

CRITERI E METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, AI SENSI DELL'ART. 16 – COMMA 4 – LETT. D-TER) DEL D.P.R. N. 380/01 E SS.MM. E II.

PREMESSA

La Legge 11 novembre 2014, n. 164 ad oggetto *“Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133, Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive”* ha aggiunto attraverso l'art. 17, comma 1, lett. g), all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., la lettera d-ter) – comma 4 che testualmente recita:

«d-ter) 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, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento 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 vigente articolo 16 – comma 4 – lettera d-ter) del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii. , introduce, un nuovo parametro relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, che si configura nell'ordinamento giuridico come “Contributo Straordinario”, relativo al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso in misura non inferiore al 50%.

La stessa norma indica che nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio comunale, alla definizione della metodologia per la determinazione del calcolo del contributo straordinario, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis del citato articolo 16 del decreto.

Il contributo straordinario si configura quindi più che un criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione “ordinari” come ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazioni d'uso rilevanti.

OGGETTO

I presenti criteri e la metodologia hanno per oggetto la disciplina per la determinazione ed il versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii..

Ai fini del calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, è individuato il parametro relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga e con cambio di destinazione d'uso.

Sono ricondotti alla fattispecie di cui al precedente comma, tutti i casi di deroga o variante previsti dalle normative vigenti, ivi compresi quelli relativi alle procedure di competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).

Nessun contributo è dovuto in caso di differenza negativa o nulla.

DEFINIZIONE

Il maggior valore generato dagli interventi richiamati nell'oggetto è quantificato dal tecnico progettista mediante una perizia asseverata e secondo i criteri di calcolo e la metodologia del presente provvedimento e suddiviso tra il Comune di Frascati e il Soggetto Attuatore (Privato), nel seguente modo:

- in misura del 60%, nel caso in cui non si determini un consumo del suolo. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo – *Cambio di destinazione d'uso, sopraelevazioni, ecc.*;
- in misura del 65%, nel caso in cui l'intervento ricada in parte del territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici o nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- in misura del 70%, nel caso in cui l'intervento ricada nel paesaggio agrario di continuità, come individuato nel P.T.P.R. approvato;
- in misura del 75% in tutti gli altri casi.

Nel caso in cui, per l'applicazione della percentuale, esistono discrepanze tra la zona di PRG e il paesaggio del PTPR, prevale l'applicazione di quest'ultimo.

Il richiedente trasferisce tale quota del maggior valore al Comune di Frascati sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, monetizzato in un trasferimento finanziario, vincolato a 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.

CRITERIO DI CALCOLO

Il termine di confronto rispetto al quale rapportare il maggior valore immobiliare conseguibile con la realizzazione dell'intervento urbanistico e determinare conseguentemente l'importo del contributo straordinario dovuto dal soggetto attuatore, è costituito dal valore immobiliare dell'intervento realizzabile in base alle condizioni di partenza, ovvero in base all'edificabilità non soggetta a contributo straordinario stabilita dalle norme tecniche del P.R.G. vigente o prima della variante urbanistica che ha determinato la valorizzazione immobiliare in questione.

Per assicurare il piano rispetto dei principi di equità, omogeneità, di uniformità di trattamento e di imparzialità, la stima del valore immobiliare conseguibile va calcolata con il metodo analitico del valore di trasformazione, normalmente applicato nei giudizi di convenienza economica. Questo è comunemente accettato e praticato ed avente specifica validità scientifica, capace di consentire oggettività, omogeneità ed attendibilità.

Vengono di seguito richiamati e fissati i parametri che regolano le modalità di calcolo e le unificano per tutti i soggetti attuatori e viene assunta comunque l'ipotesi iniziale che la trasformazione ipotizzata sia coerente con le caratteristiche degli immobili (edifici e/o aree) e sia esercitata nei limiti della fattibile trasformabilità.

Il metodo analitico del valore di trasformazione considera l'immobile oggetto di trasformazione come un bene di produzione dal quale, mediante l'applicazione di un determinato capitale che costituisce il costo di costruzione, si ottiene un prodotto finale, che è il prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione.

Il Valore di trasformazione (V_t) dell'immobile è dato dalla disuguaglianza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (V_{mt}), a meno del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi (K) sostenuti per realizzare la trasformazione medesima ed il Valore di mercato del prodotto edilizio nelle condizioni ordinarie (V_{ma}), dove $V_t > V_{ma}$.

Il Valore di mercato del prodotto edilizio finito (V_{mt}) è desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). In caso di utilizzo dei dati pubblicati è necessario citare quale fonte "Agenzia Entrate – OMI".

Il V_{mt} , per lo stato conservativo definito "*normale*", corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita. Laddove le quotazioni OMI diano le informazioni per uno stato conservativo definito "*ottimo*", nei casi di interventi di nuova edificazione, il Valore di mercato del prodotto edilizio finito (V_{mt}) da assumere, è quello indicato come "*massimo*". Invece, nei casi di interventi su edifici esistenti, il Valore di mercato del prodotto edilizio finito (V_{mt}) da assumere, in caso di

stato conservativo definito “*ottimo*”, è pari alla media tra il valore indicato come “*minimo*” e quello indicato come “*massimo*”.

