



# CITTA' DI ARICCIA

Città Metropolitana di Roma Capitale

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta in data : 30/07/2021

Atto n. 58

Oggetto: Approvazione del "REGOLAMENTO PROVVISORIO CONCERNENTE LA DETERMINAZIONE DELLA VALUTAZIONE DEL MAGGIOR VALORE GENERATO DA INTERVENTI SU AREE ED IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA E CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4 LETT. D-TER DEL D.P.R. 06/06/2001 N. 380 E SS.MM.II"

L'anno DUEMILAVENTUNO, il giorno TRENTA, del mese di LUGLIO, alle ore 15:15 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge. Presiede l'adunanza Michele Filosofi nella qualità di PRESIDENTE e sono rispettivamente presenti ed assenti i Sigg.:

			Presente
1	STACCOLI GIANLUCA	Sindaco	S
2	ISOPO ALESSANDRA	Consigliere	S
3	DI FELICE ANNA	Consigliere	S
4	GASPERINI GIANMARCO	Consigliere	N
5	ZANGRILLI GIUSEPPE	Consigliere	S
6	GIOBBI MATTEO	Consigliere	N
7	FILOSOFI MICHELE	Consigliere	S
8	PROIETTI LUIGINO	Consigliere	S
9	FALCONE IRENE	Consigliere	S
10	COSTANTINI DANILO	Consigliere	S
11	LUCIANO ANITA	Consigliere	S
12	CIANFANELLI EMILIO	Consigliere	S
13	FONTANA ARNALDI CORA	Consigliere	S
14	TOMASI EMILIO	Consigliere	S
15	MONOSILIO FRANCESCA	Consigliere	S
16	INDIATI ENRICO	Consigliere	N
17	LA LEGGIA GIORGIA	Consigliere	S

S=Presenti n. 14

N=Assenti n. 3

Con l'assistenza del Segretario Generale Dott. Mario Rogato

Sono nominati scrutatori: COSTANTINI DANILO, MONOSILIO FRANCESCA

Sono presenti gli Assessori: LEOPARDI GIORGIO, CALANDRELLI BARBARA, SERAFINI MICHELE, GHIGNATI MAURIZIO, MARIANI LOREDANA

**Alle 15,30 si registra l'entrata del Consigliere M. Giobbi. Risultano presenti 15 Consiglieri assenti 2 (E. Indiatì; G. Gasperini)**

**Alle 16,15 si registra l'entrata del Consigliere G. Gasperini. Risultano presenti 16 Consiglieri assenti 1 (E. Indiatì)**

**Alle 16,50 si registra l'uscita dei Consiglieri C. Fontana Arnaldi e F. Monosilio. Risultano presenti 14 Consiglieri assenti 3 (E. Indiatì; C. Fontana Arnaldi; F. Monosilio)**

**Alle 16;55 si registra l'uscita del Consigliere G. La Leggia. Risultano presenti 13 Consiglieri assenti 4 (E. Indiatì; C. Fontana Arnaldi; F. Monosilio; La Leggia)**

**Alle 16,58 si registra l'entrata dei Consiglieri F. Monosilio; C. Fontana Arnaldi. Risultano presenti 15 Consiglieri assenti 2 (E. Indiatì; La Leggia)**

**Alle 17,26 si registra l'entrata del Consigliere G. La Leggia Risultano presenti 16 Consiglieri assenti 1 (E. Indiatì)**

**Alle 17,35 si registra l'uscita del Consigliere E. Tomasi. Risultano presenti 15 Consiglieri assenti 2 (E. Indiatì; E. Tomasi)**

**Alle 17;41 si registra l'entrata del Consigliere E. Tomasi. Risultano presenti 16 Consiglieri assenti 1 (E. Indiatì)**

#### IL PRESIDENTE

Constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Illustra la proposta l'Assessore M. Serafini

#### **PROPOSTA N. 70 DEL 26/07/2021**

Oggetto: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PROVVISORIO PER IL CALCOLO DEL MAGGIOR VALORE IMMOBILIARE GENERATO DA INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AI SENSI DELL'ART. 16 CO. 4 LETT D- TER DEL D.P.R. 06/06/2012 N. 380 E SS.MM.II;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- al Comune compete, quale funzione programmatica, il potere di pianificazione per l'assetto e l'uso del territorio, attraverso la adozione e successivi atti fino alla approvazione finale, del P.R.G. e sue varianti, dei P.E.E.P., delle P.d.L.; dei Pr.Int., ed in generale di tutti i piani attuativi;
- la Città di Ariccia è dotata di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con DGRL n. 1708 del 26/04/1977;
- la Città di Ariccia, al fine di riorganizzare l'assetto urbanistico di alcune porzioni di territorio, per iniziativa pubblica e/o privata, sta procedendo all'analisi di strumenti urbanistici attuativi in variante allo strumento urbanistico generale;
- nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., è stata introdotta dall'art. 17 co. 1 lett. g) della L. 164 del 2014, un nuovo parametro con il quale stabilire l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- in particolare all'art. 16 comma 4 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii. è stata aggiunta la novella lettera d-ter, con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche, gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione:  
*“alla valutazione del maggior valore generato da interventi in aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento 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”;*
- nell'attesa che la Regione Lazio definisca le nuove tabelle parametriche di riferimento per il calcolo del maggior valore di cui all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01, è opportuno provvedere in via provvisoria ai sensi di quanto disposto dall'art. 16 co. 5 del D.P.R. 380/01, ad integrare le tabelle parametriche per il calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01;
- tale maggior valore è un nuovo onere rispetto agli oneri e obbligazioni ordinari previsti dal suddetto art. 16 del D.P.R. 380/01, antecedenti alla modifica introdotta dall'art. 17 co. 1 lett. g) della L. 164/2014, per tutti i casi di attuazione degli interventi edificatori indicati all'interno delle varianti urbanistiche, nonché in deroga o con cambio di destinazione d'uso, posto a carico del soggetto attuatore;
- ai sensi di quanto stabilito dalla norma, il contributo straordinario di urbanizzazione deve essere

