



**COMUNE DI FONTE NUOVA**  
**CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

**REGOLAMENTO COMUNALE CONCERNENTE LA  
DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI  
URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART.16 COMMA 4 LETT. D-TER)  
D.P.R. 380/2001 E S.M.I.**

## INDICE

1. PREMESSA.....	pag. 2
2. FINALITA'.....	pag. 2
3. CAMPO DI APPLICAZIONE.....	pag. 3
4. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO.....	pag. 3
5. METODO DI STIMA.....	pag. 4
6. DETERMINAZIONE DEI VALORI.....	pag. 4
7. VALORE DELL'IMMOBILE TRASFORMATO.....	pag. 6
8. DETERMINAZIONE DEL COSTO TRASFORMAZIONE .....	pag. 7
9. BENEFICIO DELL'AMMINISTRAZIONE.....	pag. 9
10. NORME DI CARATTERE GENERALE.....	pag. 10

## **1. PREMESSA**

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art.16 del D.P.R. 380/2001, è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

Il comma 5 dell'art.16 del DPR 380/2001 disciplina che, in caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, il Comune possa provvedere, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale, alla definizione della metodologia di calcolo del contributo straordinario.

Il presente documento intende proporre una metodologia valutativa che consenta di quantificare l'ammontare del "plus valore" e di conseguenza l'ammontare della contropartita a favore del soggetto pubblico (contributo straordinario) secondo parametri che garantiscano imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

Tale "plus valore" dovrà essere erogato dalla parte privata sotto forma di contributo straordinario vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi da realizzarsi nell'ambito in cui ricade l'intervento o in zona prossima allo stesso.

In sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, interventi di edilizia residenziale sociale o convenzionata, realizzazione opere pubbliche.

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

## **2. FINALITA'**

Il Comune di Fonte Nuova istituisce, ai sensi dell'art.16, comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001, il contributo straordinario di costruzione (CS) pari ad una percentuale minima del 50% della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in

variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, il tutto come meglio specificato successivamente.

### **3. CAMPO DI APPLICAZIONE**

Le presenti disposizioni si applicano a tutti i casi di deroga previsti dall'art.14 del DPR 380/2001 e s.m.i., variante urbanistica, programmi integrati di intervento o comunque piani/programmi che prevedono una concertazione pubblico-privato.

Il contributo straordinario deve ritenersi un contributo aggiuntivo a quello ordinario già previsto dalla normativa di settore vigente.

Sono esclusi dall'applicazione del contributo straordinario gli interventi edilizi previsti dalla L.R. 13/2009 e s.m.i. (Disposizioni per il recupero ai fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti), dalla L.R. 7/2017 (Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recuperoedilizio) e gli interventi di mutamento di destinazione d'uso già previsti dalla strumentazione urbanistica vigente, le varianti al PRG di iniziativa pubblica, nonché le varianti allo strumento urbanistico generale approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico-private ed in cui sia già prevista una maggiore determinazione delle plus valenze.

Le presenti disposizioni non si applicano inoltre nei casi espressamente previsti dalla legge di esonero dal contributo di costruzione.

### **4. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

Il contributo straordinario di urbanizzazione potrà essere:

- versato al Comune all'approvazione dello strumento urbanistico, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica parte integrante dello stesso, ovvero al rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28bis del DPR n.380/2001 e s.m.i.;
- compensato mediante cessione al Comune di Fonte Nuova di aree o immobili con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate nella apposita convenzione urbanistica, parte integrante del Programma Integrato di Intervento;
- parte versato e parte compensato con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate nella apposita convenzione urbanistica, parte integrante del Programma Integrato di Intervento.

## 5. METODO DI STIMA

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione. Vengono sostanzialmente analizzati i costi che l'operatore deve sostenere per "trasformare" l'immobile oggetto dell'intervento ed il valore che lo stesso operatore può avere dalla commercializzazione del prodotto edilizio trasformato.

Detti costi, sono quelli effettivamente necessari per trasformare un prodotto finito edificato o edificabile sulla base della normativa vigente, nel prodotto ottenibile dalla trasformazione (maggior investimento rispetto ad uno stato di diritto consolidato e riconosciuto dal PRG).

Per il calcolo del contributo straordinario si dovrà procedere alla determinazione del plus valore derivante dalla trasformazione edilizia proposta. Detto valore sarà quindi pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile post intervento, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di modifica (V post), ed il valore del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica o edilizia previgente (V ante).

