



**CITTÀ DI CAVALLERMAGGIORE**  
PROVINCIA DI CUNEO

UFFICIO TECNICO COMUNALE – SEZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

**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.)

**MODALITA' DI CALCOLO**

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione (VT) pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) ed il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).

## PARTE PRIMA

### **INTERVENTI IN DEROGA**

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50 % del maggior valore generato dalla trasformazione, moltiplicato per il relativo parametro e si calcola con la seguente formula:

$$\text{CSU} = 50 \% (\text{VT1} - \text{VT0}) \times \text{parametro} (1,00)$$

Tale formula si esplicita nel seguente modo:

Il maggior valore generato dall'operazione in deroga è dato dalla differenza tra il valore della trasformazione calcolato in base alla proposta d'intervento (VT1) ed il valore della trasformazione del medesimo immobile calcolato ipotizzando un analogo intervento edilizio che preveda la conservazione della destinazione d'uso in atto e della volumetria dell'immobile in atto al momento della presentazione della proposta (VT0).

Il Valore di Trasformazione dell'immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) ed il costo di trasformazione (KT).

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) si ottiene applicando i valori unitari medi (OMI) riportati nelle successiva "Tabella valori unitari", alla Superficie Utile Lorda (Sul) dell'edificio.

Al valore di mercato del prodotto edilizio (VM) va detratto il costo di trasformazione (KT) che è costituito dalla sommatoria dei seguenti costi per la trasformazione:

- Costo di Costruzione (CC);
- Costo di idoneizzazione (CI);
- Costo relativo ai contributi ex art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. (OU);
- Costo delle spese tecniche (CP);
- Onere Complessivo (OC);

i cui importi unitari e percentuali sono riportati nelle successiva "Tabella costi di trasformazione".

Per la determinazione della Sul si rimanda all'art. 18 del Regolamento Edilizio Comunale.

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

## VARIANTI URBANISTICHE

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è pari al 50 % del maggior valore generato dalla variante urbanistica, moltiplicato per il relativo parametro e si calcola con la seguente formula:

$$CSU = 50 \% (VT1 - VT0) \times \text{parametro} (*)$$

(\*) I parametri da applicare al contributo straordinario per le varianti urbanistiche stabiliti dalla Regione sono così definiti:

- 1,00 per le varianti che comportano la trasformazione in aree di rigenerazione o riqualificazione già edificate
- 1,50 per le varianti che comportano la trasformazione in aree di nuovo impianto e completamento
- 2,00 per le varianti che riguardano la trasformazione in edificabile di aree agricole.

Tale formula si esplicita nel seguente modo:

Il maggior valore generato dalla variante urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica (VT1) ed il valore di mercato della destinazione previgente (VT0), ottenuta dalla differenza tra il valore di trasformazione dell'area calcolato in base alla destinazione urbanistica ed all'indice di edificabilità previsto nella variante (VT1) ed il valore della trasformazione della medesima area calcolato in base alla destinazione urbanistica ed all'indice di edificabilità stabili nella Strumentazione Urbanistica vigente (VT0).

Il Valore di Trasformazione dell'immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) ed il costo di trasformazione (KT).

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) si ottiene applicando i valori unitari medi (OMI) riportati nelle successiva "Tabella valori unitari", alla Superficie Utile Lorda (Sul) del costruibile in base all'indice di edificabilità stabilito nella Strumentazione Urbanistica.

Al valore di mercato del prodotto edilizio (VM) va detratto il costo di trasformazione (KT) che è costituito dalla sommatoria dei seguenti costi per la trasformazione:

- Costo di Costruzione (CC);
- Costo di idoneizzazione (CI);
- Costo relativo ai contributi ex art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. (OU);
- Costo delle spese tecniche (CP);
- Onere Complessivo (OC);

i cui importi unitari e percentuali sono riportati nelle successiva "Tabella costi di trasformazione".

Per la determinazione della Sul si rimanda all'art. 18 del Regolamento Edilizio Comunale.