*“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 ed opere pubbliche”, e che quindi rientra tra le fattispecie che attuano il principio della perequazione urbanistica e delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo;*

- *tale maggior valore, come previsto dalla norma: “è calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata”, e può essere riferito al valore immobiliare conseguibile per effetto della valorizzazione risultante dalla variante urbanistica o dagli interventi eseguiti in deroga o con cambio di destinazione d'uso;*

#### **CONSIDERATO PERTANTO CHE:**

- *al fine di individuare la sussistenza e l'entità della valorizzazione prodotta e determinare conseguentemente l'importo del contributo straordinario dovuto, il termine di confronto sarà tra i valori immobiliari degli interventi realizzabili prima e dopo la suddetta valorizzazione prodotta in seguito alla variante urbanistica;*

- *è quindi necessario determinare univocamente il valore immobiliare conseguibile per le valorizzazioni immobiliari generate dalle nuove previsioni urbanistiche rispetto alla disciplina urbanistica previgente e che i criteri e modalità da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi, debbono essere omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori;*

- *a tal fine, la stima del valore immobiliare conseguibile, fondata sul metodo analitico del più probabile valore di trasformazione, normalmente applicato nei giudizi di convenienza economica, è il metodo di calcolo più comunemente accettato, praticato ed avente una specifica validità scientifica, capace di consentire oggettività, omogeneità ed attendibilità;*

- *in base al metodo analitico suddetto, il Valore di trasformazione (Vt) dell'immobile è quindi dato dal la differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio (Vmt) ottenibile dalla trasformazione, ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vma) al netto del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi (K) sostenuti per realizzare la trasformazione medesima, secondo la seguente formula:*

$$\mathbf{Vt: (Vmt - Vma) - K}$$

- *in base ai principi sopra richiamati, è necessario definire che la quota di edificabilità prevista è quella definita in attuazione dello strumento urbanistico generale e degli strumenti attuativi approvati in conformità dello stesso e che la stessa andrà rapportata a quella realizzabile ad esito delle varianti puntuali al PRG vigente, ovvero ad esito delle modifiche della disciplina urbanistica esecutiva vigente, oppure alla formazione di nuovi strumenti urbanistici attuativi in variante;*

- *a tal*

proposito, l'Area II ha provveduto alla redazione di una proposta di "Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 16 co. 5 del D.P.R. 380/2001, per la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, di cui all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01";

- i valori percentuali indicati nel Regolamento allegato alla presente deliberazione relativamente al computo dei costi di trasformazione (K) e le singole voci di costo da considerare, possono essere motivatamente rimodulati, rispetto alle specificità delle singole operazioni urbanistiche, da apposite previsioni contenute nelle deliberazioni di approvazione riferite ai singoli piani/programmi/progetti da realizzare;
- trovando l'obbligo di pagamento del contributo straordinario la sua fonte nella convenzione o nel titolo abilitativo, i coefficienti da utilizzare nel calcolo per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione sono quelli vigenti alla data della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica ovvero del rilascio del titolo abilitativo previsto;
- il campo d'applicazione della presente metodologia riguarda tutti gli interventi diretti o indiretti in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, rispetto ai quali non sia stata sottoscritta, precedentemente alla data di approvazione del presente atto, la Convenzione Urbanistica ovvero non sia stato rilasciato il titolo edilizio previsto;
- è pertanto necessario sottoporre il Regolamento in questione all'esame del Consiglio Comunale al fine dell'adozione dello stesso ai sensi di legge;

**TENUTO CONTO CHE** la presente proposta di deliberazione è stata oggetto di esame nella commissione Urbanistica – territorio – viabilità- ambiente – trasporti ed attività produttive, del 23/07/2021, giusto verbale di Commissione redatto in pari data e depositato agli atti dell'Ufficio;

**Visti:**

- la Legge 17/08/1942, n. 1150 e ss.nim.ii.;
- la Legge 03/11/1952, n. 1902;
- il D.M. 02/04/1968, n. 1444;
- la L.R. 22/12/1999, n. 38 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 02/07/1987 n. 36 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. 06/06/201 n. 380 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 18/00/2000 n. 267 : Testo unico in materia di ordinamento degli Enti Locali;
- lo Statuto Comunale;

-

**PROPONE DI DELIBERARE**

Per quanto in premessa che si intende integralmente riportato:

1. di integrare le tabelle per il calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R.

