



COMUNE di CAMPI BISENZIO
CITTA' METROPOLITANA di FIRENZE

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI CRITERI DI CALCOLO DEL
CONTRIBUTO STRAORDINARIO, DI CUI ALL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER),
DEL D.P.R. 380/01 E DELL'ART. 184 COMMA 5-BIS DELLA L.R. N. 65/2014 E S.M.I. .

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 01.03.2023

Il presente documento è finalizzato a fornire un criterio per la determinazione degli importi del contributo straordinario da versare nel caso di interventi in variante urbanistica o in deroga rispetto agli strumenti urbanistici, come previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR n. 380/2001, così come modificato dalla L. n. 120/2020 di conversione del D.L. n. 76 del 16 luglio 2010 (cd. D.L. Semplificazioni).

Con legge n. 43/2016, la Regione Toscana, allo scopo di recepire la norma di principio statale, ha variato il contenuto dell'art. 184 LR 65/2014 "*Norme per il Governo del Territorio*" inserendo il comma 5bis nel quale viene stabilito che i criteri per l'attuazione del disposto legislativo statale sarebbero stati definiti mediante idonea Deliberazione della giunta regionale volta a determinare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, provvedimento ad oggi non ancora emanato.

In attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni ed in attesa della deliberazione regionale, nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi del combinato disposto dell'articolo 14 del citato d.p.r. 380/2001, in aggiunta al contributo di costruzione è dovuto al Comune da parte del soggetto attuatore un ulteriore contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe.

ART. 1. AMBITO E METODOLOGIA DI APPLICAZIONE

1.1 Il contributo straordinario di cui sopra si configura come un onere ulteriore rispetto al contributo di costruzione (a sua volta costituito da oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione), ed è rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili ottengono per effetto di:

- varianti urbanistiche al RU o al PO o ad un Piano Attuativo vigenti
- rilascio di Permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.

La debenza del contributo straordinario è contenuta in tali provvedimenti e, ove esistente, viene riportata nell'atto convenzionale

L'importo del contributo dovrà essere valutato secondo i criteri di seguito illustrati, con le modalità di cui al successivo art. 4 e corrisposto nelle forme previste dal successivo art. 5.

1.2 La valutazione delle deroghe richieste deve avvenire caso per caso.

1.3 I limiti delle varianti urbanistiche sono rappresentati nell'assetto normativo e pianificatorio di rango superiore cui le varianti devono conformarsi.

1.4 Resta la discrezionalità del provvedimento di accoglimento/rigetto delle richieste pervenute 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.

1.5 Per tutti gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, o in deroga resta ferma la necessità di garantire la dotazione minima di standard urbanistici nelle forme previste dal Comune e dalla normativa di Settore.

1.6 Le proposte di intervento dovranno anche garantire, come previsto dalla legge, il rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (in particolare: norme sul risparmio energetico, idrogeologiche, antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché le disposizioni contenute nel Codice del Paesaggio); dovrà inoltre essere osservata la normativa in materia di commercio e la normativa in materia di aziende a rischio d'incidenza rilevante, nonché si dovrà dichiarare l'eventuale presenza di interventi soggetti a procedura di VIA, Vinca o di VAS.

1.7 Le istanze di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art 14 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 97 della L.R. n° 65/2014, sono sottoposte al Consiglio Comunale previa istruttoria e pareri di tutti gli Uffici ed Enti competenti e prima del rilascio del Permesso di costruire in deroga ne sarà data apposita informazione, come per le varianti urbanistiche, con la pubblicazione della proposta di delibera nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" del sito del Comune.

ART. 2 – ESCLUSIONE DAL CONTRIBUTO

Il contributo straordinario non è dovuto nei casi di:

- varianti allo strumento urbanistico approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico-privato in cui sia prevista, fermi i principi di interesse pubblico espressi dall'art.16 del D.P.R. 380/2001, una diversa forma di bilanciamento economico della plusvalenza;
- varianti generali al Regolamento Urbanistico/ Piano Operativo ad eccezione di eventuali aree specificatamente individuate ove sia previsto espressamente l'assoggettamento a detto contributo straordinario,

- nuove previsioni, varianti o interventi in deroga basati sulla compensazione urbanistica o perequazione territoriale, ovvero con principi di interesse pubblico che prevedono una diversa forma di bilanciamento economico della plusvalenza.

