

**CRITERI APPLICATIVI PER LA DETERMINAZIONE
DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

(art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/01)

CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)

Il Contributo straordinario (CS) da erogare al Comune, come definito all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n° 380/01, è fissato nella misura pari al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT) conseguente alla variante urbanistica o alla deroga.

$$CS = MVGT \times 50\%$$

DETERMINAZIONE DEL MAGGIOR VALORE GENERATO DALLA TRASFORMAZIONE (MVGT)

L'MVGT è costituito dalla sommatoria di due componenti:

- **Componente 1 (C1)** – E' riferita alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo ed alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica, o alla deroga, ed il valore dell'ambito antecedente la variazione, o deroga.
- **Componente 2 (C2)** – E' riferita al valore di mercato dei fabbricati ed in generale delle opere realizzate, in forza della variazione urbanistica o della deroga, detratti i costi di realizzazione degli stessi.

Si precisa che la somma delle due componenti C1 e C2 avviene solo in presenza di valori positivi delle stesse.

COMPONENTE 1

$$C1 = V_{post} - V_{ante}$$

dove:

V_{post}: rappresenta il valore di mercato dell'ambito dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali, o dalla deroga, con riferimento al valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU. In subordine da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso;

V_{ante}: rappresenta il valore di mercato dell'ambito prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali, o dalla deroga, con le seguenti precisazioni:

- Terreni agricoli: si fa riferimento alle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) per tipo di coltura come stabilito annualmente dalla Commissione Provinciale di Venezia per la determinazione dell'indennità definitiva di espropriazione per la Regione Agraria n. 5, alla quale appartiene il Comune di Campagna Lupia;
- Terreni edificabili: si fa riferimento al valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU o, in subordine, ad analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista;

COMPONENTE 2

La stima del valore avviene attraverso il metodo analitico del valore della trasformazione come di seguito determinato:

$$C2 = V_m - K - V_p$$

dove:

V_m: rappresenta il valore di mercato delle opere conseguenti la trasformazione;

K: è costituito dalla somma dei costi necessari alla trasformazione che si intende attuare.

V_p: si fa riferimento al valore di mercato delle opere preesistenti.

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate o, in subordine, da stima di mercato giurata.

I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della [Legge n. 122/1989](#) o di altra normativa speciale.

Il costo della trasformazione K è ottenuto mediante la somma delle seguenti voci di costo:

1. costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolato al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'[art. 244 del D.Lgs. n. 152/2006](#);
2. costo delle demolizioni;
3. costo di costruzione: costo base di produzione degli immobili come stabilito dalla D.G.R. Veneto n. 795/2012 rivalutato con indice ISTAT al momento di effettuazione della stima. In alternativa il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
4. costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
5. contributo di costruzione, se dovuto, calcolato in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto 4;
6. eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica;
7. oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m);
8. spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1+2 + 3+4);

Riassumendo:

TABELLA VALORI DI MERCATO (€)		
V_m	valore di mercato delle opere conseguenti la trasformazione	

TABELLA COSTI DI TRASFORMAZIONE (€)		
K1	costo delle bonifiche	€
K2	costo delle demolizioni	€
K3	costo di costruzione	€
K4	costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione	€
K5	contributo di costruzione	€
K6	spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali	€
K7	oneri per la commercializzazione	€
K8	spese tecniche di progettazione	€
Totale K		€

TABELLA VALORI DI MERCATO (€)		
V_p	valore di mercato delle opere preesistenti sull'area	

Il Contributo straordinario è calcolato, sulla base della proposta progettuale presentata dal soggetto attuatore, dal Comune che può stabilirne altresì l'eventuale rateizzazione, in analogia alle modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione. In merito alle modalità di conferimento del Contributo straordinario a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione del contributo straordinario le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.