Atto del Consiglio n. 58 del 30/07/2021

380/01, provvedendo, in via provvisoria, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16 co. 5 del D.P.R. 380/01, nell'attesa che la Regione Lazio definisca le nuove tabelle parametriche di riferimento per il calcolo del maggior valor di cui all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del D.P.R. 350/01;

2. di approvare, a tal proposito, l'allegato "Regolamento **provvisorio** concernente la determinazione della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree ed immobili in variante urbanistica, in deroga e con cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii", nel quale viene stabilito il metodo analitico del calcolo del valore della trasformazione per individuare il maggior valore;
3. di stabilire che le modalità di calcolo, criteri e coefficienti da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi sono specificamente descritti nella regolamentazione, allegata alla presente deliberazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
4. che il campo d'applicazione della presente metodologia riguarda tutti gli interventi diretti ed indiretti in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, rispetto ai quali non sia stata sottoscritta, precedentemente alla data di approvazione del presente atto, la Convenzione urbanistica ovvero non sia stato rilasciato il titolo edilizio previsto;
5. che i valori percentuali indicati nel Regolamento allegato alla presente deliberazione relativamente al computo del costo di trasformazione (K), costituito dalla sommatoria dei costi ( $\sum iK_i$ ), possono essere adeguatamente rimodulati, rispetto alle specificità delle singole operazioni urbanistiche, da apposite previsioni contenute nelle deliberazioni e nei provvedimenti amministrativi riferiti ai Singoli piani/programmi/progetti da realizzare;
6. che i **valori** percentuali indicati nel Regolamento relativamente al computo del costo di trasformazione (K), ove si verificano squilibri o disallineamenti, potranno essere modificati dal Consiglio Comunale;
7. di incaricare il Responsabile dell'Area II dei successivi atti di gestione urbanistica dipendenti dalla presente;

**ACQUISITI** i pareri di regolarità tecnica e finanziaria emessi dai responsabili dei servizi interessati ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, che gli hanno sottoscritti con firma digitale ed allegati al presente provvedimento.

Il presente atto verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune [www.comune.ariccia.rm.it](http://www.comune.ariccia.rm.it), nell'albo pretorio On.line per 15 gg. consecutivi e nella sezione Amministrazione trasparente sotto sezione provvedimenti – provvedimenti organi indirizzo politico

Tenuto conto delle relazioni e gli interventi come riportati nel resoconto stenografico della seduta del Consiglio Comunale del 30/07/2021 reso disponibile ad opera della società incaricata (**Allegato 1**).

Non essendoci ulteriori interventi né proposte di modifica o rettifica.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto dell'esposizione della proposta fatta dall'Assessore M. Serafini

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e finanziaria emessi dai responsabili dei servizi interessati ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, che gli hanno sottoscritti con firma digitale ed allegati al presente provvedimento;

Atto del Consiglio n. 58 del 30/07/2021

Con votazione che dà il seguente risultato:

**Presenti n. 16 consiglieri – assenti 1 (E. Indiati)**

**Favorevoli: n. 12**

**Contrari: n. 1 (G. La Leggia)**

**Astenuti: n. 3 (C. Fontana Arnaldi; E. Tomasi; F. Monosilio)**

## **DELIBERA**

Per quanto in premessa che si intende integralmente riportato:

1. di integrare le tabelle per il calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, provvedendo, in via provvisoria, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16 co. 5 del D.P.R. 380/01, nell'attesa che la Regione Lazio definisca le nuove tabelle parametriche di riferimento per il calcolo del maggior valor di cui all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del D.P.R. 350/01;
2. di approvare, a tal proposito, l'allegato "Regolamento **provvisorio** concernente la determinazione della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree ed immobili in variante urbanistica, in deroga e con cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii", nel quale viene stabilito il metodo analitico del calcolo del valore della trasformazione per individuare il maggior valore;
3. di stabilire che le modalità di calcolo, criteri e coefficienti da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi sono specificamente descritti nella regolamentazione, allegata alla presente deliberazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
4. che il campo d'applicazione della presente metodologia riguarda tutti gli interventi diretti ed indiretti in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, rispetto ai quali non sia stata sottoscritta, precedentemente alla data di approvazione del presente atto, la Convenzione urbanistica ovvero non sia stato rilasciato il titolo edilizio previsto;
5. che i valori percentuali indicati nel Regolamento allegato alla presente deliberazione relativamente al computo del costo di trasformazione (K), costituito dalla sommatoria dei costi ( $\sum iK_i$ ), possono essere adeguatamente rimodulati, rispetto alle specificità delle singole operazioni urbanistiche, da apposite previsioni contenute nelle deliberazioni e nei provvedimenti amministrativi riferiti ai Singoli piani/programmi/progetti da realizzare;
6. che i **valori** percentuali indicati nel Regolamento relativamente al computo del costo di trasformazione (K), ove si verificano squilibri o disallineamenti, potranno essere modificati dal Consiglio Comunale;
7. di incaricare il Responsabile dell'Area II dei successivi atti di gestione urbanistica dipendenti dalla presente;

Il presente atto verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune [www.comune.aricciam.it](http://www.comune.aricciam.it), nell'albo pretorio On.line per 15 gg. consecutivi e nella sezione Amministrazione trasparente sotto sezione provvedimenti – provvedimenti organi indirizzo politico.