Il valore di trasformazione dell'immobile post intervento (V post) sarà ricavato quale differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (Vm) ed i costi sostenuti per la sua trasformazione (Ct).

Il Plus valore  $V_t$  viene di conseguenza determinato sulla base della seguente formula, quale differenza tra il valore dell'immobile prima e dopo l'attuazione dell'intervento:

$$\text{Plus valore } V_t = V_{\text{post}} - V_{\text{ante}}$$

In caso di interventi in deroga che prevedano il solo ampliamento in loco dell'immobile senza modifica di destinazione d'uso si applicherà il solo valore V post relativo alla parte ampliata.

Resta una facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di valutare ulteriori costi, valori immobiliari o comunque voci non comprese nel presente documento ovvero d'importo diverso da quello proposto dall'Ente.

Anche nei casi di varianti urbanistiche finalizzate a rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione d'uso, il maggior valore generato dagli interventi è dato dalla differenza tra il valore di trasformazione della nuova destinazione (V post) ed il valore della destinazione previgente (V ante).

## 6. DETERMINAZIONE DEI VALORI

### DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE DELL'IMMOBILE

Il plus valore dovuto per l'attuazione della trasformazione edilizia è il risultato tra la differenza del valore dell'immobile V post e il valore V ante.

In caso di interventi in deroga che prevedano il solo ampliamento in loco dell'immobile senza modifica di destinazione d'uso si applicherà il solo valore V post relativo alla parte ampliata.

VALORE DI TRASFORMAZIONE (Plus valore)      **$V_t = V_{\text{post}} - V_{\text{ante}}$**

VALORE ANTE (prima della trasformazione)      **$V_{\text{ante}} = V/mq \times Scv \times iT$**

VALORE POST (dopo la trasformazione)      **$V_{\text{post}} = V_m - Ct$**

*Dove:*

V ante = Valore immobile, prima della trasformazione

V/mq = valore di mercato dell'immobile al mq secondo le tabelle OMI

Scv = superficie convenzionale vendibile in mq, pari alla SCL edificabile maggiorata del 15%

iT = indice di incidenza del terreno

V post = Valore immobile, post trasformazione, al netto dei costi

Vm = Valore di mercato dell'immobile post intervento

Ct = Costi di realizzazione intervento

Vt = Plus valore

### **VALORE DELL'IMMOBILE PRIMA DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE**

Il valore V ante rappresenta il valore dell'immobile allo stato attuale prima dell'attuazione della trasformazione ed è dato dalla superficie convenzionale edificabile/edificata moltiplicato per i valori desunti dalle tabelle OMI e per l'indice di incidenza del terreno, secondo la seguente formula:

**$V_{\text{ante}} = V/mq \times Scv \times iT$**

*Dove:*

V/mq = valore di mercato dell'immobile al mq secondo le tabelle OMI

Scv = superficie convenzionale vendibile in mq, pari alla SCL edificabile maggiorata del 15%

iT = incidenza del terreno sul valore complessivo dell'immobile edificato/edificabile

Il parametro di conversione tra SCL e Scv è pari a 15%.

In caso di terreno edificato, la determinazione del valore iT sarà legata allo stato conservativo degli edifici esistenti ed assumerà i seguenti valori:

stato conservativo normale = 1,00

stato conservativo mediocre = 0,80

stato conservativo scadente – degradato – al rustico = 0,60.

Nei casi in cui si dovesse simulare il valore di un fabbricato non ancora edificato, si applicherà il valore massimo indicato nella tabella OMI alla potenziale superficie

convenzionale edificabile, mentre il parametro iT assumerà un valore percentuale di incidenza del terreno sul valore dell'immobile trasformato pari al 20%.

Nel caso in cui la tipologia dell'immobile esistente non sia indicata nelle tabelle OMI della zona di riferimento o riguardi terreni inedificati non suscettibili di edificazione, per i quali non sia stato predeterminato dal Comune un valore di riferimento, la stima verrà effettuata attraverso indagini di mercato per immobili di tipologia analoga nelle aree limitrofe o in mancanza dei suddetti parametri, su richiesta del Comune, dall'Agenzia delle Entrate con spese a carico del soggetto proponente.

