



CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

**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
(DPR n° 380/2001 art. 16, comma 4, lettera d-ter)**

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

Ing. Germano Polidori - dirigente

Dott. Gionni Tiburtini - direttore Servizio Pianificazione Urbanistica

Approvato con D.C.C. n. 37 del 27/05/2017

Maggio 2017

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 del 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.

Sono ricondotti alla fattispecie in esame tutti i casi di deroga o variante previsti dalle normative vigenti, compresi quindi anche quelli relativi alle procedure dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

Tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione Comunale sulla base della proposta formulata dal privato richiedente, 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.

ART. 1 - MODALITA' DI CALCOLO

Per il calcolo del contributo straordinario si applica il **metodo analitico**.

Il valore da assoggettare al contributo straordinario, è pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento, e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità prevista dalla disciplina urbanistica vigente.

Qualora il P.R.G. vigente consenta più di una destinazione d'uso, nel calcolo andrà considerata quella con maggior valore.

Ai fini dell'applicazione del metodo analitico, per la determinazione del valore della trasformazione si intende quanto segue.

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

- Il **Valore di Trasformazione dell'Immobile (VT)** è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (**Vmt**) e il costo di trasformazione (**K**);

- Il **Valore di Mercato del prodotto edilizio finito (Vmt)** corrisponde al valore di mercato immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita (Superficie utile + 60% Superficie non residenziale), per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relative alle corrispondenti destinazioni d'uso di progetto.

Nel caso di successive modifiche al progetto comportanti un aumento del valore di mercato del prodotto edilizio finito, il contributo straordinario dovrà

essere aggiornato e corrisposto in ragione delle nuove destinazioni d'uso.

A titolo esemplificativo si descrivono i seguenti casi, ai fini della scelta del Valore di Mercato da applicare:

a) Nel caso in cui la destinazione vigente o proposta non sia riconducibile a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce i dati relativi al valore di mercato, il medesimo Valore di Mercato deve essere stimato al momento della presentazione della proposta di intervento da parte del privato richiedente e validato dall'Amministrazione Comunale.

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.

b) Nel caso in cui la destinazione vigente o proposta sia riconducibile a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce i dati relativi al Valore di Mercato, la scelta del Valore di Mercato, tra quello minimo e quello massimo, dovrà essere adeguatamente motivata, da parte del privato richiedente e validata dall'Amministrazione Comunale, fatta eccezione per il seguente caso:

nel caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere, dovrà essere applicata la quotazione massima per la destinazione proposta e la quotazione minima per la destinazione originaria.

- Il **costo di trasformazione (K)** è costituito dalla sommatoria dei costi vivi sostenuti per realizzare la trasformazione, con esclusione del profitto del promotore, che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito e secondo i relativi parametri:

a) Il costo tecnico di costruzione del fabbricato è calcolato in base al Prezzario Regionale vigente al momento di presentazione della domanda. Nel caso di demolizione e ricostruzione 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 del Prezzario Regionale vigente;

b) Il costo di idoneizzazione area corrisponde ad una percentuale del costo tecnico di costruzione del fabbricato, e compensa tutte le opere di bonifica, cantierizzazione, allacciamenti, indagini geologiche, prospezioni archeologiche, etc.. La suddetta percentuale è stabilita pari al 3%. Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 5%;

c) Il costo relativo al contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) calcolato in base ai valori stabiliti dall'apposita deliberazione consiliare;

d) Il costo delle prestazioni professionali, che include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudi, prestazioni catastali ecc.); viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare inteso come somma

del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di idoneizzazione dell'area. La suddetta percentuale è stabilita pari al 8%. Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 10% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di idoneizzazione dell'area;

e) Gli oneri finanziari, che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento, sono in funzione della qualità di capitale necessario, della durata dell'esposizione, e del tasso di interesse passivo. Tale costo viene stimato nella misura del 4% sulla totalità dei costi sostenuti (punti a+b+c+d).

Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 6% della totalità dei costi sostenuti.