RESOCONTO STENOGRAFICO DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 30/07/2021 -  
RESO DISPONIBILE AD OPERA DELLA SOCIETÀ INCARICATA

**PUNTO 8 ALL'ORDINE DEL GIORNO:**

- **APPROVAZIONE REGOLAMENTO PROVVISORIO PER IL CALCOLO DEL MAGGIOR VALORE IMMOBILIARE GENERATO DA INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4 LETTERA D) – TER DEL D.P.R. 06/06/2012 N.380 E SS.MM.II. –**

**PRESIDENTE:** La parola all'Assessore Serafini.

**ASSESSORE SERAFINI:** Qui sostanzialmente andiamo a regolamentare la differenza di valore di mercato tra il bene di partenza e il valore di mercato del bene che è realizzabile in applicazione della variante urbanistica che si va a approvare. Sostanzialmente questo onere aggiuntivo da parte dei privati è dovuto, laddove si vanno a attuare interventi edificatori o cambi di destinazione d'uso, utilizzando varianti urbanistiche. Ovviamente il sistema che si va a utilizzare è il metodo analitico, si potrebbe obiettare che il responsabile del servizio tecnico potrebbe attestarci questa plusvalenza sulla base di una perizia che vada a redigere lo stesso; però proprio perché questo Regolamento, ovvero questa plusvalenza può essere applicata in diversi casi, è opportuno che il calcolo sia previsto, applicato per tutti, la procedura sia la stessa per tutti quanti i cittadini per evitare che ci possano essere delle discordanze tra un caso e l'altro.

**PRESIDENTE:** Interventi? Nessun intervento. Scusi, Consigliere Tomasi.

**CONSIGLIERE TOMASI:** Sì, io vado a riproporre un po' quelle che erano le eccezioni che avevamo già evidenziato in Commissione urbanistica, perché la Legge prevedeva un valore del 50%, non l'ha menzionato l'Assessore, è stato piuttosto succinto nelle spiegazioni anche perché sfido chiunque, avendo letto quel Regolamento, averlo inteso in prima battuta e, tra l'altro, francamente ogni volta che io vedo cose poco chiare ovviamente mi sorgono i sospetti, anche perché non metto in discussione la buona fede. Questo perché, stavo dicendo, la Legge permette un valore del 50%, però io avevo già rappresentato, come ripeto in Commissione urbanistica, che questo valore fosse leggermente aumentato nella misura percentuale, perché qui si sta parlando grosso modo per sommi capi in estrema sintesi, di quanto un privato viene premiato in funzione di un intervento per il quale chiede una autorizzazione, attraverso una variante speciale, quindi quanto deve corrispondere alla comunità per questa modifica sostanziale del piano regolatore. Questo, a fronte del vantaggio economico riconosciuto perché ovviamente ogni qualvolta si interviene sullo stato del territorio, lo si fa in senso migliorativo, mi riferisco dal lato del privato, sempre e comunque, e quindi ovviamente il privato ne trae un vantaggio. Allora in quei casi bisogna sempre chiedersi, noi dobbiamo chiederci quali titolari del potere di indirizzo e di controllo ma soprattutto di pianificazione territoriale, se effettivamente quello che riceve la comunità dall'offerta proposta dal privato sia conforme alle esigenze vere della comunità. Se il privato deve pagare una somma di denaro, che sia effettivamente corrispondente o comunque sia effettivamente congrua, stante il vantaggio che il privato riceve da quell'operazione. Allora, per questo motivo avevo rappresentato che il valore era una ipotesi



ovviamente che ho presentato in Commissione urbanistica, che il valore fosse maggiore rispetto al 50% già stabilito dalla Legge. In Commissione in realtà non si è arrivati a nessun tipo di conclusione, senza volere anticipare quello che potrebbe essere un intervento del Consigliere Cianfanelli, il Consigliere Cianfanelli diceva “Ma a me interessa ancora di più sapere che il valore fissato sia assolutamente certo e che se ne assuma anche eventualmente la responsabilità il Dirigente”, perché poi noi possiamo mettere anche il 100% ma se poi è falsato il valore su cui quella percentuale viene calcolata, abbiamo ottenuto poco. Però mi sembra che in nessun modo questi dubbi e queste rimostranze, queste proposte siano state tenute presenti; tra l’altro perché è molto delicato questo Regolamento che arriva oggi in Consiglio? Perché fa pandant con il punto che andremo a trattare poi successivamente e, quindi, ben vengano dico io, ben vengano interventi riqualificatori sul territorio, che diano soluzioni anche per immobili che stanno fermi e abbandonati da troppo tempo, però poi la modalità con cui questo viene fatto fa la differenza, soprattutto fa la differenza il vantaggio che da questo tipo di operazioni ne trae la comunità. Ecco allora che è proprio il Regolamento che disciplina in qualche maniera il fondamento degli accordi con l’Amministrazione, tra il privato e l’Amministrazione, è un aspetto estremamente importante, non è un regolamentino tanto per, è di estrema sostanza soprattutto se si rappresentano i valori. Torno di nuovo al discorso della rappresentazione grafica: in questo caso specifico le tavole non hanno soltanto la funzione di dire “Vabbè, benissimo, i Consiglieri vengono maggiormente preparati, vengono maggiormente edotti sul tema”, dal mio punto di vista quelle operazioni a maggior ragione quella che, ripeto, verrà trattata al punto successivo, ma tutto sommato vale anche per Villa San Germaine, cioè il punto precedente, sarebbe bello vederle rappresentate qui in Consiglio comunale affinché ne abbiano anche maggiore contezza i cittadini che ci seguono tramite streaming, ma innanzitutto ne abbia maggior contezza il Consiglio comunale, perché non c’è niente di maggiormente esplicativo di una rappresentazione grafica di una tavola e non c’è dubbio riguardo questo. Quindi non è solo la garanzia del corretto lavoro del Consigliere che dovrebbe muovere l’Amministrazione a mettere a disposizione tutto questo, ma anche esigenze di vera trasparenza. Quindi la mancanza di questi aspetti e, ripeto, soprattutto per il punto che segue, sicuramente non predispone nel miglior modo per poterne parlare in maniera serena e di prospettiva.