## 7. VALORE DELL'IMMOBILE TRASFORMATO

Il Valore di mercato del prodotto edilizio finito ( $V_m$ ) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita, desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Le quotazioni immobiliari OMI individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari, ubicate nella medesima zona omogenea.

Nei casi in cui il valore è riferito a una nuova costruzione, si applicherà il valore massimo indicato nella tabella OMI, negli altri casi il valore medio.

Il Valore di mercato del prodotto edilizio finito ( $V_m$ ) è espresso dalla seguente formula

$$V_m = V/mq \times Scv$$

*Dove:*

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile finito

$V/mq$  = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI

$Scv$  = superficie convenzionale vendibile in mq

Considerato che il PRG vigente esprime la potenzialità edificatoria in funzione della superficie calpestabile lorda (SCL) mentre l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate utilizza il parametro della "superficie commerciale", viene applicato un parametro di conversione che trova giustificazione nelle prassi operative più diffuse, in quanto la superficie commerciale comprende anche quota parte delle superfici accessorie.

Detto parametro di conversione viene determinato per tutti gli interventi nella misura del 15% e quindi **Scv = SCL x 1,15**

Nel caso in cui le proposte d'intervento abbiano come oggetto la costruzione o l'intervento su immobili con destinazioni i cui valori non siano desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si procederà con perizia giurata di stima da parte di tecnico incaricato dall'operatore. Nei casi di edilizia convenzionata (sia residenziale che produttiva, commerciale, direzionale, ecc.) il valore di mercato al mq da utilizzare sarà quello concordato con la pubblica amministrazione.

## **8. DETERMINAZIONE DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE**

### **Ct - COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE**

Si ottiene dalla somma di tutti i costi sostenuti dall'operatore economico compreso quello di eventuali demolizioni o bonifiche e serve per determinare il costo di trasformazione dell'immobile e/o area in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento.

$$\mathbf{Ct = \Sigma \text{costi (Cr + Ou + St + Ci + Of)}}$$

dove:

### **Cr - COSTO DI REALIZZAZIONE**

È il costo che l'operatore economico dovrà sostenere per la costruzione/trasformazione fisica del prodotto edilizio.

Il costo di realizzazione è valutato facendo riferimento al Prezzario delle tipologie edilizie edito dalla DEI, vigente al momento della valutazione, in relazione relativo progetto.

In particolare per l'edilizia residenziale è assunto il seguente valore di riferimento:

$$\mathbf{Cr = 1.205,50 \text{ €/mq}}$$

derivante dalla media dei valori pari alla media dei valori di cui alle schede A1 e A7 (edifici multipiano) ed alle schede A2 e A4 (case uni-plurifamiliari).

Per tutte le altre tipologie saranno applicati i prezzi di riferimento del prezzario DEI per quanto compatibili con gli interventi proposti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico desunto dal prezzario citato deve essere considerato il costo della demolizione e smaltimento delle preesistenze. Tale costo può essere desunto dalla "Tariffa dei prezzi della Regione Lazio" vigente al momento della valutazione.

In caso di intervento sull'esistente, il costo di ristrutturazione verrà desunto da computo metrico estimativo sulla base della "Tariffa dei prezzi della Regione Lazio" vigente, redatto da

tecnico incaricato dall'operatore economico. Detto costo, dovrà comunque essere rapportato alle sole opere necessarie per trasformare un prodotto edilizio esistente.

L'utile d'impresa e le spese generali sono compresi nei costi desunti dai tariffari suddetti e pertanto già compensati nella presente voce.

Il Costo di realizzazione Cr, come sopra determinato, verrà aggiornato con apposita Determinazione Dirigenziale ad ogni nuova pubblicazione del Prezzario delle tipologie edilizie DEI (al momento della redazione del presente regolamento Edizione 2014).

#### **Ou - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione della proposta di intervento viene effettuato in base ai valori stabiliti dal Comune di Fonte Nuova vigenti al momento del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione, applicando le disposizioni di cui all'art.16 commi 2 e 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

In caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del proponente su aree dismesse al patrimonio comunale e/o già comunali (escluse le opere di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.), concorre alla formazione del "Ou" l'importo portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione, calcolato nelle modalità e termini di cui alla D.C.C. n. .... del .....