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

$$VT = Vmt - \Sigma k$$

dove:

VT = valore di trasformazione dell'immobile;

Vmt = valore di mercato del prodotto edilizio trasformato;

Σk = la sommatoria di tutti i costi di trasformazione sostenuti ai fini della trasformazione dell'immobile partendo dallo stato attuale dell'area o dell'immobile.

Il “maggior valore” da assoggettare al “contributo straordinario” è pari alla differenza tra il Valore di Trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento e il Valore di Trasformazione del medesimo immobile, calcolato in base all'edificabilità stabilita dalla disciplina urbanistica vigente.

Tale “maggior valore”, e la relativa procedura di calcolo, devono essere asseverati mediante perizia di stima giurata e sottoscritta da tecnico abilitato.

$$\text{MAGGIOR VALORE} = (Vmt \text{ POST} - \Sigma k \text{ POST}) - (Vmt \text{ PRG} - \Sigma k \text{ PRG})$$

Vmt POST = Valore di mercato dell'immobile secondo la proposta di intervento

Σk POST = Costi dovuti per trasformare l'immobile dallo stato attuale allo stato proposto con l'intervento

Vmt PRG = Valore di mercato dell'immobile secondo lo stato di PRG (considerando la destinazione con maggior valore)

Σk PRG = Costi dovuti per trasformare l'immobile dallo stato attuale allo stato di PRG (considerando la destinazione con maggior valore)

ART. 2 - PERCENTUALE DEL MAGGIOR VALORE DA RICHIEDERE PER INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Posto che il "Maggior Valore" è suddiviso in misura non inferiore al 50 % tra il Comune e la parte privata (art.16 comma 4 lettera d-ter DPR 380/01), viene di seguito riportata la percentuale di tale "Maggior Valore", calibrata rispetto alla tipologia dell'area oggetto di intervento, che andrà a costituire il "Contributo Straordinario":

a) 50% - aree edificate

(aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq)

b) 60% - aree parzialmente edificate

(aree ove l'edificazione esistente non raggiunge i parametri delle aree edificate di cui al punto 1 ma sono comunque superiori a quelli delle aree libere di cui al punto 3)

c) 70% - aree libere

(si considerano aree libere anche quelle in cui l'eventuale edificazione esistente non raggiunge la densità territoriale di 0,5 mc/mq).

Il percorso metodologico per il calcolo del contributo straordinario sopra descritto è stato schematizzato nelle 3 tabelle di calcolo allegate in calce al presente regolamento:

TABELLA DI CALCOLO "1"

VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALLA EDIFICABILITÀ PREVISTA DALLA PROPOSTA DI INTERVENTO

TABELLA DI CALCOLO "2"

VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALLA EDIFICABILITÀ DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PREVIGENTE

TABELLA DI CALCOLO "3"

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Resta fermo che per gli interventi non soggetti, ai sensi dell'art. 17 c. 3 lett. c del D.P.R. 380/2001, al pagamento del contributo di costruzione, non verrà richiesto alcun contributo straordinario.

ART. 3 - DESTINAZIONE E MODALITA' DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso contesto in cui ricade l'intervento soggetto a tributo; in sede negoziale potranno essere previste, quali alternative al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Tuttavia è demandata al Dirigente del Settore Pianificazione del

Territorio ed Attività Produttive la valutazione dell'accettazione di un'eventuale proposta di cessione di immobili in base agli aspetti qualitativi e quantitativi degli stessi che il richiedente sia in condizione di cedere (adeguatezza rispetto al tipo di servizio da realizzare, conformazione delle aree ovvero irregolarità del loro perimetro o loro frammentazione, inclusione in immobili privati o non agevole accessibilità delle aree, presenza di servitù, impianti o caratteristiche geologiche o idrogeologiche delle aree da cedere che ne rendono difficile l'utilizzazione).