A tal proposito, va precisato che da studi condotti su un’ampia casistica è emerso che la superficie commerciale di vendita (Scv – Superficie commerciale vendibile) non può essere inferiore alla Superficie Lorda maggiorata del 8%, nel caso di immobili con destinazione residenziale. Per il dettaglio degli addendi si deve fare riferimento a “*Agenzia del Territorio – glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare*”.

Nel caso in cui gli interventi abbiano come oggetto edifici esistenti e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l’Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare i Valori della trasformazione devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici (mediante l’attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e gestione del bene nell’ipotesi di conservare le destinazioni d’uso e le forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta).

Nel caso di interventi in modalità diretta, in applicazione del principio di semplificazione amministrativa, il calcolo viene effettuato per ogni parametro in riferimento al valore medio.

Il costo di trasformazione (K) è costituito dalla sommatoria dei costi (Σ iki) sostenuti per realizzare la trasformazione, di seguito elencati:

- *costo tecnico di costruzione del fabbricato;*
- *costo di idoneizzazione area e allacciamenti;*
- *costo relativo al contributo di costruzione, ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.e ii.;*
- *costo delle prestazioni professionali – spese tecniche e complementari – imprevisti;*
- *oneri per la commercializzazione;*
- *oneri finanziari;*
- *profitto, o margine lordo, dello sviluppatore.*

Il costo tecnico di costruzione del fabbricato è valutato in modo parametrico utilizzando i valori al metro quadrato dell’edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica destinazione d’uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili si procede in analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine; nel caso di Demolizione e Ricostruzione in aggiunta al valore parametrico desunto dal prezziario citato deve essere considerato il costo della demolizione delle preesistenze; nel caso di Ristrutturazione Edilizia il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo redatto sulla base della vigente Tariffa Regione Lazio debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia.

Il costo di idoneizzazione area e allacciamenti può variare dal 2% al 5% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e compensa tutte le opere di bonifica, cantierizzazione e allacciamenti e le relative indagini archeologiche, geologiche, etc. Nelle valutazioni si assume di norma il valore medio, gli scostamenti vanno adeguatamente motivati, fermo restando che la soglia minima e massima non potranno essere superate.

Il costo relativo al contributo di costruzione, ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.e ii., include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, calcolati in base ai valori stabiliti dal Comune di Frascati con deliberazione del consiglio comunale vigenti al momento del calcolo del contributo straordinario.

Il costo delle prestazioni professionali – spese tecniche e complementari – imprevisti, include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica-strutturale-impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, prestazioni di tipo catastale, etc). Viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare inteso come somma del

costo tecnico di costruzione del fabbricato, del costo di idoneizzazione dell'area e degli allacciamenti e del costo delle indagini archeologiche.

Da simulazioni condotte sulla base delle previgenti tariffe professionali (D.M. 4 aprile 2011) e sulla base del vigente Decreto Ministero Giustizia 20 luglio 2012, n. 140, con applicazione dei correnti ribassi di mercato, detta percentuale può variare tra il 8% e il 12% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di idoneizzazione area e allacciamenti.

Nelle valutazioni si assume di norma il valore medio, gli scostamenti vanno adeguatamente motivati, fermo restando che la soglia minima e massima non potranno essere superate.

Gli oneri per la commercializzazione, che comprendano le spese di pubblicità e delle agenzie immobiliari, possono variare tra il 2% e il 3% da applicare al Valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt). Nelle valutazioni si assume di norma il valore medio, gli scostamenti vanno adeguatamente motivati, fermo restando che la soglia minima e massima non potranno essere superate.

Gli oneri finanziari rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento. Tale costo è funzione della qualità di capitale necessario, della durata dell'esposizione e del tasso di interesse passivo.

Per il calcolo degli Oneri Finanziari si considera il costo del capitale di debito, per l'orizzonte temporale di progettazione e costruzione in cui l'interesse sul debito è ad esclusivo carico del soggetto attuatore. L'orizzonte temporale è fissato in 5 anni salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento.

Il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread, per la durata del mutuo finale di 15 anni.

EurIRS o IRS (interest rate Swap) è l'indice dei mutui a tasso fisso; Euribor è l'indice dei mutui a tasso variabile.

La fonte da cui dedurre il valore dell'EurIRS o dell'Euribor è Il Sole 24Ore oppure il sito web www.Euribor.it

Lo Spread (scarto o margine) rappresenta la remunerazione per l'Istituto di Credito che concede il finanziamento. In genere è definito dalla solidità creditizia e dal rischio del finanziamento, è un valore percentuale dettato dalle principali Banche Europee e normalmente si aggira intorno al 2%.

