



COMUNE DI PONTE SAN NICOLO'

CRITERI SPECIFICI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

In attuazione all'art. 16, comma 4 – lettera d-ter del Dpr 380/2001, che prevede espressamente che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione siano determinati anche in relazione :

“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico 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. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo”.

Sono stabiliti i parametri da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico finanziario degli interventi, affinché siano omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori.

Il **Plusvalore** (Pv) è pari alla differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica (V post) prevista dal PI e il Valore iniziale (V ante) in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica. Ne discende la seguente formulazione:

$$Pv=V_p-V_a$$

Il **contributo straordinario**, da porre a carico del richiedente l'intervento e da versare nelle casse comunali è determinato nella misura del 50% del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, corrispondente quindi alla misura minima stabilita dalla disposizione;

Il valore iniziale (**V ante**) e il valore finale (**V post**) saranno calcolati secondo i seguenti criteri:

1. per gli interventi ricadenti in tutte le zone del PI escluse le zone agricole, **senza edifici**, si faccia riferimento, **sia per il Valore iniziale (V ante) che per il Valore finale (V post)**, ai valori unitari per classi di suoli definiti sulla base dei parametri per l'applicazione dell'imposta unica comunale sulle aree edificabili (IMU) stabiliti per l'anno corrispondente;
2. per gli interventi ricadenti in tutte le zone del PI, **con presenza di edifici**, ai fini del calcolo del **Valore iniziale (V ante)** si faccia riferimento alla rendita catastale rivalutata del fabbricato; per il **Valore finale (V post)** ai valori unitari per classi di suoli definiti sulla base dei parametri per l'applicazione dell'imposta unica comunale sulle aree edificabili (IMU) stabiliti per l'anno corrispondente;
3. Per i nuovi lotti puntuali individuati in aree residenziali che nel previgente PI (ex Prg), erano prive di capacità edificatoria perché già sature, la determinazione del **Valore iniziale (V ante)**, è pari al parametro IMU coincidente con le aree prive di capacità edificatoria; per il **Valore finale (V post)**

ai valori unitari per classi di suoli definiti sulla base dei parametri per l'applicazione dell'imposta unica comunale sulle aree edificabili (IMU) stabiliti per l'anno corrispondente;

4. per le aree che, nel previgente PI (ex Prg), ricadevano nelle zone residenziali soggette alle limitazioni all'edificazione, derivanti dalle Norme Tecniche di Attuazione (vedasi art. 5-6-14) , le quali consentivano l'edificazione "per gli edifici esistenti alla data del luglio 2001" nella tipologia e nel numero massimo di alloggi e che, con l'approvazione della Variante Generale n. 2 al PI, hanno beneficiato della individuazione di "nuovi lotti puntuali", la determinazione del plusvalore verrà determinata solo sulla volumetria aggiuntiva attribuita dalla variante al piano degli interventi, dove il Valore iniziale (V ante) (parametro IMU) dovrà essere abbattuto del 60% mentre il Valore finale (V post) farà riferimento ai valori unitari per classi di suoli definiti sulla base dei parametri per l'applicazione dell'imposta unica comunale sulle aree edificabili (IMU) stabiliti per l'anno corrispondente;
5. per i lotti puntuali ricadenti nelle zone C1.1 nei seguenti casi:
 - a) edificazione su lotto libero per esigenze abitative di carattere familiare in zone di tipo C1.1), art. 70, comma 5, lettera e) delle NTO;
 - b) modifica di destinazione d'uso per esigenze abitative di carattere familiare di costruzioni esistenti non più funzionali all'azienda agricola, art. 114, comma 6, lettera e) delle NTO;
 - c) modifica di destinazione d'uso per esigenze abitative di carattere familiare di costruzioni esistenti di modesta entità con attività produttive artigianali dismesse art. 115 - comma 6- lettera e) delle NTO;- la determinazione del **Valore iniziale (V ante)**, è pari al parametro IMU coincidente con le aree ricadenti in zona agricola, priva di edifici, farà riferimento ai "Valori Agricoli medi" (VAM) determinati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri di Padova; la determinazione del **Valore finale (V post)** farà riferimento ai valori unitari per classi di suoli definiti sulla base dei parametri per l'applicazione dell'imposta unica comunale sulle aree edificabili (IMU) stabiliti per l'anno corrispondente;
6. il **Valore iniziale (V ante)** nei casi di aree ricadenti in zona agricola, priva di edifici, farà riferimento ai "Valori Agricoli medi" (VAM) determinati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri di Padova.

In luogo dell'applicazione dei valori utilizzati per l'Imposta IMU, sia sempre fatta salva la possibilità per il Comune o per la parte privata di richiedere l'esecuzione di perizia di stima all'Agenzia delle entrate oppure per il Comune la possibilità di incaricare professionisti di sua fiducia per l'espletamento delle perizie, con spese a carico del privato.