Per "contesto in cui ricade l'intervento" si deve intendere il territorio circostante l'intervento in cui le eventuali opere pubbliche da realizzare rechino vantaggio anche al nuovo insediamento previsto (principio di prossimità territoriale o funzionale). Ciò significa che non possono essere previste opere pubbliche finanziate con il contributo straordinario fuori dal raggio di influenza del nuovo insediamento oggetto di intervento e soggetto a tributo.

Il contributo straordinario può essere:

-versato al Comune contestualmente al pagamento del contributo di costruzione al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art. 16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

-compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche, con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione. In tal caso il valore delle aree o degli immobili sarà determinato con riferimento alla destinazione d'uso di pubblica utilità, così come concordato in sede negoziale.

Al riguardo il valore delle aree al mq in cessione sarà determinato secondo le modalità stabilite con D.C.C. n. 322/2008 e successiva n. 334/2009, mentre il valore degli immobili al mq sarà determinato utilizzando le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in relazione all'ambito territoriale omogeneo (zona OMI), secondo la tipologia immobiliare e lo stato di conservazione dell'immobile.

E' inteso che sono escluse da tale computo le aree che sono necessarie, in relazione alla proposta di intervento, al soddisfacimento degli standard previsti dal P.R.G. e dalle Leggi Regionali, Nazionali e di Settore.

-Il contributo straordinario generato da una variante urbanistica puntuale al P.R.G. vigente sarà versato al Comune, salvo diversa disposizione contenuta nella medesima variante, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della variante stessa. Tale contributo straordinario potrà essere rateizzato secondo le stesse modalità del contributo di costruzione fornendo, prima dell'approvazione definitiva della variante, le dovute garanzie finanziarie (polizza fideiussoria bancaria o assicurativa). Resta inteso che qualora il rilascio del titolo abilitativo edilizio per l'intervento in questione avvenga prima del termine sopra indicato (90 giorni), la corresponsione del contributo straordinario avverrà con gli stessi tempi, modalità e garanzie previsti per quella del contributo di costruzione.

ART. 4 - RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Per tutti gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o 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, Nazionali 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.

Il rispetto di quanto sopra dovrà essere dimostrato dai proponenti e verificato dall'ufficio sulla base delle disposizioni di P.R.G. e della deliberazione consiliare sui criteri e tariffe per oneri e monetizzazioni. L'istanza del proponente dovrà pertanto documentare la dotazione degli standard necessari o quantificare la corrispondente cifra dovuta per l'eventuale monetizzazione; l'istruttoria dell'ufficio competente dovrà contenere l'opportuna verifica.

Resta fermo che, nel caso di interventi in variante al P.R.G. su aree libere o parzialmente edificate, il reperimento degli standard necessari deve essere soddisfatto **esclusivamente** mediante la cessione delle aree necessarie calcolate secondo quanto previsto dal P.R.G., dalle Leggi Regionali, Nazionali e di Settore in relazione alla destinazione di progetto.

Le aree da destinare a standard di cui al D.M. n. 1444/1968 che sviluppino una superficie inferiore a 500 mq, dovranno essere sempre monetizzate al fine di dare la possibilità all'Amministrazione Comunale di acquisire aree di dimensioni e localizzazione idonee agli scopi fissati dalla normativa stessa in analogia a quanto contenuto nella D.C.C. n. 8/2011. Tuttavia, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di accettare aree anche di dimensioni inferiori a 500 mq, qualora le stesse ricadono in contesti densamente urbanizzati o siano ritenute strategiche dalla stessa Amministrazione Comunale previo parere del Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio ed Attività Produttive.

I proventi dell'eventuale monetizzazione sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) possibilmente nello stesso contesto in cui ricade l'intervento soggetto a tributo.

Per "contesto in cui ricade l'intervento" si deve intendere il territorio circostante l'intervento in cui le eventuali opere pubbliche da realizzare recano vantaggio anche al nuovo insediamento previsto (principio di prossimità territoriale o funzionale).

