ALLEGATO A

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
(ex art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i.)

Il presente documento è atto all'applicazione dei contenuti:

- dell'articolo 16 comma 4 lett. d)ter del D.P.R. 380/2001 e ss.;
- 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".*

cui si rimanda preliminarmente quale parte integrante e sostanziale del presente documento.

Nelle premesse della Deliberazione di Consiglio Comunale, cui questo documento costituisce allegato, sono ampiamente descritte le motivazioni che sostengono il presente documento.

PARAMETRI

Determinazione del valore di mercato (VM):

Il "*Valore di mercato del prodotto edilizio*" (VM) viene calcolato in conformità alla deliberazione regionale ed è determinato sulla scorta del prodotto della Superficie Utile Lorda (espressa in mq) realizzanda - in riferimento al titolo abilitativo correlato - e i valori di mercato massimi a mq. stabiliti dall'OMI (espressi in €/mq) riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto del rilascio del titolo abilitativo.
In considerazione del fatto che il Piano Regolatore esprime la potenzialità edificatoria in funzione della Superficie Utile Lorda ovvero della Volumetria, che risultano modalità concettualmente distinte dal parametro "*Superficie commerciale*" utilizzato come riferimento OMI, viene ulteriormente applicato un parametro di conversione pari a: 1,15 (Superficie Commerciale = Superficie Utile Lorda X 1,15). Esso è giustificato dalle prassi operative più diffuse.

Preso atto che il valore della destinazione residenziale è reperibile in tutte le microzone censuarie di riferimento presso l'OMI sul territorio fossanese, mentre altre destinazioni non risultano talvolta reperibili, per determinare il valore di dette ultime destinazioni si procede effettuando una proporzione tra la zona residenziale ed i valori della destinazione ricercata, con riferimento ad una microzona adiacente che fornisca tali dati con completezza.

Ove necessario per la conversione planovolumetrica delle destinazioni si applica un'altezza convenzionale di m 3.

Non risultando presso l'OMI descrizione di talune specifiche destinazioni rilevanti ai fini del presente documento si precisa:

Destinazione d'uso SERVIZI:

Il valore di dette aree, la cui edificazione è riservata in via principale alla pubblica Amministrazione e solo mediante convenzionamento ad operatori privati, in conformità alla deliberazione regionale fa riferimento ai valori di monetizzazione e rispettive zone stabilite dalla Delibera di Giunta Comunale n. 381 del 30.10.2012 ed eventuali sue successive modifiche ed integrazioni.

Destinazione d'uso RURALE:

Per tale destinazione d'uso per gli interventi in deroga, per quanto attiene la residenza, si fa riferimento i valori OMI della destinazione d'uso residenziale della micro zona di riferimento, mentre per quanto attiene le destinazioni accessorie (stalla, magazzino, fienile, ecc…) si prendono come riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della micro zona di riferimento.

Per quanto riguarda invece gli interventi in variante al P.R.G.C. si prendono come riferimento i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Cuneo per la Regione agraria n°17 con riferimento al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta o, in assenza di dimostrabilità di tale caratteristica in via generale, al tipo di coltura *"Seminativo ".*

Altre destinazioni non afferibili ai casi precedenti

Per l'intima connessione con la natura rurale e la sostanziale assenza di specifica potenzialità edificatoria nell'immediato, per le aree di cui agli articoli di seguito descritti si utilizzano i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Cuneo per la Regione agraria n°17 con riferimento al tipo di coltura di seguito descritto:

Destinazione P.R.G.C.	**Tipi di coltura**
Art.32 " Parchi e Giardini"	Prato
Art.41 "Aree a Verde Privato della Città residenziale "	Orto
Art. 54 Ambito perequato del cuneo agricolo	Seminativo
Art.55 Ambito perequato del polo sportivo ricreativo di Stura	Seminativo
Art.56 "Ambito della campagna parco di Stura"	Prato

Costo di costruzione del fabbricato (CC);

Detto parametro è determinato sulla scorta di computo metrico estimativo asseverato, predisposto utilizzando valori desunti dal Prezzario Regionale, da effettuarsi con riferimento:

- all'oggetto del titolo abilitativo in caso di permesso in deroga;
- alla complessiva area oggetto di "intervento" in caso di Variante al P.R.G.C.

in base a principi di ordinarietà e simulando l'utilizzo più remunerativo consentito dalla potenzialità edificatoria prevista dal P.R.G.C.