**PRESIDENTE:** Grazie Consigliere Tomasi. Consigliere Cianfanelli.

**CONSIGLIERE CIANFANELLI:** Io ne faccio una questione di metodo, non ripeto quello che ha detto il Consigliere Tomasi su cui convengo. Eravamo rimasti d’accordo in Commissione urbanistica che questa proposta individuava nel Dirigente dell’area tecnica la persona che faceva l’estimo, perché non può essere il proponente, o un progettista privato che fa l’estimo della plusvalenza. Quindi io voto a favore se si individua nel Dirigente dell’area tecnica la figura di chi fa la stima della plusvalenza, voto contro se questa stima della plusvalenza viene fatta dal proponente o dal privato, perché senno siamo veramente... Vi anticipo che non ci sono piani integrati o accordo di programma veri, seri, onesti dove non ci sia un estimo terzo perché tutta la chiave di volta della vicenda sta nell’indebito arricchimento, nel senso che se io dico che il Cinema Italia, tanto per parlare di una cosa che verrà nuovamente e che fortunatamente il Regolamento che abbiamo appena approvato sulla rigenerazione urbana mette al sicuro, se io dico che il Cinema Italia mette a sicuro la sua destinazione d’uso, che non può cambiare da Cinema, è scritto su un articolo della Rigenerazione urbana, forse le è sfuggito Assessore, lo ricordo, non c’è problema, non è sfuggito a me che sono abituato a fare i compiti a 73 anni, ma continuo a studiare, cerco di tenermi attivo. Allora, il problema, se lei mi risponde subito, lei o il Sindaco, se recepite questa proposta del responsabile della stima, perché il responsabile della stima è la chiave di volta, perché se la stima la fa il Dirigente che risponde a una Giunta comunale,

che risponde a una maggioranza, che risponde a un Consiglio, noi siamo parzialmente tutelati; se la fa il privato ricordo a tutti che nella vicenda di Panorama, tanto per parlare di una cosa che conoscete tutti, la plusvalenza per l'Amministrazione comunale di Ariccia, togliendo la sanzione, nell'accordo di programma in cui sono state date cubature suppletive, è stata una valutazione di cinque milioni di euro di opere pubbliche. Quindi se a un certo punto arriva uno – e l'ho detto anche nel punto che abbiamo passato due Consigli fa del famoso parcheggio del supermercato su Via Nettunense e quello che è stato concesso alla DAIKIN- nel senso che noi ci troviamo con la Daikin che è raddoppiata, con il supermercato che aumenta e si fa un parcheggio per cinquanta, sessanta, adesso non mi ricordo, posti, con la viabilità che rimane così. Allora se io ti dico “Benissimo, il terreno agricolo che hai dietro ti cambio la destinazione e te lo faccio diventare parcheggio”, significa che tu aumenti, migliorerai la tua offerta commerciale, qualcosa mi devi dare in cambio e non è il proponente privato che chiaramente cerca di non tirare fuori i soldi. Però arriva un indebito arricchimento che pesa sulla comunità, perché se il proponente privato ha fatto una rotatoria sulla Nettunense o all'incrocio di Via Monte Giove o all'incrocio Daikin, la Comunità dei Castelli Romani italiani di Ariccia in particolare, era andata, non dico che c'aveva guadagnato ma era andata pari. Quindi non so se la maggioranza, se la Giunta recepisce questa proposta che ho fatto in Commissione consiliare, poi la Commissione consiliare, scusatemi, non è uno sfogatoio per le inibizioni, per i problemi personali dei Consiglieri; la Commissione consiliare è una formulazione del Consiglio che anticipa alcune proposte perché riesce a “zoommarle”, passatemi il termine, in maniera più puntuale, tanto è che io non mi voglio allargare, ma molte Commissioni consiliari a livello di organi sovracomunali, tipo Regione o Parlamento, hanno funzione deliberante, hanno funzione legiferante. Allora se la Commissione consiliare urbanistica uno viene lì, cerca di metterci il buon senso, la buona volontà, l'amore per la comunità e la cultura che ha, poi effettivamente questo deve essere una occasione di miglioramento della proposta, queste sono cose che uno ci arriva. Sul punto precedente della rigenerazione urbana dove c'è stata una volontà della maggioranza, un controllo dell'Assessorato all'urbanistica della Regione Lazio che ha recepito, modificato etc., il punto è stato trattato in maniera esaustiva, non è che Emilio Cianfanelli, laureato in medicina e chirurgia, va a entrare in una tecnicità..., mi sta bene, la Legge regionale è quella, l'ha ricontrollata la Regione, andiamo avanti. In questo caso, siccome possiamo portare un emendamento migliorativo nella figura del Dirigente, è il Dirigente che stima qual è la plusvalenza.

