



COMUNE DI CUPRA MARITTIMA

Provincia di Ascoli Piceno



Area Tecnica Urbanistica Servizio Urbanistica

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 28/11/2017

ART. 1 - Finalità

Il Contributo straordinario, introdotto ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla Legge 164 dell'11/11/2014, ai fini del calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, introduce il parametro relativo alla valutazione del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Tale maggior valore è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di "Contributo Straordinario", che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili, da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario è inoltre calibrato rispetto alla tipologia degli interventi previsti e cioè se trattasi di recupero del patrimonio edilizio esistente o se trattasi di aree libere edificabili come di seguito specificato:

- Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente, la percentuale è del **55%**
- Nel caso di aree edificabili libere la percentuale è del **65%**

ART.2 - Campo di applicazione e definizioni

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).

Non si applicano le presenti norme ai casi di varianti allo strumento urbanistico Generale approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico-private in cui sia prevista una maggiore determinazione della plusvalenza.

Sono escluse altresì le varianti generali al PRG ad eccezione di eventuali aree in esse espressamente individuate ove sia previsto l'assoggettamento a detto contributo straordinario.

Al fini del presente regolamento si definiscono i seguenti parametri:

- **CS** Contributo Straordinario di Costruzione: rappresenta il contributo di costruzione addizionale da erogare ai sensi dell'art. 14 c.4 lett. d-ter;
- **SU** Superficie utile lorda dell'immobile realizzabile o esistente in variante urbanistica;
- **SUe** Superficie utile lorda equivalente: Viene utilizzata nei calcoli di cui al successivo art. 3 in sostituzione alla SU, ove l'incremento o cambio d'uso in variante sia espresso in cubatura ed è determinata nel modo seguente:
 - 1) per destinazione non produttiva: volume in variante/3,00
 - 2) per destinazione produttiva : volume in variante/4,50
- **VM** Valore medio: rappresenta la media fra il valore massimo e il valore minimo dei valori pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate.
- **VMi** Valore medio OMI iniziale: rappresenta la media fra il valore massimo e 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 minimo dei valori OMI pubblicati al momento del calcolo relativi alla destinazione finale;

- **la Coefficiente incidenza area :**
 - 0,30 per destinazione non produttiva
 - 0,35 per destinazione produttiva

Nei casi di cambio di destinazione d'uso area, VM, VMi e VMf rappresentano il valore economico delle aree determinato in riferimento ai valori medi delle aree fabbricabili del Comune ai fini della determinazione dei tributi, come riportato nell'allegato A.

ART.3 Modalità di calcolo del Contributo Straordinario

Il calcolo del contributo straordinario si determina con il procedimento sintetico, utilizzando i seguenti criteri e formule riferite alle specifiche fattispecie:

a) Cambio di destinazione d'uso area ineditata:

$$CS = \{ [(VMf - VMi) \times la] \times SU \} * 65\%$$

In tali casi VMi e VMf rappresentano il valore economico delle aree determinato in riferimento ai valori medi delle aree fabbricabili del Comune ai fini della determinazione dei tributi, come riportato nell'allegato A.

b) Cambio di destinazione d'uso immobile esistente, totale o parziale, variante per incremento cubatura/superficie immobile esistente, variazione del parametri edilizi, si calcola la sola porzione oggetto di variazione in termini di superficie lorda:

$$CS = \{ [(VMf - VMi) \times la] \times SU \} * 50\%$$

La determinazione del contributo straordinario di costruzione, secondo le modalità sopra definite, è effettuata dal Responsabile del Procedimento.

ART.4 Rispetto degli standard urbanistici

Per tutti gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga 0 con cambio di destinazione d'uso, resta ferma la necessità di garantire la dotazione degli standard urbanistici nelle forme previste dal P.R.G. e dalle Leggi Regionali e di settore. Deve quindi essere garantito il reperimento della dotazione di standard per le destinazioni d'uso previste, da cedere o, nei casi in cui non sia possibile la cessione, dovrà essere proposta la monetizzazione delle aree a standard, fatto salvo il rispetto delle norme di settore.

ART.5 Istruttoria del permesso di costruire in deroga: elaborati a corredo dell'istanza — tempi

Le istanze di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., potranno essere avanzate allo Sportello Unico per l'Edilizia, che procederà all'istruttoria tecnica e alla successiva sottoposizione al Consiglio Comunale.

La comunicazione di avvio del procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga, oltre ad essere inviata al soggetto proponente, sarà pubblicata all'albo pretorio e nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" del sito del Comune.

Le domande di permesso di costruire in deroga e gli elaborati allegati dovranno documentare e motivare con particolare attenzione:

- il rispetto delle norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in generale sul rilascio del permesso di costruire;
- le motivazioni dell'intervento in riferimento alle deroghe concesse dalla Legge;
- i parametri per cui si richiede la deroga e il confronto con quanto ammesso dal piano urbanistico generale;
- la verifica del rispetto degli standard urbanistici;
- l'eventuale necessità di procedura di VIA;
- l'eventuale proposta di convenzionamento o atto d'obbligo nei casi in cui gli stessi siano ritenuti necessari per una migliore definizione e regolamentazione degli obblighi e/o accordi tra privato ed Amministrazione.
- la proposta di calcolo del contributo straordinario in base al valore di trasformazione dell'immobile come sopra riportato attestata da apposita perizia asseverata da tecnico abilitato.

In fase di istruttoria potrà essere richiesta dall'Ufficio un'ulteriore e definitiva stima all'Agenzia delle Entrate con spese a carico del soggetto privato che ha richiesto la valorizzazione del bene.