Tale elaborato è redatto a cura di tecnico abilitato con specifica competenza in materia e controfirmato dal proponente il titolo abilitativo. Esso è accompagnato da atto di impegno che dichiara:

- la piena conoscenza degli obiettivi di natura contributiva insiti nel computo metrico estimativo;
- di tempestivamente informare l'Amministrazione Comunale (entro comunque giorni 60 dall'evento) in merito a variazioni del progetto che determinino la riduzione del Costo di Costruzione e conseguentemente l'innalzamento del Contributo di Costruzione;
- la disponibilità a produrre tutta la documentazione utile a verificare anche a consuntivo la piena corrispondenza del computo metrico con l'effettiva realizzazione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere, sia *in itinere* che ad intervento concluso ed entro i termini di prescrizione del credito, ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo Metrico Estimativo ai fini, salvo differenti responsabilità di natura penale, della revisione del Contributo di Costruzione.

Costo per rendere idonea l'area (CI)

che *"comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc."* (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 .

Dato atto che la bibliografia individua statisticamente tale parametro in una percentuale tra l'1% ed il 3% del costo di costruzione sia per gli interventi sull'edificato che su area libera, esso viene riconosciuto in via generale in misura pari al 2 % del "*Costo di costruzione del fabbricato (CC)*";

Costo delle spese tecniche (CP)

che *"può variare tra l'8 e il 10% del costo di costruzione del fabbricato"* (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016)*;*

Viene riconosciuto in via generale in misura pari al 9 %;

Onere complessivo (OC)

che *"comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20 % e il 30 % del valore di mercato del prodotto edilizio (VM)"* (cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016).

Viene riconosciuto in via generale in misura pari al 25 %.

PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

"Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU - che corrisponde al 5% del maggior valore generato dalla trasformazione)...dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- *1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;*
- *da 1,50 a 2,00 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate"*

(cfr. D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016)*;*

Per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate viene riconosciuto in via generale valore in misura pari ad 1,5;

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Oltre a quanto già previsto dalla deliberazione regionale si precisa quanto segue.
Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

1) **Versato** al Comune **in unica soluzione**, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, al rilascio del titolo abilitativo;
2) **Versato** al Comune **in forma rateizzata** – previo produzione di apposita polizza fideiussoria a copertura dell'importo con l'applicazione degli interessi di legge vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo correlato - secondo le modalità previste per il versamento degli Oneri di Urbanizzazione[1] ;
3) **Compensato** mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti *"opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento"* secondo le modalità stabilite dall'articolo 16 comma 2 del D.P.R. 380 /2001 s.m.i.[2] e definite in apposita convenzione.

In caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fidejussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge.

ESCLUSIONI

A specificazione degli interventi esclusi dall'applicazione del contributo straordinario così come descritti dalla deliberazione regionale si da atto che, in analogia con quanto previsto in riferimento alle *"varianti di iniziativa pubblica al P.R.G. e le Varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo"*, sono esclusi dall'applicazione del contributo straordinario i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, in conformità con l'articolo 14 comma 1 del D.P.R 380/2001 s.m.i. rilasciati "*esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico",* con espressa esclusione dei permessi in deroga evocati dall'articolo 5 commi dal 9 all'11 della Legge 106/2011.

---

[1] - Prima rata degli oneri concessori da versare prima del rilascio del titolo abilitativo;
- Seconda rata da versare entro mesi sei dal rilascio del titolo abilitativo
- Terza rata da versare entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo;
- Quarta ed ultima rata relativa al contributo di costo di costruzione da versare alla data di ultimazione dei lavori e comunque entro tre anni dal rilascio del titolo abilitativo.

[2] 2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, *(ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 - n.d.r.)* con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.