

- Sede: P.zza Municipio *tel.0825 615300/311 *fax 0825 611798
- Provincia di Avellino C.A.P. 83042 * Cod.fisc.00095990644
- <http://www.comune.atripalda.av.it> * E-Mail: atripalda@comune.atripalda.av.it
- Posta Elettronica certificata: comune.atripalda@legalmail.it

**CITTÀ DI
ATRIPALDA**



**REGOLAMENTO COMUNALE 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 delibera di Consiglio Comunale n. _____ in data _____.

Art. 1	Oggetto.....	3
Art. 2	Definizione	3
Art. 3	Modalità di calcolo.....	3
Art. 4	Versamento del Contributo.....	4
Art. 5	Norme transitoria.....	5

Art. 1 OGGETTO

1. Il presente regolamento ha per oggetto la disciplina del procedimento per la determinazione ed il versamento del contributo straordinario, introdotto dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164.
2. 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 o con cambio di destinazione d'uso.
3. Sono ricondotti alla fattispecie di cui al precedente comma 2 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).

Art. 2 DEFINIZIONE

1. Il maggior valore generato dagli interventi di cui all'Art. 1, quantificato dall'Amministrazione Comunale, secondo il procedimento di seguito disciplinato è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata.
2. Il richiedente il permesso a costruire trasferisce tale quota del maggior valore al Comune sotto forma di "Contributo Straordinario", che attesta l'interesse pubblico, monetizzato in un trasferimento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da localizzare 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. 3 MODALITÀ DI CALCOLO

1. Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico.
2. Il valore da assoggettare al contributo straordinario di urbanizzazione, dovuto dal concessionario è valutato nella misura del 50% dell'incremento di valore conseguente all'intervento edilizio (MV).
3. Tale incremento (MV) è costituito dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio dopo la trasformazione ed il valore di mercato iniziale, al netto dei costi da sostenere per la trasformazione medesima.
4. Il Maggior Valore (MV) è uguale alla differenza tra il Valore di Mercato Post-Variante (VMP) ed il Valore di Mercato Ante Variante (VMA) al netto del Valore di Trasformazione (VT) ($MV = Vmp - Vma - Vt$).
5. Il valore di mercato dell'immobile è stimato applicando alla superficie commerciale di vendita, i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).
6. A tal fine si assumono i valori medi tra i valori di riferimento minimi e massimi pubblicati riferiti al semestre disponibile alla data del rilascio del titolo edilizio, alla corrispondente fascia/zona geografica e alla tipologia/destinazione d'uso prevalente.
7. Qualora il valore iniziale sia da riferire ad un terreno privo di fabbricati, il predetto valore sarà calcolato applicando alla superficie fondiaria il valore di mercato corrispondente al momento dell'acquisto e comunque prima della valorizzazione.
8. In alternativa, tale valore potrà essere desunto tramite un atto notarile di acquisto eventualmente attualizzato, fornito dal soggetto attuatore.
9. Il valore di trasformazione (Vt) è determinato dal costo di costruzione e dalle spese globali necessarie per la realizzazione dell'opera, stimato a carico del soggetto attuatore tramite perizia giurata a firma di professionista abilitato all'esercizio della libera professione.
10. Tra le spese globali necessarie per la realizzazione dell'opera rientrano:
 - a) costo della demolizione delle preesistenze opportunamente documentato ed il costo di costruzione desunto da un apposito computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario regionale vigente;

- b) costo di idoneizzazione area e allacciamenti, computato nel 3,5% del costo tecnico di costruzione del fabbricato, e compensa tutte le opere di bonifica, cantierizzazione e allacciamenti, e le relative indagini archeologiche, geologiche etc.;
- c) costo relativo ai contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, che include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione calcolati in base ai valori stabiliti dall'apposita deliberazione consiliare sulle tariffe vigenti al momento del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione;
- d) costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari- imprevisti, che include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni, 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, 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. 4.04.2011) e sulla base del vigente Decreto Ministero della Giustizia 20.07.2012 n. 140 con applicazione dei correnti ribassi di mercato, detta percentuale viene determinata nel 10% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di idoneizzazione aree e allacciamenti, e al 16% in caso di interventi di restauro per immobili vincolati;
- e) costi sostenuti per l'acquisto del suolo desunto tramite atto notarile e/o comunque del valore del suolo prima della valorizzazione.

Art. 4 VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

1. Il contributo straordinario, corrispondente al maggior valore quantificato secondo quanto stabilito dal precedente Art. 3, deve essere corrisposto contestualmente al rilascio del Titolo Edilizio Abilitativo Permesso di Costruire in unica soluzione.
2. Il pagamento del contributo straordinario ove sia determinato in misura non superiore a € 2000,00 (euro duemila), deve avvenire al momento del rilascio del titolo abilitativo.
3. Qualora l'importo del contributo straordinario superi il valore di € 2000,00 l'interessato può chiedere che lo stesso venga rateizzato in tre rate: la prima rata al momento del rilascio del titolo abilitativo; la seconda entro il termine di diciotto mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo; la terza entro il termine di trentasei mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo ovvero entro il termine di ultimazione dei lavori se antecedente;
4. La rateizzazione dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale. Nel prospetto di rateizzazione concesso devono essere indicate le date di scadenza delle singole rate e l'importo di ciascuna di essa.
5. La rateizzazione del pagamento del contributo deve essere garantita da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia.
6. La garanzia fideiussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio delle preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. e l'eccezione di cui all'art. 1952 del C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
7. In particolare la polizza fideiussoria deve riportare la seguente dicitura: *“La presente polizza fideiussoria in nessun caso perde efficacia e può essere svincolata solo dal Comune dietro restituzione dell'originale del documento con nota di svincolo, oppure con lettera del Comune con indicato il numero di polizza: La presente polizza garantisce sia l'importo dovuto ai sensi degli art.li 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 sia le sanzioni previste per ritardato pagamento previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001. Tutte le eventuali altre prescrizioni e/o condizioni in contrasto con la presente prescrizione particolare sono considerate nulle e prive di efficacia”*.
8. In caso di ritardato e/o omesso pagamento degli importi rateizzati si procede ai sensi dell'art. 42 e 43 del D.P.R. 380/2001;
9. Per la concessione della voltura del titolo abilitativo, occorre accertare la regolarità del pagamento rateizzato ed ottenere idonea garanzia fideiussoria da parte del novo intestatario

per le eventuali rate residue.

Art. 5 NORME TRANSITORIE

1. Il presente regolamento trova applicazione per tutte le pratiche in corso per le quali non è ancora stato rilasciato il provvedimento definitivo ovvero per le pratiche per le quali la presente disciplina è stata applicata in via transitoria.
2. La normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente al presente regolamento costituisce contestuale aggiornamento degli articoli eventualmente in contrasto.
3. Per tutto quanto non espressamente qui richiamato si rimanda alle leggi applicabili in materia.

%%o%%o%%o%%