

METODOLOGIA DI CALCOLO DEL PLUSVALORE URBANISTICO E DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

(ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/2001)

1. FINALITÀ

Il presente allegato disciplina i criteri e le modalità operative per la determinazione del plusvalore urbanistico e del relativo contributo straordinario, quale forma di partecipazione pubblica alla rendita generata da interventi urbanistico-edilizi.

2. AMBITO DI APPLICAZIONE

La metodologia si applica nei casi di:

- varianti urbanistiche, anche puntuali
- interventi in deroga agli strumenti urbanistici
- cambi di destinazione d'uso comportanti incremento di valore
- incrementi di capacità edificatoria

3. DEFINIZIONE DI PLUSVALORE

Per plusvalore urbanistico si intende:

l'incremento di valore economico di un immobile o di un'area determinato da una decisione pubblica di natura urbanistica.

4. METODO DI CALCOLO

4.1 Valore ante operam determinato sulla base:

- della destinazione urbanistica vigente
- degli indici edificatori assentiti
- dei valori di mercato correnti

4.2 Valore post operam

Determinato considerando:

- la nuova disciplina urbanistica o la deroga concessa
- la maggiore capacità edificatoria o il diverso uso
- i valori di mercato aggiornati

4.3 Costi di trasformazione

Comprendono:

- costi di costruzione
- spese tecniche
- oneri finanziari
- utile d'impresa (stimato in misura congrua)

4.4 Formula di calcolo

Plusvalore = Valore post – Valore ante – Costi di trasformazione

5. DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il contributo straordinario è determinato applicando una percentuale al plusvalore:

Contributo = Plusvalore × Percentuale

6. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA PERCENTUALE

La percentuale di partecipazione pubblica è stabilita:

- la quota ordinaria pari al 50%

- la possibilità di deroghe motivate solo nei casi espressamente previsti (interesse pubblico, ZES, programmi complessi, accordi operativi, ecc.).

7. INTERVENTI IN AREA ZES

Per gli interventi ricadenti in area ZES:

- la percentuale è determinata nel rispetto dei principi di:
 - proporzionalità
 - ragionevolezza
 - non disincentivazione dell'investimento

8. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il contributo può essere assolto mediante:

- versamento monetario
- realizzazione di opere pubbliche
- cessione di aree
- modalità mista

9. VERIFICA E ISTRUTTORIA

La determinazione del plusvalore è effettuata:

- mediante perizia asseverata del soggetto proponente oppure
- mediante valutazione dell'ufficio tecnico
- con possibilità di richiesta di integrazioni.

10. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente allegato costituisce parte integrante e sostanziale della deliberazione del Consiglio Comunale avente ad oggetto l'aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.