Riguardo alle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo trovano applicazione le disposizioni di Legge, in particolare l'art.16 comma 2-bis D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e gli artt. 1 co. 2 lett. e), 20 e 36 co.3 e 4, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

#### **St - SPESE TECNICHE E PARERI VARI**

Include tutte le prestazioni tecnico professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.) nonché atti o pareri di altri istituti o enti. Detta prestazione viene determinata per tutti gli interventi nella misura massima del 12% del costo di costruzione degli edifici.

$$St = Cr \times 12\%$$

#### **Ci - COSTO IDONEIZZAZIONE DELL'AREA**

Il costo di idoneizzazione area ed allacciamenti ai pubblici servizi può variare dal 2% al 4% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e compensa tutte le opere di bonifica, di demolizione, di cantierizzazione e allacciamenti, e le relative indagini archeologiche, geologiche, etc.

Nelle valutazioni si assume di norma il valore medio del 3%, gli scostamenti vanno adeguatamente motivati, fermo restando che la soglia minima e massima non potranno essere superate.

#### **Of - ONERI FINANZIARI E DI COMMERCIALIZZAZIONE**

Si riferiscono alle spese che l'operatore economico deve sostenere per usufruire di finanziamenti da parte degli istituti di credito (che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento) e gli oneri per la commercializzazione degli immobili (che compensano le spese di pubblicità e delle agenzie immobiliari), e che mediamente possono essere valutati in una percentuale variabile tra il 6 e 10%.

Detto onere viene determinato misura media dell'8% dei costi totali dell'operazione.

$$Of = (Cr + Ou + St + Ci) \times 8\%$$

Eventuali scostamenti vanno adeguatamente motivati, fermo restando che la soglia massima non può essere superata.

Il costo di trasformazione così determinato si applica sia per determinare il costo dell'immobile e/o area in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (Ct1), sia per determinare il costo di trasformazione del medesimo immobile e/o area in base alla eventuale edificabilità della disciplina urbanistica previgente (Ct0).

## 9. BENEFICIO DELL'AMMINISTRAZIONE

Come detto il beneficio per l'amministrazione comunale è rappresentato dal **contributo straordinario** (CS)

$$CS = Vt \times 50\%$$

La percentuale del contributo straordinario dovuto dal privato al Comune è fissata dalla legge nella misura minima del 50%. Tale somma potrà essere versata al Comune su richiesta dell'operatore privato in forma rateizzata secondo le modalità previste dall'ente per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La quantificazione del contributo straordinario di cui all'art.16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001 e s.m.i., redatta secondo i principi contenuti nel presente regolamento, dovrà essere riportata in una apposita relazione di calcolo, debitamente compilata e sottoscritta dal proponente l'intervento e attestata dal professionista incaricato e costituirà parte integrante della documentazione di variante urbanistica ovvero della richiesta di titolo edilizio.

### PARAMETRI DA APPLICARE AL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Al Contributo Straordinario CS come sopra determinato dovranno essere applicati i seguenti parametri di maggiorazione:

#### A. Maggiorazione = 1,00

1. per interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana su aree comprese negli insediamenti urbani come individuati nelle tavole 6aVAR, 6bVAR e 6cVAR della

Variante all'interland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente e/o che confinano con essi;

2. per interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana su aree comprese nel "Paesaggio degli insediamenti urbani" e nelle "Aree urbanizzate" come individuati nelle tavole A e B del P.T.P.R. adottato e/o che confinano con essi;
3. per interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana su aree comprese nel "Campo preferenziale degli insediamenti urbani" ovvero "Sedi delle funzioni strategiche" come individuati nella tavola TP2 del P.T.P.G. vigente e/o che confinano con essi;

***B. Maggiorazione = 1,05***

per interventi su aree non comprese tra quelle di cui alla lettera A ma confinanti con le arterie viarie provinciali;

***C. Maggiorazione = 1,10***

per interventi su aree non comprese tra quelle di cui alle lettere A e B

## **10..NORMA DI CARATTERE GENERALE**

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale provvedere ad effettuare controlli sulla veridicità dei contenuti delle dichiarazioni rilasciate dall'operatore economico e di tutti i documenti tecnici, economici e contabili depositati con eventuale revisione dei valori indicati e conseguentemente del Contributo Straordinario e salvo differenti responsabilità di natura civile o penale dei dichiaranti e dei tecnici.

Con cadenza almeno triennale, si procederà con apposito atto deliberativo, all'eventuale revisione o aggiornamento degli importi economici indicati nelle presenti disposizioni e all'applicazione di differenti parametri di maggiorazione.