza tecnico-legale e commercializzazione

- il costo si attesta su una percentuale variabile tra 2% e 3% del valore di mercato dell'immobile trasformato (Vm)

Of = oneri finanziari a valori correnti.

- Sono calcolati ipotizzando che l'imprenditore usufruisca di un finanziamento erogato da un istituto di credito per un importo pari al 60% del totale delle spese annue da sostenere per un arco temporale di 3 anni, ad un tasso di interesse pari all' Euribor + 1³.

$$Of = (Cc+Ou+Oc+St) \times 60\% \times r \times 3 \text{ anni}$$

$$r = \text{Euribor} + 1$$

Pi = profitto o margine lordo dello sviluppatore

- In relazione alle attuali condizioni economiche e considerato il livello impositivo dei redditi d'impresa, si può ipotizzare che il profitto lordo da introdurre nella tabella possa assumere un valore compreso tra il 10% e 15% del valore del prodotto finito (Vm).

$$Pi = Vm \times (0.10 / 0.15)$$

2.5 Determinazione del nuovo valore dell'immobile

Vm = Valore di mercato dell'immobile finito

Vm = Valore al mq (V/Mq) del nuovo edificio x consistenza (superficie) espressa in mq.
V/Mq = Valore di mercato al mq secondo le quotazioni rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Superficie = superficie convenzionale vendibile (SCV) espressa in mq e calcolata ai sensi del DPR 138/98.

La SCV, in prima approssimazione e per tipologie ordinarie, può essere valutata sulla base del volume realizzabile (metro cubo vuoto per pieno), assumendo l'equivalenza tra un metro quadrato di superficie commerciale e tre metri cubi di volume.

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito andrà distinto secondo le varie destinazioni.

Le singole voci si ottengono moltiplicando la superficie espressa in mq per i valori di mercato indicati nelle tabelle OMI.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari, ubicate nella medesima zona omogenea.

Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI.

³ In analogia con il valore del parametro previsto nella LR 42/1999, tabella 3 punto 6).

Considerato che il valore commerciale del nuovo edificio viene comparato allo stato conservativo "OTTIMO" laddove sia presente il solo valore "NORMALE" lo stesso verrà moltiplicato per il coefficiente 1,30.

2.6 Determinazione del valore dell'immobile prima dell'intervento di trasformazione

V ante = valore di mercato dell'immobile prima della trasformazione

V ante = V/mq x superficie

V = valore di mercato al mq secondo le tabelle OMI

Superficie = Superficie convenzionale vendibile (SCV) in mq (calcolata ai sensi del DPR 138/98)

Il valore V ante rappresenta il valore dell'immobile allo stato attuale prima dell'attuazione della trasformazione ed è dato dalle tabelle OMI. Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI⁴

Per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno applicati i seguenti coefficienti:

Scadente 0,30, degradato 0,20, rudere o collabente 0,10.

Nel caso in cui la tipologia dell'immobile esistente non sia indicata nelle tabelle OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe, la stima verrà giurata da tecnico competente;

La stima dovrà rispondere a criteri e modalità previste al punto 6.

2.7 Beneficio dell'Amministrazione - contributo straordinario (Cs)

Cs = Pv x 50%

La percentuale minima del contributo straordinario dovuto dal privato al comune è fissata dalla legge nel 50%.

La relazione economica con l'evidenza del beneficio pubblico, redatta secondo i principi contenuti nella presente relazione metodologica, dovrà essere debitamente sottoscritta dal proponente l'intervento nonché attestata dal professionista incaricato, andando a costituire parte integrante della richiesta di Accordo di programma e/o titolo edilizio.

Il suddetto plusvalore dovrà essere corrisposto al Comune con le modalità e le garanzie fissate nell'Accordo

2.8 La procedura sintetica

Nel caso di varianti **urbanistiche che prevedono il cambio di destinazione e/o indice edificatorio di lotti già urbanizzati**, e nei casi più semplici in cui le condizioni sono ordinarie si può fare riferimento alla *procedura sintetica*, basata sul confronto tra il valore del suolo prima e dopo la variante urbanistica, la deroga o il cambio di destinazione d'uso

⁴ **Area agricola:** si ipotizza di prendere come valore di riferimento per l'area ante trasformazione il valore dell'area agricola del terreno di pertinenza e/o limitrofo desunto dalle tabelle provinciali riferite al VAM (valore agricolo medio) riferito alla regione agraria alla quale appartiene il Comune di Dolo,

Considerato che le aree agricole possono assumere valori di mercato diversi dal VAM (ad es. zone adiacenti all'urbanizzato, all'edificato, ai servizi e/o in contesti antropizzati, ecc.), l'interessato può proporre una perizia di stima giurata da tecnico competente;

La stima dovrà rispondere a criteri e modalità previste al punto 6.

