
PROPOSTA DI REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI QUOTA DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE ALLE PREVISIONI DEL PRG VIGENTE.

- Art. 1. Il presente regolamento è predisposto al fine di introdurre la facoltà, limitatamente alle aree classificate ai sensi dell'art.38 delle N.T.A. vigenti, quali AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA - CLASSE RS/C, di trasformare la quota percentuale di volumetria realizzata a destinazione alberghiera, come definita ai punti 24c1 e 24c2 dell'art. 4 delle N.T.A., o a residenza turistico-alberghiera, come definita al punto 23e1 dell'art. 4 delle N.T.A. vigenti, in destinazione residenziale di cui al punto 23.a dell'art. 4 delle N.T.A., previa variazione dello S.U. vigente, in conformità a quanto stabilito dalla Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., e/o della relativa Convenzione.
- Art. 2. La facoltà di trasformazione urbanistica indicata al precedente articolo 1., esercitabile da parte della proprietà degli immobili interessati mediante presentazione di specifica domanda all'A.C., potrà interessare esclusivamente le aree RS/C, così classificate nella dodicesima variante strutturale "in itinere", approvata con D.G.R. n. 27-2934 del 28/11/2011, pubblicata B.U.R. n. 49 del 07/12/2011, unitamente all'ottava variante strutturale, aventi destinazione d'uso composita (residenziale ed alberghiera), qualora le stesse risultino già edificate, e/o in corso di edificazione, e la consistenza alberghiera realizzata non sia utilizzata, o non sia utilizzabile, per oggettivi fattori socio economici da documentare in sede di istanza da parte del proponente, ove ritenuti sussistenti, mediante proprio atto deliberativo, dall'Amministrazione comunale.
- Restano escluse dalla facoltà di trasformazione indicata al precedente articolo 1.:
- le aree RS/C per le quali non sia stato presentato, alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del presente Regolamento, il relativo P.E.C./P.P. o Permesso di costruire Convenzionato (5° comma art. 49 L.R. n. 56/77 e s.m.i.);
 - le aree RS/C ultimate che, a far data dall'adozione del presente Regolamento da parte del Consiglio comunale, abbiano conseguito regolare Autorizzazione all'esercizio dell'attività di azienda alberghiera relativamente agli immobili ivi realizzati.
- Art. 3. Una quota pari al% della plusvalenza prodotta dalla trasformazione, calcolata con riguardo all'incremento del valore economico/commerciale degli immobili, o parti di essi, in ragione dell'avvenuto mutamento della destinazione d'uso di cui all'art.1. dovrà essere ceduta al Comune e sarà destinata ad interventi di interesse pubblico.

- Art. 4. La determinazione della plusvalenza avviene tramite la redazione della tabella di calcolo predisposta, (TAB.1), e relativo schema di compilazione (TAB.2), approvati dal Consiglio Comunale, unitamente al presente Regolamento e suscettibili in ogni momento di variazioni mediante pari procedura.
- Art. 5. Il calcolo dei ricavi presunti determinati dalla trasformazione del bene, e quindi della relativa plusvalenza, avviene mediante la determinazione delle seguenti categorie economiche come indicate nella richiamata tabella:
- a) **valore iniziale** del bene al suo stato di effettiva consistenza volumetrica, o secondo previsione del PRG vigente, nel caso di edifici previsti dal P.E.C./P.P. approvato o Permesso di costruire Convenzionato, ma non ancora ultimati, determinato attraverso la valutazione del valore di costo di costruzione, oltre alla quantificazione in via analitica degli oneri e spese connaturate all'intervento [cfr. TAB. 1, p.to 1)].
 - b) **valore di trasformazione** comprende gli oneri e le spese indicate nella tabella di riferimento necessarie ad attuare la trasformazione [cfr. TAB. 1, p.to 2)].
 - c) **valore commerciale dei beni trasformati** [cfr. TAB. 1, p.to 3)].
 - d) differenza tra valore iniziale e valore commerciale del bene trasformato denominata "**plusvalenza**" [cfr. TAB. 1, p.to 4)].
 - e) quota di plusvalenza, stabilita nella misura del% della medesima, da cedere all'Ente locale per le finalità indicate all'art.3 del presente regolamento. [cfr. TAB. 1, p.to 4)].
- Art. 6. Gli elementi valutativi adottati e le relative modalità di calcolo sono rappresentati nella tabella denominata (TAB.2), approvata dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.4 del presente Regolamento. Ai sensi del precedente art. 3, **una quota pari al% della plusvalenza prodotta dalla trasformazione**, calcolata con riguardo all'incremento del valore economico/commerciale degli immobili, o parti di essi, in ragione della previsione di mutamento della destinazione d'uso di cui all'art.1, come determinata a seguito del procedimento di calcolo indicato all'art.4, sarà corrisposta al Comune, che la utilizzerà per interventi di interesse pubblico, secondo le modalità descritte al successivo art.12.
- Art. 7. Tutti i valori espressi in tabella possono essere oggetto di variazione mediante provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.
- Art. 8. Tale variazione è obbligatoria nel caso di approvazione da parte dell'organo competente di nuovi valori del contributo sugli oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione, anche senza contestuale approvazione da parte del Consiglio Comunale.