**PRESIDENTE:** Altri interventi? Assessore Serafini.

**ASSESSORE SERAFINI:** Io l'ho detto forse in forma diversa in maniera forse troppo ermetica nell'illustrazione del punto. Rispondo a tutti i problemi sollevati, io inizio dal valore minimo che deve essere dato all'Amministrazione comunale come onere aggiuntivo rispetto agli oneri che pagano, che vengono pagati negli altri interventi. Qui parliamo di valore minimo, 50% che ce lo stabilisce la Legge, noi non possiamo andare a incidere su quello, ovvero, il 50% è il minimo stabilito per Legge, dopodiché dipende anche dal tipo di interventi che ci sono. Ma prendiamo il Regolamento così in maniera asettica, perché il Regolamento adesso casualmente ci troviamo a avere il punto successivo che è interessato da questo Regolamento. Questo lo avremmo già dovuto portare nell'altro Consiglio comunale, nulla ci vieta rispetto ai singoli programmi integrati, perché sostanzialmente sono questi gli atti che vanno a essere interessati dalla plusvalenza, quindi dicevo, nessuno ci vieta che sugli specifici programmi integrati, l'Amministrazione comunale, il Consiglio comunale possa decidere che per quel tipo di intervento all'Amministrazione comunale ci deve andare il 70%, quindi vado anche oltre. Però un conto è stabilire questa cosa su problemi, su casi specifici, un conto è andarlo a regolamentare in maniera, così, per tutti; non credo sia la strada corretta, soprattutto in questa fase tra l'altro, dove credo che non dobbiamo pensare soltanto a fare cassa, ma dobbiamo pensare anche a stimolare, a

incentivare la ripresa dell'economia e, quindi, andare a gravare oltre modo proprio nella regolamentazione, quindi negli atti che andranno a regolamentare questi interventi, mi sembra eccessivo. Mentre invece credo che il Consigliere Cianfanelli abbia colto nel segno rispetto al problema del valore reale di quello che andiamo a parlare, su questo sfonda una porta aperta non soltanto nei confronti del sottoscritto ma credo di tutta l'Amministrazione comunale, di tutto il Consiglio comunale, nel senso che qui nessuno si sogna di andare a fare dei favori o a impicciarsi chissà in quale astrusità contabile per favorire quello e quell'altro. Non a caso, dicevo nella breve illustrazione, che il Regolamento serve proprio per evitare questo ed è chiaro che, come succede in tutte quante le pratiche edilizie, i tecnici privati presentano il conteggio degli oneri che debbono essere, che sono dovuti all'Amministrazione comunale, ma è altrettanto vero che gli uffici preposti, nel caso specifico è ovvio che debba essere il Dirigente perché stiamo parlando di un procedimento complesso quindi non può essere delegato a chicchessia, è sua responsabilità la verifica che i dati riportati, le perizie riportate siano vere, su questo non c'è dubbio e deve restare traccia nell'approvazione che si andrà a fare che quella stima, quel conteggio è sottoscritto anche dal responsabile del servizio tecnico, nel caso specifico l'Ingegnere Plebani allo stato attuale. Su questo non c'è ombra di dubbio, Consigliere Cianfanelli, ma non può essere diversamente. Quindi è chiaro che qui c'è una responsabilità primaria del Dirigente dell'ufficio tecnico che deve verificare la corretta applicazione del Regolamento.

**PRESIDENTE:** Consigliere Tomasi.

**CONSIGLIERE TOMASI:** Assessore, è chiaro che è preoccupazione comune quella di non disincentivare operazioni come quelle di cui stiamo parlando, però allo stesso tempo avendo previsto o avendo indicato un 55% anziché il 50, non mi sembra disincentivante quanto possa essere un 70. Tra l'altro mi permetta di dirle – e tornando al discorso che facevo prima sulla trasparenza – non c'è niente di più trasparente di una norma generale astratta, chi deve intervenire sa già quale sarà l'onere a cui va incontro e saremo tutti più sicuri che non ci saranno comportamenti arbitrari e quindi nessuna maggioranza in futuro potrà dire “Questa operazione la facciamo pagare tot, quest'altra la facciamo pagare in un altro modo”, invece diamo una via unica uguale per tutti che è il migliore segno di trasparenza che ci possa essere, la regolamentazione che poi è il compito pure tra l'altro del Consiglio comunale. Quindi penso e ritengo che una normazione puntuale sia quella che fa al caso nostro, ma per evitare che qualcuno venga vessato o qualcuno venga favorito, cosa che non succederà mai, però i Regolamenti e l'attività del Consiglio sta qui per questo, per garantire trasparenza e uniformità del comportamento dell'Amministrazione. Quindi prendo atto che anche in questo caso il Consiglio comunale non riesce a fare quel saltino in più, cioè personalizzare anche un po' le disposizioni di Legge e adattare al suo territorio, alla sua sensibilità, alla sua prospettiva anche di sviluppo del territorio. Quindi è chiaro che in questo modo il voto non potrà essere favorevole.