ART. 3 – CRITERI DI CALCOLO

3.1 La normativa richiede di determinare il maggior valore delle aree o degli immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe; quindi la metodologia di stima deve tener conto del valore dell'area e degli eventuali fabbricati presenti prima della variante e del valore di mercato di ciò che è conseguito dopo la variante nonché di tutte le spese relative necessarie per la trasformazione dell'immobile. Ciò che si vuol ottenere è l'incremento di valore di un bene immobile, ovviamente suscettibile di cambiamento, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e prima della trasformazione, sottratto il costo della trasformazione stessa.

3.2 Il Contributo Straordinario dovuto dal proponente è valutato nella misura del 50% del Maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, o in deroga rispetto allo strumento urbanistico. Tale incremento è stimato attraverso il procedimento analitico del Valore di Trasformazione al netto dei Costi di Trasformazione da sostenere per il prodotto edilizio.

3.3 La modalità di conteggio è stabilita, in relazione alle specifiche casistiche, secondo i criteri che verranno illustrati di seguito in base a quanto indicato nel foglio di calcolo allegato al presente Regolamento.

3.4 Il valore di mercato del prodotto edilizio futuro è determinato distinguendo le varie destinazioni realizzabili secondo quanto previsto nel progetto per il quale si richiede di applicare la Variante ed applicando alla Superficie Utile Lorda (SUL) risultante, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del DPR n. 138/98, i valori unitari medi di mercato pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in base al tipo di destinazione d'uso.

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

3.5 Il valore di mercato del prodotto edilizio allo stato attuale prima dell'attuazione della trasformazione è dato dalle tabelle OMI, determinato applicando il valore medio tra il minimo ed il massimo.

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 effettuata, su richiesta del Comune, dall'Agenzia delle Entrate o da tecnico di propria fiducia con spese a carico del soggetto proponente

3.6 Qualora il valore di mercato ante variante sia da riferire ad un terreno privo di fabbricati e/o agricolo questo sarà calcolato applicando alla superficie fondiaria il corrispondente valore venale prima della valorizzazione, da determinarsi con il medesimo criterio

3.7. L'incidenza del contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lettera d-ter), DPR 380/2001 viene quantificata dal Comune di Campi Bisenzio nella misura del 50% dell'incremento di valore (**IV**) conseguente al provvedimento urbanistico ed all'intervento edilizio. **CS = IV × 50%**

IV viene determinato nel modo seguente:

$$\mathbf{IV} = \mathbf{Vmf} - \mathbf{Vmi} - \mathbf{C}$$

dove

IV = incremento di valore

Vmf = valore mercato finale (post variante) ottenuto applicando i valori unitari medi OMI della zona per la precisa categoria edilizia da valutare, moltiplicati per il coefficiente 1,30, alla superficie commerciale determinata ai sensi del precedente comma 3.4

Vmi = valore di mercato iniziale (ante variante) determinato applicando alla superficie commerciale determinata ai sensi del precedente comma 3.4 i coefficienti medi OMI per la precisa categoria edilizia presente. In caso di area non edificata, stima del valore venale da parte dell'Agenzia delle Entrate o da tecnico di fiducia del Comune con spese a carico del soggetto proponente

Superficie = superficie convenzionale vendibile (**SCV**) in mq

C = COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE.

C1 = COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Si ottiene valutando una percentuale pari al 50% del valore finale degli edifici la cui costruzione/trasformazione è autorizzabile con l'adozione della variante.

C2 = COSTO DI COSTRUZIONE EVENTUALE CASSA DI ESPANSIONE

Valutata in due ipotesi secondo costi medi valutati dal Comune in base alle risultanze di studi condotti su realizzazioni analoghe: con battente idraulico fino a 1,5 ml nella misura percentuale dell'1,50% sul costo di costruzione generale come prima determinato oppure oltre tale misura, nella misura percentuale di un ulteriore 1,50% sul costo di costruzione generale.

C3 = SPESE GENERALI ED AMMINISTRATIVE

Valutate nella misura del 2% sui costi di costruzione sommati

C4 = ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E CONTRIBUTO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene effettuato in base al progetto applicando le tabelle comunali vigenti al momento della stipula della convenzione.