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

Il valore di mercato delle aree agricole o verde privato è pari al più recente valore agricolo medio determinato dalla Commissione Provinciale di Cuneo per la Regione Agraria n. 15 secondo la qualità catastale

## PARTE SECONDA

### **SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

Il territorio del Comune di Cavallermaggiore è suddiviso, così come dalla visualizzazione delle microzone OMI sul GEOPOLI dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo allegata:

D1) periferica	visualizzazione delle zone OMI allegata
B1) centrale	visualizzazione delle zone OMI allegata
R1) Extraurbana	visualizzazione delle zone OMI allegata

### **TABELLA VALORI UNITARI**

#### **Valori per la destinazione d'uso residenziale:**

microzona	valore Sul (€/mq)
D1) periferica	1.400,00
B1) centrale	1.400,00
R1) Extraurbana	1.200,00

I valori sono quelli massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (primo semestre anno 2018) per le abitazioni civili ed incrementati del 15 % in considerazione dei locali a destinazione residenziale non costituenti Sul (autorimesse, cantine, ecc.) (ipotizzando un incremento di Sul accessorie del 50 % stimate con un valore al mq di superficie pari al 30 %);

#### **Valori per la destinazione d'uso produttiva:**

microzona	valore Sul (€/mq)
D1) periferica	650,00
B1) centrale	600,00
R1) Extraurbana	650,00

I valori sono quelli massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (primo semestre anno 2018) per la destinazione produttiva – capannoni tipici; per la microzona R1), non essendoci valori dell'OMI, sono stati adottati i valori della microzona D1;

#### **Valori per la destinazione d'uso commerciale:**

microzona	valore Sul (€/mq) magazzini	valore Sul (€/mq) negozi
D1) periferica	600,00	1.350,00
B1) centrale	600,00	1.350,00
R1) centrale	600,00	1.350,00

I valori sono quelli massimi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (primo semestre anno 2018) per le destinazioni commerciali; per la microzona R1), non essendoci valori dell'OMI, sono stati adottati i valori della microzona D1);

### **Valori per la destinazione d'uso direzionale-terziaria:**

microzona	valore Sul (€/mq)
D1) periferica	1.400,00
B1) centrale	1.400,00
R1) Extraurbana	1.200,00

Non essendoci valori dell'OMI, effettuata un'indagine, sono stati adottati i valori della destinazione d'uso residenziale (senza l'applicazione dell'incremento del 15 % relativo alle superfici accessorie non costituenti Sul);

### **Valori per la destinazione d'uso turistico-ricettiva:**

microzona	valore Sul (€/mq)
D1) periferica	1.400,00
B1) centrale	1.400,00
R1) Extraurbana	1.200,00

Non essendoci valori dell'OMI, effettuata un'indagine, sono stati adottati i valori della destinazione d'uso residenziale (senza l'applicazione dell'incremento del 15 % relativo alle superfici accessorie non costituenti Sul);

### **Valori per le destinazioni d'uso "servizi" o "turistico – sportivi privati":**

Per tali destinazioni d'uso, il valore di dette aree viene quantificato nel 50% del valore dell'area edificabile ad esso limitrofa o, in mancanza di essa, del valore determinato ai fini I.M.U. per l'area edificabile più vicina all'interno della medesima microzona.

### **Valori per la destinazione d'uso "agricola":**

Per tale destinazione d'uso per gli interventi in deroga per quanto attiene la residenza si sono presi come riferimento i valori della destinazione d'uso residenziale della microzona di riferimento, mentre per quanto attiene le destinazioni accessorie (stalle, magazzini, fienili, ecc.) si sono presi come riferimento i valori della destinazione d'uso produttiva della microzona di riferimento.

## **COSTO DI TRASFORMAZIONE (KT)**

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

**Costo di costruzione del fabbricato (CC)** è fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie d'intervento e valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale".

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.

Tale elaborato è redatto a cura di tecnico abilitato con specifica competenza in materia e controfirmato dal proponente il titolo abilitativo.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere ad effettuare controlli sulla veridicità del contenuto del Computo Metrico Estimativo.