**PRESIDENTE:** Assessore Serafini.

**ASSESSORE SERAFINI:** Scusi però, Consigliere Tomasi, io una precisazione la devo fare, perché se certe dichiarazioni di voto sono fatte così, tanto per farle o per avere..., per mettersi la medaglietta che sono riuscito a spuntare più uno, non credo debba essere quello il modo per migliorare questo tipo di interventi. Dicevo prima, il problema della plusvalenza viene applicato esclusivamente ai programmi integrati; per quanto riguarda i programmi integrati, quindi oltre al discorso economico, io lo dicevo, l'Amministrazione comunale non vuole fare cassa soltanto, perché quello va bene, figuriamoci, nessuno ci sputa sopra i soldi, però al di là del discorso di cassa, probabilmente la cosa

più interessante invece sono le opere che potrebbero realizzarci, a prescindere dalla plusvalenza. Quindi per quanto ci riguarda, come Amministrazione, più che starci a puntualizzare sul punto in più o il punto in meno, forse caso per caso invece bisogna, è più opportuno inserire sulle altre opere di compensazione che invece possiamo spuntare a prescindere dalla plusvalenza che deve essere comunque versata.

**PRESIDENTE:** Altri interventi? No. Presenti..., assente solo Indiati. Quindi mettiamo a votazione l'approvazione del Regolamento provvisorio concernente la determinazione della valutazione del maggiore valore generato da interventi su aree e immobili il variante urbanistica, in deroga e con cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'Art. 16 comma 4 lettera d) ter, del D.P.R. del 6 giugno 2012, numero 380 e successive modifiche e integrazioni, chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

**PRESIDENTE:** Passiamo al punto successivo.

**IL PRESIDENTE**  
Michele Filosofi

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. Mario Rogato

*Atto Firmato Digitalmente*

---



## Città di Ariccia

P.I.01125551000 C.F.02850270584 TEL.06.934851 FAX.06.93485358  
[protocollo@pec.comunediariccia.it](mailto:protocollo@pec.comunediariccia.it) [WWW.COMUNE.ARICCIA.RM.IT](http://WWW.COMUNE.ARICCIA.RM.IT)

AREA II – Lavori Pubblici e Politiche Territoriali

**ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. DEL / / \_\_\_\_**

**REGOLAMENTO PROVVISORIO PER IL CALCOLO DEL MAGGIOR VALORE IMMOBILIARE GENERATO DA INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AI SENSI DELL'ART. 16 CO. 4 LETT D- TER DEL D.P.R. 06/06/2012 N. 380 E SS.MM.II.**

L'art. 16 comma 4 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii. è stato variato dall'art. 17 co. 1 lett. g) della L. 164 del 2014 aggiungendo la novella lettera d-ter, con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche, gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione:” *alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento 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”.*

Tale maggior valore è un nuovo onere rispetto agli oneri e obbligazioni ordinari previsti dal suddetto art. 16 del D.P.R. 380/01, antecedentemente alla modifica introdotta dall'art. 17 co. 1 lett. g) delle L. 164/2014, per tutti i casi di attuazione degli interventi edificatori ricadenti all'interno delle varianti urbanistiche, nonché in deroga o con cambio di destinazione d'uso, poste a carico del soggetto attuatore.

Ai sensi di quanto stabilito dalla norma, il contributo straordinario di urbanizzazione deve essere *“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”*, e che quindi rientra tra le fattispecie che attuano il principio della perequazione urbanistica e delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo.

Tale maggior valore, come previsto dalla norma: *“è calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata”*, e può essere riferito al valore immobiliare conseguibile per effetto della valorizzazione risultante dalla variante urbanistica o dagli interventi eseguiti in deroga o con cambio di destinazione d'uso

Al fine di individuare la sussistenza e l'entità della valorizzazione prodotta e determinare conseguentemente l'importo del contributo straordinario dovuto, il termine di confronto sarà tra i valori immobiliari degli interventi realizzabili prima e dopo della suddetta valorizzazione.

E' quindi necessario determinare univocamente il valore immobiliare conseguibile per le valorizzazioni immobiliari generate dalle nuove previsioni urbanistiche rispetto alla disciplina urbanistica previgente e che i criteri e modalità da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi, debbono essere omogenei e univocamente definiti per tutti i soggetti attuatori;

A tal fine, la stima del valore immobiliare conseguibile, fondata sul metodo analitico del più probabile valore di trasformazione, normalmente applicato nei giudizi di convenienza economica, è il metodo di calcolo più comunemente accettato, praticato ed avente una specifica validità scientifica, capace di consentire oggettività, omogeneità ed attendibilità;

In base ai principi sopra richiamati, è necessario definire che la quota di edificabilità prevista è quella definita in attuazione dello strumento urbanistico generale e degli strumenti attuativi approvati in conformità dello stesso e che la stessa andrà rapportata a quella realizzabile ad esito delle varianti puntuali al PRG vigente, ovvero ad esito delle modifiche della disciplina urbanistica esecutiva vigente, oppure alla formazione di nuovi strumenti urbanistici attuativi in variante.