C5 = ONERI PROFESSIONALI PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Costi relativi alla progettazione degli interventi, inclusa l'eventuale cassa di espansione, valutati nella misura forfettaria del 10% del costo di realizzazione complessivo ipotizzato.

C6 = SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE

Valutate nella misura percentuale del 2% sul valore finale degli edifici V_{mf}

C7 = ONERI FINANZIARI

Si ipotizzano per un periodo di 2 anni $C7 = (C1+C2+C3+Cd^*) \times r \times 2$ anni

Con = tasso medio r desunto da fonti ufficiali. Nella tabella di calcolo viene considerata una percentuale pari al 5%

C8 = PROFITTO LORDO DELL'IMPRENDITORE.

In relazione alle attuali condizioni economiche viene considerato nella misura pari al 15% del valore del prodotto finito $V_f \times 15\%$

Cd* = COSTO DI EVENTUALI DEMOLIZIONI O BONIFICHE

Tale costo si ottiene in caso di demolizioni o bonifiche con riferimento all'importo della fideiussione sottoscritta all'atto dell'approvazione del progetto di bonifica, ovvero moltiplicando la superficie da demolire/bonificare per i costi rilevati dalla Camera di Commercio di Firenze alla data dell'intervento.

CT = COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE.

Si ottiene dalla somma del costo del fabbricato nuovo ($\sum (C1; \dots; C8)$) più il costo dell'eventuale demolizione o bonifica (Cd^*)

ART. 4 – MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Il contributo straordinario dovrà risultare da apposita stima mediante perizia giurata effettuata da tecnico incaricato dal soggetto proponente e titolare dell'area interessata da variante o oggetto di titolo edilizio in deroga, e successivamente verificato dagli uffici tecnici del Comune.

ART. 5 – MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

Il contributo straordinario, corrispondente al maggior valore (MV), quantificato nei modi sopra descritti sarà corrisposto, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, in una delle seguenti diverse forme, o anche attraverso una combinazione di esse. Tali forme sono:

5.1 versamento finanziario vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento:

- per interventi soggetti a variante, il contributo straordinario viene versato entro 60 giorni dall'efficacia della variante o del Piano;
- per gli interventi assentiti con titolo edilizio in deroga, il contributo viene versato unitamente agli oneri di urbanizzazione o al contributo di costruzione, ed a questo si applicano le medesime norme in merito alle garanzie e sanzioni per il mancato pagamento degli oneri.

5.2 cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, oltre gli standard minimi o di interesse pubblico per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata o di edilizia residenziale sociale:

- se il pagamento del contributo avviene mediante la cessione gratuita di aree di cui sopra, il valore venale di esse viene determinato con riferimento ai valori venali ai fini IMU rilevabili dagli atti deliberativi comunali (..in riferimento ai valori indicati per aree per infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi);
- qualora la cessione comprenda edifici o porzioni di edifici si procede con apposita stima mediante riferimento alle fonti di rilevazione dei prezzi di mercato con preferenza per le fonti ufficiali ove non sia possibile individuare il valore rilevante ai fini IMU dei medesimi immobili.

Modalità e tempi di cessione saranno oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e s.m.i. , da stipulare preliminarmente all'adozione della variante, ovvero prima del rilascio del titolo edilizio in deroga. L'accordo che preveda l'attuazione diretta dell'intervento deve essere trascritto a cura e spese del soggetto attuatore.

5.3 realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

Nel caso di attuazione dell'intervento di opera pubblica da parte del privato, l'importo, le modalità ed i tempi di progettazione, realizzazione, collaudo e cessione saranno oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e s.m.i. , da stipulare preliminarmente all'adozione della variante, ovvero prima del rilascio del titolo edilizio in deroga, nel rispetto delle disposizione di cui al

Codice dei Contratti pubblici. L'accordo che preveda l'attuazione diretta dell'intervento deve essere trascritto a cura e spese del soggetto attuatore.

ART. 6 – DISPOSIZIONI FINALI

I presenti criteri potranno essere integrati, modificati o sostituiti mediante delibera consiliare, sia in relazione all'emanazione di nuove norme legislative o interpretative, sia in conseguenza delle valutazioni e problematiche che potranno evidenziarsi in fase di effettiva applicazione.