**Costo di idoneizzazione (CI)** comprende le opere di bonifica dell'area, le demolizioni, la cantierizzazione, gli allacci e le indagini, che nei manuali di estimo viene individuato come una percentuale tra l'1% ed il 3% del suddetto Costo di Costruzione ed è analogo tanto per gli interventi sull'edificato che su area libera, pertanto viene considerato nella stessa percentuale media del 2% del Costo di Costruzione sia per gli interventi in deroga che per le varianti urbanistiche.

**Il costo relativo ai contributi (OU)** di cui all'art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione stabiliti con D.G.C.;

**Il costo delle spese tecniche (CP)** include le prestazioni tecnico-professionali, la Regione con la DGR 22-2974 del 29/02/2016 stabilisce che tale costo può variare tra 8% e il 10% del Costo di costruzione, tale costo varia per gli interventi in deroga rispetto alle varianti urbanistiche in relazione agli aspetti tecnici che per i primi sono di natura esclusivamente edilizia, mentre per le seconde oltre a quelli edilizi ci sono preventivamente gli aspetti urbanistici, pertanto tale costo viene considerato nelle percentuali individuate dalle Regione dell'10% del Costo di Costruzione per gli interventi in deroga e del 10% del Costo di Costruzione per le varianti urbanistiche.

**Onere Complessivo (OC)** comprende l'utile o profitto del promotore, gli oneri finanziari e di commercializzazione, la Regione con la DGR 22-2974 del 29/02/2016 stabilisce che tale costo è del 25% del Valore di Mercato (VM = Valori OMI x SUL), tale percentuale varia se si tratta di interventi in deroga o di varianti urbanistiche, non in ragione degli oneri finanziari e di commercializzazione che possono essere analoghi ma in ordine all'utile o profitto, essendo questo legato a diversi fattori di cui uno è il tempo che assorbe anche parte degli altri fattori, sotto gli aspetti procedurali il tempo necessario per ottenere titolo abilitativo edilizio alla trasformazione è sicuramente maggiore partendo da una variante urbanistica rispetto ad un intervento edilizio in deroga, tale onere viene quindi considerato nelle percentuali individuate dalle Regione del 20% del Valore di Mercato per gli interventi in deroga e del 25% del Valore di Mercato per le varianti urbanistiche.

Il Valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$CSU = 50 \% (VT1 - VT0) = 50 \% ( (VM1 - KT1) - (VM0 - KT0) )$$

## PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO

Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU - che corrisponde al 50 % del maggior valore generato dalla trasformazione) come sopra determinato dovranno essere applicati i seguenti parametri:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- (\*) per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate;

(\*) I parametri da applicare al contributo straordinario per le varianti urbanistiche stabiliti dalla Regione sono così definiti:

- 1,00 per le varianti che comportano la trasformazione in aree di rigenerazione o riqualificazione già edificate
- 1,50 per le varianti che comportano la trasformazione in aree di nuovo impianto e completamento
- 2,00 per le varianti che riguardino la trasformazione in edificabile di aree agricole.

## DESTINAZIONE E MODALITÀ DI VERSAMENTO

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento dei contributi di cui all'art. 16, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. o rateizzato come stabilito per lo stesso contributo di costruzione con D.G.C.;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.
- compensato mediante scomputo di opere di urbanizzazione;

## ESCLUSIONI

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- le varianti di iniziativa pubblica al P.R.G.C. e le varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- gli interventi realizzati ai sensi della L.R. 4/10/2018 n. 16 (sostitutiva L.R. 6/8/1998, n. 21 e s.m. ed i. - Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti; sostitutiva L.R. 29/4/2003, n. 9 e s.m. ed i. - Norme per il recupero funzionale dei rustici; sostitutiva L.R. 14/7/2009, n. 20 e s.m. ed i. - Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica c.d. "Piano casa");
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ex art. 58, D.L. 25/6/2008, n. 112 – disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria, convertito con la Legge 6/8/2008, n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ex art. 34, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m. ed i.;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

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.C. 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'art. 14, comma 1, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., rilasciati "esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico", con espressa esclusione dei permessi in deroga evocati dall'art. 5, commi dal 9 all'11, Legge 12/7/2011, n. 106 e s.m. ed i.