- Art. 9. Qualora il P.R.G. preveda la cessione gratuita di aree a standard, il relativo valore non potrà essere inglobato nella valutazione di oneri e spese di cui ai precedenti artt. 5 e 6. Analogamente qualora il mutamento di destinazione d'uso preveda un maggior quantitativo di aree a standard rispetto a quelle previste prima delle opportunità di trasformazione, le stesse non potranno essere inglobate nella valutazione di oneri e spese del medesimo articolo.
- Art. 10. Nulla è innovato rispetto al soddisfacimento dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dall'articolo di riferimento delle aree RS/C, art.38 delle N.T.A. vigenti, nonché relativamente alla classificazione delle medesime aree, disciplinate dall'art.61 delle N.T.A. vigenti, salvo l'approvazione di parametri e/o limitazioni, comprese eventuali opere di riassetto preordinate al rilascio/formazione del titolo abilitativo, più restrittive e derivanti dall'applicazione della normativa di riferimento che sarà approvata con la variante di PRG, secondo le previsioni del presente Regolamento, e che non potranno in ogni caso costituire motivo di riduzione dell'ammontare della plusvalenza come determinata dal presente Regolamento.
- Art. 11. Ad avvenuta approvazione della variante urbanistica qui prevista, resta l'obbligo del proponente alla presentazione della variante al piano particolareggiato/P.E.C./permesso di costruire convenzionato (5° comma art.49 della L.U.R.), ovvero, nel caso di solo mutamento di destinazione d'uso di immobili già realizzati, del titolo abilitativo legittimante l'intervento, subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.8 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 e s.m.i., come determinato al p.to 2 rigo n. 11 e n. 13 della TAB. 1
- Art. 12. Le modalità di versamento della percentuale sulla plusvalenza prodotta dalla trasformazione, a favore dell'Ente locale, avverrà secondo i criteri che stabilirà il Consiglio comunale in sede di approvazione del presente Regolamento.
- Art. 13. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale accogliere la rateizzazione della quota di plusvalenza che verrà appositamente gestita da convenzione

ALL.B

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI QUOTA DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE ALLE PREVISIONI DEL PRG VIGENTE

Per la compilazione della presente tabella fare riferimento agli ELEMENTI VALUTATIVI E MODALITÀ DI CALCOLO riportati in TAB. 2 allegata al Regolamento