TABELLA DI CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO EX ART. 16 co.4 d.ter DPR 380/2001

VALORE DI MERCATO SITUAZIONE "ANTE"			
Formula	Voce	Valore	Note
1 R1	Superficie destinazione residenziale (mq)		
2 RU1	Valore unitario residenziale (€/mq)		Valori MEDI di riferimento OMI
3 VR1=R1*RU1	Valore di mercato residenziale (€)	€ -	
4 I1	Superficie destinazione industriale/artigianale (mq)		
5 IU1	Valore unitario industriale/artigianale (€/mq)		Valori MEDI di riferimento OMI
6 VI1=I1*IU1	Valore di mercato industriale/artigianale (€)	€ -	
7 C1	Superficie destinazione commerciale (mq)		
8 CU1	Valore unitario commerciale (€/mq)		Valori MEDI di riferimento OMI
9 VC1=C1*CU1	Valore di mercato commerciale (€)	€ -	
10 T1	Superficie destinazione turistico/ricettivo (mq)		
11 TU1	Valore unitario turistico/ricettivo (€/mq)		Valori MEDI di riferimento OMI
12 VT1=T1*TU1	Valore di mercato turistico/ricettivo (€)	€ -	
13 SCA = VR1+VI1+C1+T1	Superficie complessiva stato ante variante		
14 VAI = VR1+VI1+VC1+VT1	Valore di mercato immobili ante variante	€ -	
15 ST	Superficie territoriale complessiva (mq)		
16 STU	Valore unitario attuale (€/mq)		Valutazione Agenzia Entrate o Tecnico di fiducia del Comune
17 VST=ST*STU	Valore mercato terreni ante variante	€ -	
18 Vmi = VAI + VST	Valore di mercato immobile stato "ante" (€)	€ -	
VALORE DI MERCATO SITUAZIONE "POST"			
Formula	Voce	Valore	Note
19 R2	Superficie destinazione residenziale (mq)		
20 RU2	Valore unitario residenziale (€/mq)		Valori MEDI di riferimento OMI x 1,30
21 VR2=R2*RU2	Valore di mercato residenziale (€)	€ -	
22 I2	Superficie destinazione industriale/artigianale (mq)		
23 IU2	Valore unitario industriale/artigianale (€/mq)		Valori MEDI di riferimento OMI x 1,30
24 VI2=I2*IU2	Valore di mercato industriale/artigianale (€)	€ -	
25 C2	Superficie destinazione commerciale (mq)		
26 CU2	Valore unitario commerciale (€/mq)		Valori MEDI di riferimento OMI x 1,30
27 VC2=C2*CU2	Valore di mercato commerciale (€)	€ -	
28 T2	Superficie destinazione turistico/ricettivo (mq)		
29 TU2	Valore unitario turistico/ricettivo (€/mq)		Valori MEDI di riferimento OMI x 1,30
30 VT2=T2*TU2	Valore di mercato turistico/ricettivo (€)	€ -	
31 SCP = VR2+VI2+C2+T2	Superficie complessiva stato post variante		
32 Vmf = VR2+VI2+VC2+VT2	Valore di mercato immobili post variante	€ -	
COSTO DI TRASFORMAZIONE			
Formula	Voce	Valore	Note
33 IV	Variazione valore di mercato dato dall'intervento di trasformazione (€) = Vmf - Vmi	€ -	
34 IC	Costo di costruzione/ristrutturazione degli edifici valutato in misura percentuale rispetto al valore finale del costruito	50%	<i>Non esiste un numero elevato di esempi già adottati della procedura di calcolo; si assume il valore determinato dal Comune di Firenze con delibera 9/2020</i>
35 C1 = CC*iv	Costo di Costruzione/ristrutturazione porzione di immobile trasformato (€)	€ -	Il Costo di Costruzione viene calcolato solo in riferimento alle superfici che sono state trasformate
36 IC2.1	Costo di Costruzione eventuale cassa di espansione con battente fino a ml 1,50	1,50%	<i>Costo determinato in via forfettaria dal Comune sulla scorta di una propria analisi di costo</i>
37 C2.1	Costo di Costruzione eventuale cassa di espansione con battente fino a ml 1,50 (€)	€ -	
38 IC2.2	Costo di Costruzione eventuale cassa di espansione con battente oltre a ml 1,50	1,50%	<i>Costo determinato in via forfettaria dal Comune sulla scorta di una propria analisi di costo</i>
