



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Proposta di Delibera:

**Contributo di costruzione di cui all'art 16 DPR 06.06.2001 nr 380: adeguamento ISTAT degli oneri di urbanizzazione e revisione del contributo del costo di costruzione, approvazione della disciplina per il calcolo del valore delle monetizzazioni degli standard.**

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

Ai sensi dell'art. 16 c. 4 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001

### **Definizione dei criteri per la determinazione del contributo straordinario articolo 16 comma 4, lettera d) del Testo Unico dell'edilizia DPR 380/01**

Il contributo straordinario è calcolato come percentuale sul plusvalore economico derivante alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, come determinato dall'Amministrazione Comunale.

Il Plusvalore è determinato dalla differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

Dal punto di vista economico il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo alla variante urbanistica o deroga, è dato dalla seguente espressione:

$$\mathbf{Cpr + Cpu = [Vm - (Cc + On + St + Sg + U)] - Vaa}$$

ove:

Vaa = valore dell'area con precedente destinazione (ante accordo)

Cpr = contributo del privato a seguito dell'accordo

Cpu = contributo pubblico a seguito dell'accordo

mentre l'espressione:

$Vm - (Cc + On + St + Sg + U)$  esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo, ove:

Vm = valore di mercato beni immobili conseguiti (post accordo)

Cc = costo costruzione manufatti

On = oneri concessori

St = spese tecniche

Sg = spese generali e di commercializzazione dei beni

U = utile d'impresa

### **DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE -TABELLA COSTI DI TRASFORMAZIONE (euro)**

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione.

I valori da introdurre nella tabella, ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati attendibili e giustificabili, verranno verificati al fine di valutare la loro attendibilità anche sulla base di giudizio dell'ufficio Patrimonio del Comune di Venezia.

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi di pubblici e/o interesse pubblico; in caso di cessioni di aree concorrono alla determinazione dalla convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

**C1** Costo complessivo delle bonifiche - altro

**C2** Costo complessivo delle demolizioni e sistemazioni – altro

**C3** Costo complessivo di costruzione/ristrutturazione/cambio di destinazione d'uso/altro - corpi di fabbrica fuori terra (immobile agibile)

**C4** Idem come C3 - corpi di fabbrica entro terra (immobile agibile)

**C5** Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione interne all'ambito - altro (opere agibili)

**C6** Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione esterne all'ambito - altro (opere agibili)  
**C7** Oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)  
**C8** Oneri ambientali – altro  
**C9** Oneri finanziari legati all'intervento (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, altro)  
**C10** Spese tecniche (opera agibile)  
**C11** Profitto imprenditoriale (utile del promotore: nella misura massima del 15% dei ricavi)  
**C = C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6 + C7 + C8 + C9 + C10 + C11 (euro)**

#### **TABELLA RICAVI (euro)**

**R1** Ricavo vendita immobili con destinazione residenziale Valore unitario di vendita  
**R2** Ricavo vendita immobili con destinazione commerciale Valore unitario di vendita  
**R3** Ricavo vendita immobili con destinazione direzionale Valore unitario di vendita  
**R4** Ricavo vendita immobili con destinazione speciale (specificare) Valore unitario di vendita  
**R5** Ricavo vendita immobili interrati (anche parzialmente) Valore unitario di vendita  
**R6** Ricavo vendita immobili con destinazione turistico-ricettivo Valore unitario di vendita  
**R7** Altro specificare Valore unitario di vendita  
**R = R1 + R2 + R3 + R4 + R5 + R6 + R7 (euro)**

#### **CONVENZIONE PUBBLICA (euro)**

**Va** Valore (per unità di superficie/a corpo/altro) dell'immobile prima della trasformazione

**St** Superficie territoriale interessata dalla trasformazione

**1** Valore area dopo la trasformazione **V1 = R - C**

**2** Valore area prima della trasformazione **V2 = Va X St**

**3** Plus valore **V = V1 - V2**

% Misura percentuale spettante al Comune. Tale misura potrà differire in relazione ai tipi di interventi di trasformazione urbanistica e potrà essere oggetto di aggiornamento (od ulteriormente differenziata per categorie/tipologie) e modifica in relazione ai futuri sviluppi socio-economici del territorio.

**Per la destinazione turistico – ricettiva la percentuale è pari al 70%**

**Per tutte le altre destinazioni è pari al 50% (V)**