

COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

(Provincia di PISA)



Regolamento per la determinazione del contributo straordinario di costruzione ai sensi dell'art.16 c. 4 lett. D- ter del DPR 380/2001

Settembre 2019

Contenuto:

- Art.1. Oggetto del Regolamento;
- Art.2. Campo di applicazione;
- Art.3. Definizioni;
- Art.4. Modalità di calcolo;
- Art.5. Correttivi;
- Art.6. Modalità di calcolo contributo;
- Art.7. Norme transitorie finali.

Il Responsabile Area 3
Pianificazione e Assetto del Territorio
P.E. Luca Melani

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____.

Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, disciplina, in attuazione di quanto disposto dall'art. 16 comma 4 lett. D ter del DPR 380/2001, le modalità di calcolo del contributo straordinario dovuto in funzione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Art. 2 CAMPO D'APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento si applica a tutti i casi di deroga o variante urbanistica previsti dalle normative vigenti, compresi quelli relativi a procedure di Sportello Unico Attività Produttive – Sportello Unico Edilizia e quelle procedure derivanti da accordi di programma o specifiche procedure negoziate pubblico privato.

2. Non si applicano le presenti norme ai casi di variante allo strumento urbanistico approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico privato nelle quali sia prevista una maggiore plusvalenza maggiore di quanto risultante dall'applicazione del presente regolamento.

3. Sono altresì escluse le varianti generali allo strumento urbanistico o di iniziativa pubblica ad eccezione di quelle aree, espressamente individuate dal piano strutturale o dal piano operativo e nel periodo di vigenza dal regolamento urbanistico, ove sia previsto l'assoggettamento a detto contributo straordinario.

4. Non si applica il presente regolamento a interventi all'interno del territorio urbanizzato di riuso delle aree già urbanizzate che prevedano variazione dei parametri urbanistici stabiliti dagli strumenti di pianificazione previgente o mutamento delle destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico.

Art. 3 DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente regolamento si definiscono i seguenti parametri:

- CS – Contributo straordinario – rappresenta il contributo straordinario dovuto in funzione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica in eroga o con cambio di destinazione d'uso da erogare ai sensi dell'art.16 comma 4 lett. D-ter del DPR 380/2001;
- VAI – rappresenta il valore iniziale dell'area prima della variante urbanistica;
- VAF – rappresenta il valore finale dell'area dopo della variante urbanistica;
- SULi – Superficie Utile Lorda iniziale – rappresenta la SUL dell'immobile presente nell'area oggetto di variante calcolata ai sensi dello strumento urbanistico vigente;
- SULf – Superficie Utile Lorda finale – rappresenta la SUL dell'immobile complessiva una volta realizzato l'intervento calcolata ai sensi dello strumento urbanistico vigente;
- VM Valore Medio – rappresenta la media tra il valore massimo e il valore minimo dei valori pubblicati dall'Osservatorio per Mercato Immobiliare (OMI) tenuto dall'agenzia delle Entrate;
- VMI - Valore medio OMI iniziale – rappresenta la media tra il valore massimo e il valore minimo dei valori OMI pubblicati al momento del calcolo relativi alla destinazione originaria;

- VMf – Valore medio OMI finale – rappresenta la media fra il valore massimo e il valore minimo dei valori OMI pubblicati al momento del calcolo relativi alla destinazione finale;
- Ia - Incidenza Area - rappresenta la quota d'incidenza del valore dell'area in misura percentuale del valore complessivo del fabbricato e valutata ai sensi dell'art. 36 comma 7 del DL 4 luglio 2006, n. 223 convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 pari a :
 - 20% per destinazione non produttiva;
 - 30% per destinazione produttiva;Tale valore deve essere fornito dal soggetto attuatore.

Art. 4 MODALITA' DI CALCOLO

1. Il contributo straordinario (CS) si determina con i seguenti criteri e formule:

$$CS = (VAf - VAI) \times 0,50$$

dove:

a) Il **VAf**, nel caso in cui sull'area sia attribuita una SUL o vi sia presenza di fabbricati, viene determinato nel modo seguente:

$$VAf = VMf \times SULf \times Ia$$

b) il **VAf**, nel caso in cui la destinazione finale non preveda l'attribuzione di una SUL o non vi siano fabbricati, il valore di mercato dell'area dovrà essere determinato mediante apposita stima a carico del soggetto richiedente.

c) Il **VAi**, nel caso in cui sull'area sia attribuita una SUL o vi sia presenza di fabbricati, viene determinato nel modo seguente:

$$VAi = VMI \times SULi \times Ia$$

d) il **VAi**, nel caso in cui la destinazione finale non preveda l'attribuzione di una SUL o non vi siano fabbricati, il valore di mercato dell'area corrisponderà al prezzo di acquisto dichiarato in atto se stipulato in epoca non superiore ai 5 anni, altrimenti dovrà essere determinato mediante apposita stima a carico del soggetto richiedente.

Art. 5 CORRETTIVI

1. In caso di destinazioni d'uso produttive, per SULi o SULf, inferiore a mq 400, il valore medio OMI dovrà essere incrementato del 20%, fattore che tiene conto dell'incidenza proporzionale determinata dal maggior valore commerciale, mentre in caso di SULi o SULf superiore a 4.000 mq, a tale valore sarà applicata una riduzione del 20%.

2. I valori di **CS** dovranno essere ridotti del 10% in caso di obblighi convenzionali, almeno decennali, che pongano limiti al frazionamento immobiliare, all'alienazione, nonché al cambio di destinazione d'uso.

Art.6 – MODALITA' VERSAMENTO CONTRIBUTO

1. Il contributo straordinario, corrispondente al maggior valore **CS**, quantificato nei modi sopra descritti sarà corrisposto, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, nelle diverse forme di:

a) versamento finanziario vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento;

- b) cessione di aree o immobili;
- c) realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

2. Nel caso di versamento finanziario esso sarà corrisposto all'Ente contestualmente al rilascio del Permesso a Costruire in unica soluzione o con modalità rateizzata nel rispetto dei criteri dettati dalla L.R. 65/2014 e già previsti per il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione. I casi di cessione di aree o immobili o di realizzazione di opere pubbliche, saranno disciplinati da specifica convenzione.

Art.7 – NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Il presente regolamento non si applica ai procedimenti già adottati, ai sensi della L.R. 65/2014, alla data di approvazione del presente regolamento;
2. Il presente regolamento decade nel caso di definizione da parte della Regione Toscana di quanto disposto dall'art. 184 comma 5 bis