ART. 5 - RISPETTO DELLE NORMATIVE DI SETTORE

Le proposte d'intervento, compresi i mutamenti di destinazione d'uso, dovranno anche garantire, come previsto dalla Legge, il rispetto delle "normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia". In particolare dovranno essere rispettate le norme sul risparmio energetico,

idrogeologiche, antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema nonché le disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.. Dovrà inoltre essere dimostrato il rispetto del piano di classificazione acustica e l'osservanza delle norme vigenti in materia di commercio, nonché si dovrà dichiarare l'eventuale presenza di interventi soggetti a procedura di VIA o a procedura di VAS.

ART. 6 - LIMITI ALLE VARIANTI URBANISTICHE

I limiti alle varianti urbanistiche sono rappresentati nell'assetto normativo e pianificatorio di rango superiore cui le varianti devono conformarsi. La valutazione delle varianti urbanistiche richieste deve avvenire caso per caso. Oltre alla valutazione tecnica e normativa della richiesta di variante urbanistica, occorre la preventiva deliberazione della Giunta Comunale che ne attesti l'interesse pubblico, con la relativa e propedeutica trattazione da parte della Commissione Consiliare Urbanistica.

Al fine di consentire al competente Servizio presso il Settore Pianificazione del Territorio ed Attività Produttive di svolgere l'istruttoria tecnica e successivamente sottoporre al Consiglio Comunale la proposta di variante, le relative istanze devono contenere obbligatoriamente i seguenti elaborati:

- Stralcio catastale dell'area di intervento 1:2000
- Stralcio aereofotogrammetrico dell'area di intervento 1:2000
- Stralcio del PRG vigente e delle NTA 1:5000
- Stralcio del PRG e delle NTA della proposta 1:5000
- Zonizzazione di progetto 1:500
- Planimetria di progetto (estesa al contesto circostante evidenziando i rapporti con l'edificato esistente e la maglia infrastrutturale) 1:200
- Render /fotoinserimento (rapporto con il contesto circostante)
- Tipologie edilizie della proposta 1:200
- Relazione tecnica (indicazione dei parametri urbanistici, calcolo degli standard e verifica dei vincoli sovraordinati insistenti sull'area di intervento)
- Calcolo del Contributo Straordinario (perizia di stima giurata e sottoscritta da tecnico abilitato)

ART. 7 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA: LIMITI, ISTRUTTORIA E TEMPI

I parametri in deroga e i limiti al permesso di costruire in deroga sono indicati nelle disposizioni normative regionali e nazionali vigenti al momento della presentazione della domanda.

La valutazione delle deroghe richieste deve avvenire caso per caso.

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 presso il Settore Pianificazione del Territorio ed Attività Produttive il cui competente Servizio procederà all'istruttoria tecnica, alla acquisizione dei nulla osta necessari degli Enti

competenti e alla successiva sottoposizione al Consiglio Comunale.

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

- il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, le norme relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, le disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- il rispetto delle altre norme di Settore aventi incidenza sul rilascio del permesso di costruire;
- le motivazioni che giustificano l'intervento in riferimento alle deroghe concesse dalla Leggi Nazionali e Regionali;
- 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 nel caso in cui sia ritenuta necessaria 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 riportato nei punti precedenti.

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 (con la relativa e propedeutica trattazione da parte della Commissione Consiliare Urbanistica), 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 stabilisce 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.

TABELLA DI CALCOLO "1"
**VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALLA EDIFICABILITÀ PREVISTA
DALLA PROPOSTA DI INTERVENTO**

COSTI DI TRASFORMAZIONE SOSTENUTI (KT-P)

CC	Costo tecnico di costruzione del fabbricato	euro	
CI	Costo di idoneizzazione area e allacciamenti	euro	
CR	Costo relativo al contributo di costruzione art. 16 D.P.R. n. 380/01	euro	
CP	Costo delle prestazioni professionali	euro	
OF	Oneri finanziari	euro	
SLP	Superficie lorda di pavimento	mq	
KT-P	Costo complessivo di trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento (CC + CI + CR + CP + OF)	euro	
KT-Pu	Costo di trasformazione unitario in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento (CC + CI + CR + CP + OF)/SLP	euro/mq	