TAB. 1

1) - VALORE INIZIALE				
COSTO DI COSTRUZIONE				
	superficie mq.	costo di costruzione D.M. 5/8/94 € 680,69 da attualizzarsi (Cc)	totale costo di costruzione €	
S.L. = superficie lorda (S.U.L. + Sa) dell'involucro edilizio entro e fuori terra			€ 0,00	1
superfici esterne (Se) (balconi, terrazzi e scale esterne, porticati) 1/4 di Cc		€ 0,00	€ 0,00	2
Sommano (1+2)=A			€ 0,00	A
ONERI E SPESE				
a) spese tecniche (10% su importo A)			€ 0,00	3
b) oneri finanziari su spese tecniche (oneri previdenziali e I.V.A. di legge)			€ 0,00	4
c) contributo di costruzione già corrisposto (da rivalutarsi all'attualità)			€ 0,00	5
d) contributo sul costo di costruzione già corrisposto (da rivalutarsi all'attualità)			€ 0,00	6
e) quota imprevisti (2,5% su importo A)			€ 0,00	7
f) area di sedime, al lordo della superficie coperta dai fabbricati, determinata dal rapporto tra il volume urbanistico e l'indice fondiario di zona (If), a cui va applicato il valore convezionale di €/mq.75,00 (aprile 2013)			€ 0,00	8
g) oneri finanziari su valore area di sedime 7%			€ 0,00	9
Sommano (3+4+5+6+7+8+9)=B			€ 0,00	B
VALORE INIZIALE (A+B)=C			€ 0,00	C
2) - COSTI DI TRASFORMAZIONE				
anticipazione spese per formazione variante urbanistica da costituire a favore dell'Ente locale, soggetta a conguaglio finale e comunque NON rimborsabile			€ 0,00	10
contributo di costruzione - oo.uu. primaria e secondaria determinato sulla base delle aliquote vigenti ed attuali			€ 0,00	11
a dedurre oo.uu. primaria e secondaria versati in sede di rilascio del titolo ad edificare originario e successive varianti			€ 0,00	12
contributo di costruzione - costo di costruzione (tabella D.M. n.801 del 10/05/1977) determinato su costo unitario vigente ed attuale			€ 0,00	13
a dedurre costo di costruzione versato in sede di rilascio del titolo ad edificare originario e successive varianti			€ 0,00	14
COSTO DI TRASFORMAZIONE (10+11+12+13+14)=D			€ 0,00	D
3) - VALORE COMMERCIALE DEI BENI TRASFORMATI				
	superficie mq.	valore medio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualizzato Vc	importo €	
S.U.L. art. 18 R.E.C.,			€ 0,00	15
Sa = superficie vani accessori e superfici relative a volumi tecnici 1/2 di Vc			€ 0,00	16
Se = superfici esterne (balconi, terrazzi e scale esterne, porticati) 1/4 di Vc			€ 0,00	17
TOTALE VALORE COMMERCIALE DEI BENI TRASFORMATI (15+16+17)=E			€ 0,00	E
4) - PLUSVALENZA				
"PLUSVALENZA" (E-(C+D)=F			€ 0,00	F
QUOTA DI PLUSVALENZA DA CEDERE ALL'ENTE LOCALE (.....% di F)			€ 0,00	G

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI QUOTA DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE ALLE PREVISIONI DEL PRG VIGENTE

ELEMENTI VALUTATIVI E MODALITÀ DI CALCOLO

TAB. 2

Il valore iniziale [cfr. TAB. 1, p.to 1)] corrispondente alla classificazione urbanistica prima delle opportunità di trasformazione, è rappresentato da:

- **Costo di costruzione:** Tale metodo è utilizzato quando il mercato, come in questo caso, presenta uno scarso, per non dire nullo, numero di transizioni per edifici aventi pari destinazione (come nel caso in esame di destinazione alberghiera). Le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificazione alberghiera assentita dall'articolo di PRG di riferimento sono state ritenute equivalenti a quelle per la destinazione residenziale, trattandosi di aziende di limitate dimensioni e di tipologia costruttiva assimilabile. Il valore a mq. è stato desunto dal documento pubblicato dall' Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici, denominato *"Costo standardizzato per l'edilizia residenziale - Metodologia per la costruzione del costo standardizzato e prime elaborazioni su un campione nazionale di interventi"* facente riferimento a normative tecniche che riguardano i massimali di costo del D.M. 05/08/1994, che stabilisce per l'anno 2000, un valore medio di costo di costruzione pari a **€/mq 680,73**, che dovrà essere opportunamente rivalutato¹ al momento della richiesta. Le superfici da considerarsi nel calcolo, applicando l'intero valore medio sopra indicato (rivalutato), sono rappresentate dalle S.U.L. (ex art.18 del R.E.C.), con l'aggiunta delle superfici escluse ma contenute nell'involucro edilizio entro e fuori terra (S.L. = S.U.L. + Sa). Le superfici esterne al medesimo (balconi, terrazzi, scale esterne e porticati) ma comunque afferenti l'edificio saranno computate applicando il valore medio sopra indicato (rivalutato) abbattuto ad ¼ (Se). **Le superfici di cui sopra saranno desunte dal titolo edilizio abilitativo rilasciato in conformità al P.E.C approvato e della relativa Convenzione.**
- **oneri e spese:** Al costo così come sopra determinato, sono da aggiungersi gli oneri e le spese connaturate alla realizzazione dell'intervento, calcolati convenzionalmente come segue:
 - a) spese tecniche (10% del costo di costruzione) [cfr. TAB. 1, p.to 1), rigo 3].
 - b) oneri finanziari su spese tecniche (oneri previdenziali e IVA di legge) [cfr. TAB. 1, p.to 1), rigo 4].
 - c) contributo per oneri di urbanizzazione² secondo la destinazione urbanistica prima della trasformazione, ex art.19 del d.P.R.380/2001 e s.m.i.,

¹ Secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo FOI pubblicato dall'ISTAT e riferito al momento della richiesta, rispetto al periodo iniziale convenzionalmente fissato al 1° gennaio 2000.

² Si intende la quota di oneri per urbanizzazione primaria e secondaria determinata sulla base dei coefficienti stabiliti dall'Amministrazione.

(importo rivalutato³ di quanto eventualmente già versato dal proponente, oppure importo dovuto sulla base delle aliquote vigenti stabilite dall'Amministrazione) [cfr. TAB. 1, p.to 1), rigo 5].

N.B. Nel caso di esecuzione di opere di urbanizzazione già realizzate dal proponente valutate "a scomputo" degli oneri di urbanizzazione I° e II° dovuti, in attuazione alle previsioni della Convenzione stipulata ai sensi dell'art.43 della L.U.R., dovrà essere utilizzata per il presente calcolo esclusivamente la quota tabellare corrispondente come sopra determinata, ancorché di importo inferiore al valore delle medesime opere realizzate.

d) contributo sul costo di costruzione secondo la destinazione urbanistica prima della trasformazione, ex art.19 del d.P.R.380/2001 e s.m.i., (importo rivalutato⁴ di quanto eventualmente già versato dal proponente, oppure importo dovuto sulla base del costo unitario vigente ed attuale stabilito dall'Amministrazione) [cfr. TAB. 1, p.to 1), rigo 6].

e) quota imprevisti, convenzionalmente determinata nel 2,5% sul costo di costruzione [cfr. TAB. 1, p.to 1), rigo 7].

f) valore dell'area di sedime, al lordo della superficie coperta dai fabbricati **oggetto di trasformazione**, di superficie (Sf) pari a V/If (volume costruzione / indice fondiario dell'area di riferimento). Il valore dell'area di sedime viene determinato applicando a Sf il prezzo medio di mercato determinato per l'anno 2013 in €/mq 75,00, e soggetto a verifica annuale di congruità. [cfr. TAB. 1, p.to 1), rigo 8].

g) oneri finanziari sul valore di sedime (precedente lettera f) convenzionalmente determinato in quota pari al 7% (sette per cento) del valore dell'area di sedime. [cfr. TAB. 1, p.to 1), rigo 9].