Il plus-valore (Pv) è dato dalla differenza tra il valore dell'area con la precedente destinazione e/o indice edificatorio, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI ed il valore dell'area con la destinazione successiva alla variante, sempre secondo le quotazioni immobiliari OMI, con la seguente formula:

$$Pv = [(OMI_{post} \times IA \times snp) - (OMI_{ante} \times IA \times snp)] \times Ip$$

Pv = Valore contributo straordinario.

OMI = Si assume come valore di riferimento quello dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in base alla localizzazione dell'intervento - Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI (stato conservativo: Ottimo, laddove sia presente il solo valore "normale" lo stesso verrà moltiplicato per il coefficiente 1,30);

IA = Percentuale incidenza dell'area: Il valore d'incidenza percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, è individuato con il 20% per il residenziale (30% per i fabbricati industriali)⁵;

snp = Come definita dall'art. 3 della NTO del PI⁶

Ip = Percentuale di plusvalore da corrispondere pari al 50%

2.9 Casi applicativi

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

1. individuazione di nuovi lotti nel caso di trasformazioni di terreni in continuità con il tessuto consolidato;
2. ambiti di espansione soggetti a PUA., Comparto e P.d.C. in deroga/convenzionato ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001;
3. modifica di parametri stereometrici puntuali;
4. titolo autorizzatorio in deroga allo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012;
5. interventi, conseguenti a varianti urbanistiche, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012.
6. altra casistica che determini incremento di valore dell'immobile o porzione di esso, interessato dalla variante urbanistica;

3. CRITERIO PEREQUATIVO PER IL CAMBIO D'USO DI ANNESSI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO A RESIDENZIALE (SCHEDE ALLEGATO 7 DELLE NTO DEL PI)

Il valore di perequazione viene calcolato come di seguito⁷:

$$Pv = \{[(OMI \times IA) - VAM]: Pc\} \times mc_{prog} \times Ip$$

⁵ art. 36, comma 7 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223 e Circolare Direzione Centrale dell'Agenzia delle Entrate n°1 del 19.01.2007

⁶ Per interventi su immobili produttivi si fa riferimento alla superficie convenzionale vendibile (SCV) espressa in mq e calcolata ai sensi del DPR 138/98

⁷ Ai sensi del comma 3) art. 35 NTO del PI, è ammessa la trasformazione volumetrica in residenziale fino ad un massimo di 800 mc.

Pv = Valore contributo straordinario

OMI⁸ = Valore aree edificabili (€/mq): si assume come valore di riferimento quello dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in base alla localizzazione dell'intervento - Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI (stato conservativo: Ottimo, laddove sia presente il solo valore “normale” lo stesso verrà moltiplicato per il coefficiente 1,30);

IA = Percentuale incidenza dell'area: Il valore d'incidenza percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, è individuato con il 20%⁹;

Pc = Parametro di conversione tra la superficie della destinazione agricola espressa in mq e la destinazione residenziale espressa in mc, è data dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a m. 2,70¹⁰.

VAM = Valore agricolo medio da tabelle provinciali¹¹

mc_{prog} = mc in trasformazione

lp = Percentuale di plusvalore da corrispondere pari al 50%

4. CRITERIO PEREQUATIVO PER IL CAMBIO D'USO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA (AGRICOLA) A RESIDENZIALE – ART. 32 NTO DEL PI

Il valore di perequazione viene calcolato come di seguito¹²:

$$Pv = \{[(OMI_{post} \times IA_{res}) - (OMI_{ante} \times IA_{prod})] : Pc\} \times mc_{prog} \times lp$$

Pv = Valore contributo straordinario

OMI¹³ = Si assume come valore di riferimento quello dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in base alla localizzazione dell'intervento - Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI (stato conservativo: Ottimo, laddove sia presente il solo valore “normale” lo stesso verrà moltiplicato per il coefficiente 1,30).

8 Si fa riferimento alle zone OMI sulle quali ricade il fabbricato oggetto di trasformazione, come individuate nel Geoportale dell'Agenzia delle Entrate, considerando la tipologia delle abitazioni civili.

9 art. 36, comma 7 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223 e Circolare Direzione Centrale dell'Agenzia delle Entrate n°1 del 19.01.2007

10 In analogia con il valore del parametro di conversione alla destinazione residenziale applicato nell'allegato A della DGR 263 del 02.03.2020.

11 Valore dell'area agricola del terreno di pertinenza e/o limitrofo desunto dalle tabelle provinciali riferite al VAM (valore agricolo medio) riferito alla regione agraria alla quale appartiene il Comune di Dolo.

