

CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

(ex-art. 16, comma 4, leet. D-ter), D.P.R. 6/6/2001, N. 380 e s.m. ed i.)

La determinazione del contributo è realizzata secondo il presente quadro normativo:

1. dell'Articolo 16 comma 4 lett. d) ter del D.P.R. 380/2001 e ss.;
2. della 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., d'ora in poi richiamata quale "Deliberazione Regionale";
3. Delibera Consiglio Comunale del 05 luglio 2016 dei Criteri per la determinazione del contributo straordinario.

L'area, oggetto dell'intervento in progetto, attualmente con destinazione sanitaria (articolo 34 comma 4 delle N.T.A.), ha un estensione di mq. 4075, modificata con Variante n.12 al P.R.G.C. vigente, è costituita da due sotto aree che la Variante ha modificato:

A - Lotto già edificabile che nella variante n.12 ha modificato le caratteristiche di edificabilità. Non è cambiato l'indice di fabbricazione ma solo la destinazione d'uso possibile.

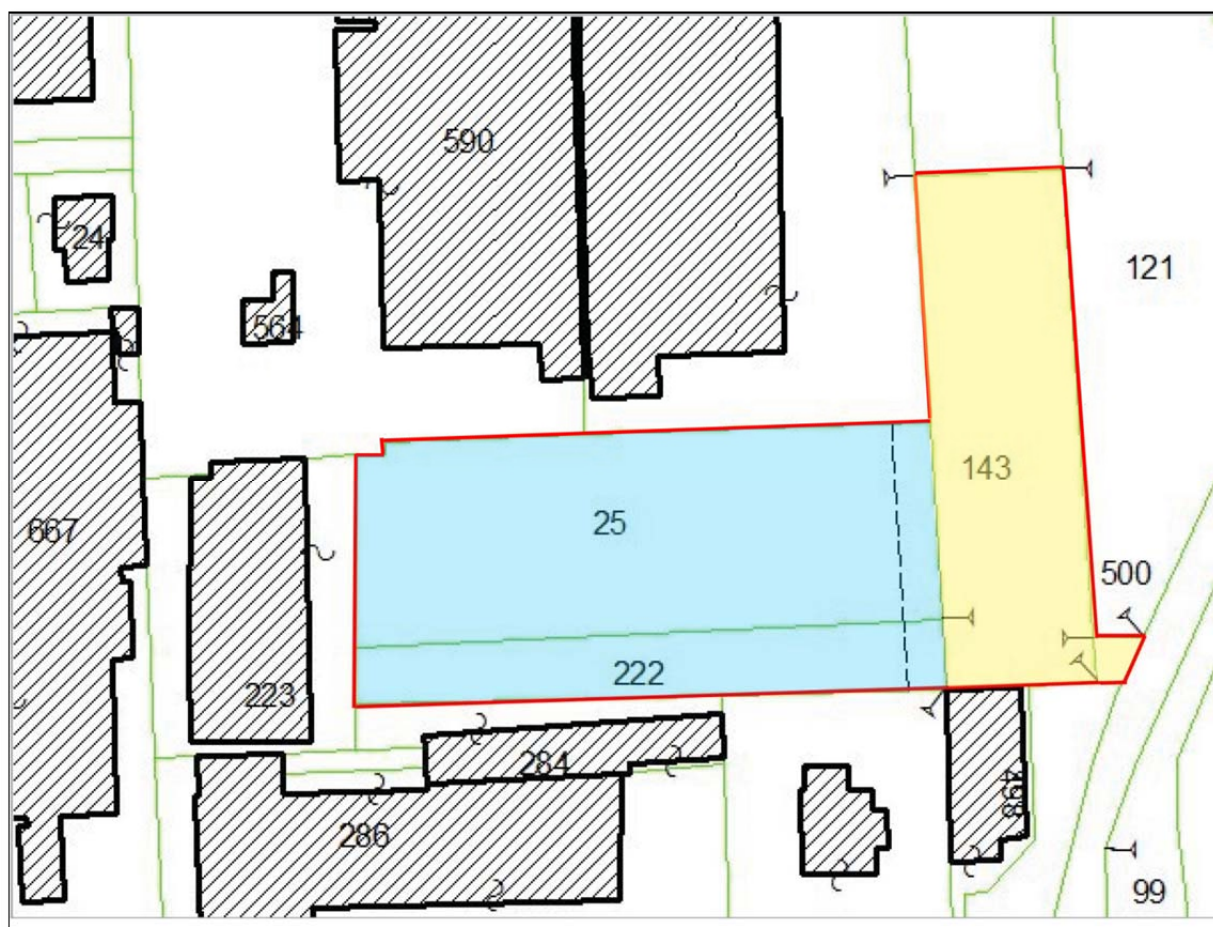
Area blu nella planimetria di seguito riportata