VALORI DI MERCATO (VM-P)

	Zona:		
	Destinazione d'uso:		
	Stato conservativo:	normale	
	Valore OMI (massimo o minimo):		
V/mq	Valore di mercato al mq secondo le tabelle OMI	euro/mq	
S	Superficie commerciale di vendita (sup. utile+60% sup. non resid.)	mq	
VM-P	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (V/mq tab. OMI x S)	euro	
VM-Pu	Valore di mercato unitario in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (V/mq tab. OMI x S)/SLP	euro/mq	

VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT-P)

VM-P	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento	euro	
KT-P	Costo complessivo di trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento	euro	
VM-Pu	Valore di mercato unitario in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento	euro/mq	
KT-Pu	Costo di trasformazione unitario in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento	euro/mq	
VT-P	Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VM-P – KT-P)	euro	
VT-Pu	Valore di trasformazione unitario in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VM-P – KT-P)/SLP	euro/mq	

TABELLA DI CALCOLO “2”
VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALLA EDIFICABILITÀ DELLA
DISCIPLINA URBANISTICA PREVIGENTE

COSTI DI TRASFORMAZIONE SOSTENUTI (KT-A)

CC	Costo tecnico di costruzione del fabbricato	euro	
CI	Costo di idoneizzazione area e allacciamenti	euro	
CR	Costo relativo al contributo di costruzione art. 16 D.P.R. n. 380/01	euro	
CP	Costo delle prestazioni professionali	euro	
OF	Oneri finanziari	euro	
SLP	Superficie lorda di pavimento	mq	
KT-A	Costo complessivo di trasformazione in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (CC + CI + CR + CP + OF)	euro	
KT-Au	Costo di trasformazione unitario in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (CC + CI + CR + CP + OF)/SLP	euro/mq	

VALORI DI MERCATO (VM-A)

	Zona:		
	Destinazione d'uso:		
	Stato conservativo:	normale	
	Valore OMI (massimo o minimo):		
V/mq	Valore di mercato al mq secondo le tabelle OMI	euro/mq	
S	Superficie commerciale di vendita (sup. utile+60% sup. non resid.)	mq	
VM-A	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (V/mq tab. OMI x S)	euro	
VM-Au	Valore di mercato unitario in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (V/mq tab. OMI x S)/SLP	euro/mq	

VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT-A)

VM-A	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente	euro	
KT-A	Costo complessivo di trasformazione in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente	euro	
VM-Au	Valore di mercato unitario in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente	euro/mq	
KT-Au	Costo di trasformazione unitario in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente	euro/mq	
VT-A	Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente	euro	
VT-Au	Valore di trasformazione unitario in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente	euro/mq	

TABELLA DI CALCOLO "3"

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

VT-P	Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VM-P – KT-P)	euro	
VT-A	Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VM-A – KT-A)	euro	
VT-Pu	Valore di trasformazione unitario in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VM-P – KT-P)/SLP	euro/mq	
VT-Au	Valore di trasformazione unitario in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VM-A – KT-A)/SLP	euro/mq	
VT	Maggior (plus) valore di trasformazione (VT-P – VT-A)	euro	
VTu	Maggior (plus) valore di trasformazione unitario (VT-P – VT-A)/SLP	euro/mq	
CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)			
CS	AREE EDIFICATE: Contributo straordinario (VT x 0,50)	euro	
CS	AREE PARZIALMENTE EDIFICATE: Contributo straordinario (VT x 0,60)	euro	
CS	AREE LIBERE: Contributo straordinario (VT x 0,70)	euro	
CS-u	AREE EDIFICATE: Contributo straordinario unitario (VT x 0,50)/SLP	euro/mq	
CS-u	AREE PARZIALMENTE EDIFICATE: Contributo straordinario unitario (VT x 0,60)/SLP	euro/mq	
CS-u	AREE LIBERE: Contributo straordinario unitario (VT x 0,70)/SLP	euro/mq	