Poiché oltre alla valutazione tecnica normativa della richiesta di permesso di costruire in deroga alle disposizioni urbanistiche edilizie, occorre la preventiva deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, i termini e i tempi per il rilascio del permesso di costruire in deroga non possono essere quelli del permesso di costruire ordinario (articolo 20 del DPR 380/01).

Pertanto si ritiene di stabilire che a partire dalla data di avvenuta esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si accoglie la richiesta di deroga, si applicheranno i termini di cui all'articolo 20 del DPR 380/01.

ART.6 Deliberazione comunale

Il Consiglio Comunale prenderà in esame il progetto d'intervento proposto nella sua interezza e, tuttavia, al fine di non sottoporre i richiedenti a spese tecniche ed oneri progettuali eccessivi e, tenuto conto che i contenuti tecnici propri del progetto presentato restano di esclusiva valutazione degli organi tecnici, è possibile sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale solo gli elementi progettuali essenziali per comprendere il contenuto e le finalità dell'intervento, con particolare attenzione ai profili di deroga richiesti.

Le domande di permesso di costruire in deroga da sottoporre al Consiglio Comunale dovranno comunque aver ottenuto il parere di tutti gli Uffici e enti competenti, quando necessario. Le deliberazioni assunte dal Consiglio Comunale dovranno esplicitamente indicare:

- il richiamo alla normativa;
- la descrizione del progetto e la definizione puntuale della deroga concessa al fine di consentire la più ampia valutazione da parte del Consiglio Comunale;
- individuazione dell'interesse pubblico principale;
- individuazione di altri eventuali interessi pubblici;
- approvazione di eventuali accordi che accompagnano il permesso di costruire in deroga;
- l'entità del contributo di costruzione e del contributo straordinario derivante dalle verifiche effettuate dagli Uffici sulla proposta del richiedente.

ART.7 - Modalità di versamento del Contributo Straordinario di Urbanizzazione

Il contributo straordinario, quantificato nei modi indicati nei precedenti articoli, è erogato in versamento finanziario e/o cessione di aree o immobili.

Nel caso di versamento finanziario esso è corrisposto al Comune con le seguenti modalità:

- per l'intero importo da versarsi contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire;

Ovvero

- 25% dell'importo complessivo, da versarsi contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire e importo a saldo, da garantire mediante polizza fidejussoria al momento del rilascio del permesso di costruire, da corrispondere in tre rate quadrimestrali e comunque prima della comunicazione di fine lavori.

Nel caso si intenda procedere all'erogazione tramite cessione di aree o immobili sarà necessario provvedere alla stipula di apposita convenzione.

Il contributo straordinario da corrispondere al Comune, definito ai sensi del presente articolo, si intende aggiuntivo rispetto al versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 e, ai sensi della lettera d-ter) comma 4 dell'art. 16 del DPR n. 380/2001, ha natura di oneri di urbanizzazione.

ART.8 – Norme transitorie e finali

Il contributo straordinario di cui al presente regolamento non si applica:

- 1) a tutti i procedimenti di variante al PRG già avviati alla data di approvazione del presente regolamento;
- 2) alle norme sul superamento delle barriere architettoniche;
- 3) alle varianti agli strumenti urbanistici attuativi conformi al Prg.

ART.9 - Disposizioni finali

I presenti criteri, mediante D.C.C., potranno in ogni momento essere integrati, modificati, sostituiti, sia in relazione all'emanazione di nuove norme legislative o interpretative, sia in conseguenza delle valutazioni e problematiche che potranno evidenziarsi in fase di effettiva applicazione.

ZONA OMOGENEA	VALORE (€/mq) Area fabbricabile
Art. 31 – Zona Omogenea A “Tessuto medioevale”	€ 150,00
Art. 32 – Zona Omogenea B	€ 225,00
Art. 32.2.1. - Zona Omogenea B2.1 – “Tessuto prevalentemente residenziale a media densità”	€150,00
Art. 32.3 – Zona BS – Zone Omogenee B soggette a prescrizioni particolari	€ 225,00
Art. 33 - Zona Omogenea C	€ 127,50
Art. 33.1 - Zona Omogenea C2 a media densità	€ 54,38
Art. 33.2. - Zona Omogenea C3 a bassa densità	€ 56,25
Art. 33.3. - Zona Omogenea C4 a bassa densità	€ 23,00
Art. 35 - Zona Omogenea D	€ 110,00
Art. 35.1 – Zona Omogenea D1 Commerciale	€ 66,00
Art. 35.2 - Zona Omogenea D2 Artigianato Produttivo	€ 45,00
Art. 35.3 - Zona Omogenea D3 Artigianato Produttivo	€ 45,00
Art. 34.1 – Zona Omogenea T1 Villaggi Turistici e/o Camping esistenti	€ 11,00
Art. 34.2 - Zona Omogenea T1b Nuove Zone ad Attività Ricreative e Campeggi	€ 27,50
Art. 34.3 - Zona Omogenea T2 Villette Turistico – Balneari	€ 29,70
Art. 31 – Zona Omogenea A “Tessuto medioevale”	€ 150,00
Art. 34.6. – Zona Omogenea TN Turistiche Ricreative Naturalistiche	€ 27,50
Art. 34.5. - Zona Omogenea TS Turistiche Speciali	€ 55,00
Art. 36 – Zone omogenee E	REDDITO DOMINICALE Rivalutato del 25%, moltiplicato per 75 e diviso per i mq. dell'area