Salvo diverso caso debitamente motivato, si considera solo un primo periodo di preammortamento di 5 anni così articolati:

- primo anno 10% (rilascio dei titoli abilitativi);
- secondo anno 30% (anticipo realizzazione intervento);
- terzo anno 40% (anticipo realizzazione intervento);
- quarto anno 20% (saldo realizzazione intervento);
- quinto anno 0% (commercializzazione)

Le percentuali tengono conto della progressiva assunzione di rischio da parte dell'Istituto mutuante a fronte della progressiva realizzazione delle opere poste in garanzia.

Dal sesto anno l'interesse sul debito è a carico degli acquirenti.

Il profitto, o margine lordo, dello sviluppatore rappresenta l'utile complessivo che il promotore dell'intervento trae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare.

Nelle perizie di stima con il metodo del Valore di Trasformazione, secondo il Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'utile del promotore è espresso in percentuale sui ricavi in relazione ad una serie di fattori variabili sia per condizioni esterne che caratteristiche intrinseche del progetto: condizioni economiche generali, settore di intervento, andamento del mercato, modalità di finanziamento, tipologia di operazione immobiliare (localizzazione, dimensioni, destinazioni d'uso), previsioni costi e ricavi e loro attendibilità, inizio del tempo di rientro, ulteriori variabili specifiche dell'operazione immobiliare.

L'esplicitazione di tali valori secondo le caratteristiche specifiche degli interventi, fornita con adeguate motivazioni, consente per ciascun caso una esatta valutazione. Viene comunque qui predefinita e fissata la soglia inferiore pari al 15% e la soglia del superiore del 25% del valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt), che non potranno essere superate. A quest'ultimo proposito si precisa che il valore del suddetto profitto, entro le soglie sopra indicate, aumenta al crescere del Valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt).

I valori percentuali riferiti alle singole voci di costo, debbono essere adeguatamente modulati ai fini del rispetto delle soglie percentuali sopra indicate, con riferimento alla specificità delle singole operazioni urbanistiche.

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

$$VT = V_{mt} - \sum K_i > V_{ma}, \text{ dove}$$

- VT è il valore di trasformazione dell'immobile;
- V_{mt} è il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato;
- $\sum K_i$ è la sommatoria di tutti i costi di trasformazione sostenuti ai fini della trasformazione dell'immobile;
- V_{ma} è il valore di mercato del prodotto edilizio in condizioni attuali.

In conclusione, il valore immobiliare conseguibile da assoggettare al contributo straordinario di urbanizzazione, nella misura percentuale non inferiore al 50%, è pari alla differenza tra due distinti Valori di trasformazione dell'immobile oggetto della trasformazione : $VT_1 - VT_2$, la differenza tra il valore di trasformazione ottenibile secondo l'intervento proposto, con il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base alle condizioni di partenza, secondo l'edificabilità non soggetta al contributo straordinario stabilita dalle norme tecniche del P.R.G. vigente o prima della variante urbanistica che ha determinato la valorizzazione immobiliare in questione.

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare, con le modalità descritte nella presente, i Valori della trasformazione VT_1 (quello relativo alla proposta di valorizzazione dell'immobile oggetto del provvedimento) e VT_2 (quello relativo allo stesso immobile nell'ipotesi di conservare le destinazioni d'uso e le forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta) devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

MODALITA' DI CORRESPONSIONE

I proventi del Contributo Straordinario, quantificato con i criteri e la metodologia di calcolo sopra descritti, saranno corrisposti al Comune di Frascati, secondo le finalità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, nelle diverse forme, anche combinate, di:

- a) versamento finanziario per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento;
- b) cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
- c) realizzazione diretta di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il Contributo Straordinario quantificato con i criteri e la metodologia di calcolo sopra descritti, nella forma finanziaria, deve essere corrisposto prima del rilascio del titolo abilitativo e/o provvedimento unico autorizzativo, in unica soluzione ovvero può essere rateizzato secondo le modalità di cui ai punti seguenti:

- il pagamento del contributo straordinario ove sia determinato in misura non superiore a € 50.000,00 (euro ventimila), deve avvenire prima del rilascio del titolo abilitativo e/o provvedimento unico autorizzativo;
- qualora l'importo del contributo straordinario ove sia determinato in misura superiore a € 50.000,00 (euro ventimila), l'interessato può chiedere la rateizzazione dell'intera somma in n. 4 rate semestrali da pari importo, di cui la prima rata da versare prima del rilascio del titolo abilitativo e/o provvedimento unico autorizzativo;
- la rateizzazione del pagamento del contributo straordinario deve essere garantita secondo le modalità stabilite nella deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 29 marzo 2018.

DISPOSIZIONI FINALI

I presenti criteri sono applicati a tutte le istanze in corso di definizione per le quali non è stato ancora rilasciato il titolo abilitativo e/o provvedimento unico autorizzativo e potranno essere integrati, modificati o sostituiti, sia in relazione all'emanazione di nuove norme legislative o interpretative, sia in conseguenza delle valutazioni e problematiche che potranno emergere nella fase di applicazione.

Sono escluse dall'applicazione del contributo straordinario i seguenti interventi:

- a) le varianti urbanistiche e gli interventi già approvate all'interno degli Accordi di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;
- b) gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente;

Per tutto quanto non espressamente qui richiamato si rimanda alle leggi applicabili in materia.