12 Ai sensi del comma 2) art. 32 NTO del PI, è ammessa la trasformazione volumetrica in residenziale fino ad un massimo di 800 mc.

13 Nel caso in cui la zona OMI nella quale ricade il fabbricato non contenga il “Tipo destinazione” oggetto di cambio d'uso, si farà riferimento ad una zona OMI posta in prossimità nel territorio comunale nella quale sia presente la destinazione d'uso d'interesse.

IA_{res} = Percentuale incidenza dell'area: Il valore d'incidenza percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, è individuato con il 20%¹⁴;

IA_{prod} = Percentuale incidenza dell'area: Il valore d'incidenza percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, è individuato con il 10%, tenuto conto della collocazione del fabbricato in zona impropria.

Pc = Parametro di conversione tra la superficie della destinazione produttiva espressa in mq e la destinazione residenziale espressa in mc, è data dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a m. 2,70¹⁵

mc_{prog} = mc in trasformazione

lp = Percentuale di plusvalore da corrispondere pari al 50%

5. CRITERIO PEREQUATIVO PER LA CONVERSIONE DA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) A EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA

Il valore di perequazione viene calcolato come di seguito:

$$PV = (OMI \times IA \times Cc) \times snp_{prog} \times lp$$

Pv = Valore contributo straordinario

Valore di riferimento OMI = Valore aree edificabili (€/mq): si assume come valore di riferimento quello dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in base alla localizzazione dell'intervento¹⁶; - Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI (stato conservativo: Ottimo);

IA = Percentuale incidenza dell'area: Il valore d'incidenza percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, è individuato con il 20%¹⁷;

Cc - Coefficiente correttivo: Coefficiente deprezzamento (tra Edilizia libera ed ERP) pari al 25%¹⁸

snp_{prog} = Superficie netta di pavimento in trasformazione

lp = Percentuale di plusvalore da corrispondere pari al 50%

6. DISPOSIZIONI COMUNI

1. Richiamato quanto riportato in premessa, in tutti i casi resta fatta salva la possibilità di determinare, in relazione al singolo caso concreto, il valore di monetizzazione attraverso una specifica perizia di stima analitica proposta dall'operatore e verificata dai Settori Tecnici del Comune;

¹⁴ art. 36, comma 7 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223 e Circolare Direzione Centrale dell'Agenzia delle Entrate n°1 del 19.01.2007

¹⁵ In analogia con il valore del parametro di conversione alla destinazione residenziale applicato nell'allegato A della DGR 263 del 02.03.2020.

¹⁶ Le OMI di riferimento sono le seguenti: per il Capoluogo - B2/Centrale/CAPOLUOGO (Abitazioni civili), per la frazione di Arino - E2/Suburbana/ARINO (Abitazioni civili), per la frazione di Sambruson - E3/Suburbana/SAMBRUSON (Abitazioni civili).

¹⁷ art. 36, comma 7 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223 e Circolare Direzione Centrale dell'Agenzia delle Entrate n°1 del 19.01.2007

¹⁸ Coefficiente correttivo previsto al punto 7.2 – “caso C” dell'Allegato alla DCC n. 329 del 31.12.2008.

La stima dovrà rispondere a criteri di oggettività ed essere redatta secondo principi logici e metodologici che rispondano agli standard internazionali di valutazione;

In ogni caso il Comune potrà chiedere all'Agenzia delle Entrate la verifica di congruità della stima, con spese a carico del soggetto proponente;

E' in facoltà del proponente chiedere la perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate con spese a proprio carico, in alternativa alla presentazione delle perizia giurata.

2. Il plusvalore dovrà essere corrisposto al Comune con le modalità e le garanzie fissate nell'Accordo, in tutti gli altri casi per il versamento del contributo perequativo potrà essere richiesta la rateizzazione dell'importo dovuto al comune, secondo le modalità (e polizza fidejussoria) previste per la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione (punti 4 e 5 Allegato 2 della D.C.C. 12 del 22.03.2012) ovvero in complessive 4 rate così distribuite: prima rata pari al 40% dell'importo al ritiro del P.d.C. o alla data di efficacia della SCIA, seconda rata pari al 20% dell'importo entro 6 mesi dalla data di rilascio del permesso o dalla data di efficacia della SCIA, terza rata pari al 20% dell'importo entro 12 mesi data di rilascio del permesso o dalla data di efficacia della SCIA, e quarta e ultima rata pari al 20% dell'importo entro 18 mesi dalla data di rilascio del permesso o dalla data di efficacia della SCIA.