Costi di trasformazione [cfr. TAB. 1, p.to 2):

comprende l'anticipazione, da costituirsi a favore del Comune, delle spese necessarie per la formazione ed approvazione della variante al PRG finalizzata alla trasformazione urbanistica indicata all'articolo 1 di Regolamento. Tale anticipazione, stabilita in misura fissa ed invariabile, per ogni singola richiesta di mutamento avanzata, pari a € 15.000,00 (euro quindicimila/00), sarà soggetta a verifica finale dei costi effettivamente sostenuti dall'amministrazione, a conclusione della procedura di variante, che sarà affidata, secondo le forme e le modalità previste dal D.lgs 163/2006 e s.m.i. a professionisti individuati dall'Ente, con eventuale richiesta di conguaglio, qualora tale spesa risulti eccedente la quota di anticipazione. In ogni caso detta anticipazione non sarà rimborsata anche qualora la procedura di variante non andasse a buon fine, per cause non dipendenti dalla volontà dell'Amministrazione. [cfr. TAB. 1, p.to 2), rigo 10].

comprende inoltre gli importi che saranno dovuti al Comune, a valere sul contributo di costruzione determinato per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre al contributo del costo di costruzione, sulla base delle

³ Secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo FOI pubblicato dall'ISTAT e riferito al momento della richiesta.

⁴ Secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo FOI pubblicato dall'ISTAT e riferito al momento della richiesta.

aliquote e costi unitari vigenti stabiliti dall'Amministrazione comunale (ex art. 16 del d.P.R.380/2001 e s.m.i.), [cfr. TAB. 1, p.to 2), rigo 11 e 13], dedotte le quote eventualmente già corrisposte (NON rivalutate) in sede di rilascio del titolo edilizio originario, e sue successive varianti, ai sensi dell'art.8 della Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19, e sm.i. [cfr. TAB. 1, p.to 2), rigo 12 e 14].

N.B. Sono tassativamente esclusi dai costi di trasformazione, quelli relativi alle eventuali opere edilizie necessarie all'adeguamento strutturale degli edifici in relazione alla destinazione finale.

Si precisa inoltre che il costo totale di trasformazione indicato in TAB. 1, p.to 2, rigo D, rappresenta in ogni caso l'importo che sarà effettivamente da corrispondere al Comune, **in aggiunta alla quota di plusvalenza come determinata dal presente regolamento**, fatte salve le verifiche della spesa effettivamente sostenuta per la variante urbanistica, che se maggiori dell'anticipazione versata, pari a € 15.000,00, dovrà essere integrata dal richiedente.

valore commerciale dei beni trasformati

esso è determinato attraverso l'applicazione del valore medio desumibile dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Quotazioni Immobiliari OMI <http://www.agenziaterritorio.it/site.php?id=3081>), che tiene conto della fascia/zona in cui è ubicato l'immobile, nonché del tipo di destinazione finale e della tipologia, valore che è in ogni caso da rivalutarsi⁵ al momento della richiesta, secondo i seguenti criteri:

i valori di calcolo da esporre in tabella sono da considerarsi in fascia B1 centrale, appartenenti alla tipologia ville e villini, stato conservativo normale.

Il valore commerciale dei beni trasformati si ottiene moltiplicando la S.U.L., come determinata dall'art.18 del Regolamento edilizio vigente, per il valore medio desumibile dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Vc) come sopra determinato [cfr. TAB. 1, p.to 3), rigo 15], abbattuto ad 1/2 di Vc per le superfici di vani accessori e volumi tecnici (Sa), [cfr. TAB. 1, p.to 3), rigo 16], e ad 1/4 di Vc per le superfici e parti aggettanti esterne (Se). [cfr. TAB. 1, p.to 3), rigo 17],

La sommatoria dei valori di cui sopra indica il valore commerciale del bene trasformato). [cfr. TAB. 1, p.to 3), rigo E].

Le superfici di cui sopra saranno desunte dal titolo edilizio abilitativo rilasciato in conformità al P.E.C approvato e della relativa Convenzione

Determinazione della plusvalenza

È data dalla differenza tra valore iniziale e valore commerciale del bene trasformato a seguito della procedura di variante per gli usi indicati all'art.1) del Regolamento. [cfr. TAB. 1, p.to 4), rigo F]

⁵ Secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo FOI pubblicato dall'ISTAT e riferito al momento della richiesta