Foglio 19 Mappale 25	mq.	2110
Foglio 19 Mappale 222	mq.	550
Totale	mq.	2660

B - Lotto previsto a verde privato che nella variante n.12 è diventato edificabile

Are gialla nella planimetria di seguito riportata

Foglio 19 Mappale 500	mq.	35
Foglio 19 Mappale 143	mq.	1380
Totale	mq.	1415



Il contributo viene calcolato separatamente per le due sotto aree.

Zona A – mq. 2660

L'area era già in precedenza edificabile, con destinazioni d'uso differenti, ma a pari indice.

Per il valore di mercato della Superficie Fondiaria precedente alla variante (VM₀), essendo equivalenti per via dell'indice Ut=1 mq/mq, superficie del lotto e Sul posso prendere come valore di riferimento di vendita del terreno quello della Sul, facendo riferimento al Valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) che identifica l'area in questione con Codice Zona D2, Microzona catastale 3. Il valore di mercato per la destinazione d'uso residenziale (D2) a metro quadrato indicato per l'area è di € 1.700,00 (VM₀).

Per il valore di mercato della Superficie Fondiaria attuale (VM₁) non essendo disponibile nella banca dati OMI un valore di riferimento per la destinazione d'uso servizi, si procede facendo la media dei valori massimi per le destinazioni d'uso terziarie quotate, ovvero:

- Commerciale magazzini	€/mq	600,00
- Commerciale negozi	€/mq	1500,00
- Produttivo laboratori	€/mq	750,00

- Produttivo capannoni tipici €/mq 600,00

Quindi il valore medio risulta essere $(600,00+1500,00+750,00+600,00) : 4 = 862,50$ €/mq

Quindi il CSU = $50 \% \times [1,5 \times (VM_1 - VM_0)] =$

$$CSU = 50 \% \times [1,5 \times [(862,50 \times 2660) - (1700 \times 2660)]] =$$

$$50 \% \times [1,5 \times (2.294.250 - 4.522.000)] =$$

$$50 \% \times [1,5 \times (- 2.227.750)] = - 1.670.812,50 \text{ €}$$

Avendo saldo negativo il contributo per tale area non è dovuto.

Zona B – mq. 1415

L'area , precedentemente con destinazione urbanistica a Verde Privato, è stata resa edificabile con la Variante 12 al P.R.G.C.. Il calcolo viene fatto secondo i valori della Superficie fondiaria del lotto. Secondo le linee guida per la determinazione del Valore iniziale (VM_0) per la destinazione a "Verde privato", bisogna riferirsi ai valori medi destinati dalla Commissione Provinciale di Cuneo per la Regione Agraria n. 17 con riferimento alla coltura ad "orto". Tale valore risulta essere € 41.470,00 ad Ha per cui

$$\text{€ } 41.470,00 : 1000 \text{ mq} = 4,1476 \text{ €/mq}$$

Sempre secondo le stesse linee guida di calcolo per il valore finale VM_1 va preso come riferimento il valore di monetizzazione stabilito dalla Delibera di Giunta Comunale n.381 del 30/12/2012 e sue modifiche che è pari a € 30,99.

Quindi il CSU = $50 \% \times [1,5 \times (VM_1 - VM_0)] =$

$$CSU = 50 \% \times [1,5 \times [(30,99 \times 1415) - (4,176 \times 1415)]] =$$

$$50 \% \times [1,5 \times [43.850,85 - 5.909,04]] =$$

$$50 \% \times [1,5 \times (37.941,81)] = 28.456,36 \text{ €}$$

Per cui il contributo totale da versarsi

$$\text{CSU} = 28.456,36 \text{ €}$$

Secondo quanto previsto dai Criteri per la determinazione del contributo straordinario approvati con Delibera Consiglio Comunale del 05 luglio 2016, si richiede la possibilità di utilizzare tale somma per poter realizzare direttamente delle opere di urbanizzazione afferenti *"opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento"* secondo le modalità stabilite dall'articolo 18 comma 2 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e definite in apposita convenzione. L'opera da realizzarsi a scomuto è la rotonda tra via Macallè e via Domenico Oreglia.