39 C2.2	Costo di Costruzione eventuale cassa di espansione con battente oltre a ml 1,50 (€)	€ -	
40 CC	Costo di costruzione complessivo	€ -	
41 IC3	Valore percentuale spese generali amministrative su Costo di Costruzione Complessivo (%)	2%	Valore ricavato da pubblicazioni di settore
42 C3 = IC3*CC	Spese generali amministrative (€)	€ -	
43 C4	Oneri concessori (€)		Valore calcolato analiticamente tramite il "Prospetto di autocalcolo contributi" del Comune di Campi Bisenzio
44 IC5	Valore percentuale spese tecniche su Costo di Costruzione (%)	10%	Valore ricavato da pubblicazioni di settore <i>Documento di congruità dell'Agenzia delle Entrate (Direz. Provinciale di Viterbo- Ufficio Provinciale- Territorio) prot. n.1 0512 del 25/03/2016, su stima redatta da terzi (pag. 13- par.9.1.2.e- Onorari professionali: 10% del costo di costruzione); Allegato A alla Deliberazione della Giunta Regionale Piemonte 29 febbraio 2016, n.22-2974 (pag.4 - Modalità di calcolo: 8-10% del costo di costruzione).</i>
45 C5 = IC5*CC	Spese tecniche (€)	€ -	
46 IC6	Valore percentuale oneri di commercializzazione su valore di mercato (%)	2%	Valore ricavato da pubblicazioni di settore <i>Documento di congruità deL'Agenzia delle Entrate (Direz. Provinciale di Viterbo- Ufficio Provinciale- Territorio) prot. n.10512 del25/03/2016 - su stima redatta da terzi (pag.14 - par.9.1.2.g - Spese di commercializzazione : 2% del valore di mercato .</i>
47 C6 = IC6*Vmf	Oneri commercializzazione (€)	€ -	
48 IC7	Valore percentuale Oneri Finanziari su costi di costruzione ed oneri vari	5%	Valore ricavato da pubblicazioni di settore <i>Relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate (Direz. Provinciale di Pisa- Ufficio Provinciale- Territorio) prot.n.4665 de/30/01/2018 (pag.23- par. Oneri finanziari); Allegato A alla Deliberazione della Giunta Regionale Piemonte 29 febbraio 2016, n.22-2974 (pag.4 - Modalità di calcolo - inclusi nell'onere complessivo .</i>
49 C7 = Σ (C1;...C6)*IC7	Oneri finanziari (€)	€ -	
50 IC8	Valore percentuale profitto del promotore finanziario su Valore di Mercato (%)	15%	Valore ricavato da pubblicazioni di settore <i>Dispense del corso di Estimo del Prof. Miceli dell'Università di Venezia (pag.21- Il profitto del promotore: 10-20% dei ricavi); Linee guida per la determinazione del contributo straordinario art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001 del comune di San Dona di Piave (pag.2 -determinazione dei costi: dal 15% al 20% del valore del prodotto finito).</i>
51 C8	Profitto del promotore (€)	€ -	
52 ICd	Costi per eventuali demolizioni o bonifiche		<i>Si ottiene in caso di demolizioni o bonifiche con riferimento all'importo della fidejussione sottoscritta all'atto dell'approvazione del progetto di bonifica, ovvero moltiplicando la superficie da demolire/bonificare per i costi rilevati dalla Camera di Commercio di Firenze alla data dell'intervento.</i>
53 Cd	Costi per eventuali demolizioni o bonifiche (€)	€ -	
54 CT = Σ CC+C3+C4+C5+C6+C7+C8+Cd	Costo di trasformazione complessivo dell'immobile o porzione trasformato (€)	€ -	
55 CT = CT/IV	Incidenza percentuale del costo di trasformazione rispetto alla variazione del valore di mercato dato dall'intervento di trasformazione (%)		
DETERMINAZIONE CONTRIBUTO			
Formula	Voce	Valore	Note
56 IV = Vmf - Vmi - CT	Variazione di valore dell'immobile (€)	€ -	
57 K	Valore percentuale Contributo Straordinario (%)	50%	
58 CS = k*IV	Contributo straordinario (€)	€ -	