In base al metodo analitico suddetto, il Valore di trasformazione ( $V_t$ ) dell'immobile è quindi dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ( $V_{mt}$ ) ottenibile dalla trasformazione, ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio ( $V_{ma}$ ) a meno del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi ( $K$ ) sostenuti per realizzare la trasformazione medesima; dove il Valore di mercato del prodotto edilizio nelle condizioni ordinarie ( $V_{ma}$ ) sarà sempre superiore a  $V_t$ .

Il Valore di mercato del prodotto edilizio finito ( $V_{mt}$ ) è desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). In caso di utilizzo dei dati pubblicati è necessario citare quale fonte "Agenzia entrate — OMI".

Il ( $V_{mt}$ ), per lo stato conservativo definito "normale", corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita. Laddove le quotazioni OMI diano le informazioni per uno stato conservativo definito "ottimo", nei casi di interventi di nuova edificazione, il Valore di mercato del prodotto edilizio finito ( $V_{m1}$ ) da assumere, è quello indicato come "massimo". Invece, nei casi di interventi su edifici esistenti, il Valore di mercato del prodotto edilizio finito ( $V_{mt}$ ) da assumere, in caso di stato conservativo definito "ottimo", è pari alla media tra il valore indicato come "minimo" e quello indicato come "massimo".

A tal proposito, si precisa che la superficie *commerciale* di vendita ( $Sc_v$ . Superficie commerciale vendibile) non può essere inferiore alla Superficie Utile Lorda maggiorata dell'8%, nel caso di immobili con destinazione residenziale. Per il dettaglio degli addendi si deve fare riferimento a

“Agenzia del territorio — glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare”.

I parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 41 sexies L. 1150/42 comma 2, sono liberamente scambiabili, pertanto concorrono come unità immobiliare autonoma alla formazione del Valore di mercato.

Nel caso in cui gli interventi abbiano come oggetto edifici esistenti, il Valore della trasformazione calcolato sulla base della proposta d'intervento deve essere confrontato con il Valore della trasformazione calcolato ipotizzando un intervento edilizio che preveda la conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione dell'immobile vigenti al momento della presentazione della proposta di intervento.

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare — Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i *Valori di mercato* da stabilire al fine di calcolare i *Valori della trasformazione* devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici (mediante l'attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservare le destinazioni d'uso e le forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta).

Nel caso di interventi in modalità diretta, in applicazione del principio di semplificazione amministrativa, il calcolo viene effettuato per ogni parametro in riferimento al valore medio.

**Il costo di trasformazione (K)** è costituito dalla sommatoria dei costi ( $\sum K_i$ ) sostenuti per realizzare la trasformazione, che sono i seguenti:

- costo tecnico di costruzione del fabbricato;
- costo di idoneizzazione area e allacciamenti;
- costo relativo agli oneri ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001;
- costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti;
- oneri per la commercializzazione;
- oneri finanziari;
- profitto, o margine lordo, dello sviluppatore;

Nello specifico il costo tecnico di costruzione del fabbricato è valutato in modo parametrico utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica destinazione d'uso.

Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili si procede in analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine.

Nel caso di Demolizione e Ricostruzione in aggiunta al valore parametrico desunto dal prezziario citato 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 della vigente Tariffa Regione Lazio debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia.

**Il costo di idoneizzazione area e allacciamenti** può variare dal 2% al 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. Nelle valutazioni si assume di norma il valore medio, gli scostamenti vanno adeguatamente motivati, fermo restando che la soglia minima e massima non potranno essere superate.

**Il costo relativo agli oneri ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001** include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, calcolati in base ai valori stabiliti con D.C.C. del Comune di Ariccia, vigenti al momento del calcolo del maggior valore.

**Il costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti**, include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, 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; geologiche e vegetazionali.

Da simulazioni condotte sulla base delle previgenti tariffe professionali (D.M. 04/04/2001) e sulla base del vigente Decreto Ministero Giustizia 20 luglio 2012 n. 140 e del successivo D. M. 20/07/2013 n. 143 e del relativo Regolamento del 20/12/2013, con applicazione dei correnti ribassi di mercato, detta percentuale può variare tra il 8% e il 12% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di idoneizzazione area e allacciamenti. Nelle valutazioni si assume di norma il valore medio, gli scostamenti vanno adeguatamente motivati, fermo restando che la soglia minima e massima non potranno essere superate.

Tutto quanto sopra detto fatte salve, fin da ora, nuove normative di riferimento che verranno emanate, anche sulla scorta di quanto disposto dal D.lgs 50 del 18/04/2016.

**Gli oneri per la commercializzazione**, che compensano le spese di pubblicità e delle agenzie immobiliari, possono variare tra il 2% e il 3% da applicare al Valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt). Nelle valutazioni si assume di norma il valore medio, gli scostamenti vanno adeguatamente motivati, fermo restando che la soglia minima e massima non potranno essere superate.

**Gli oneri finanziari** rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento. Tale costo è funzione della quantità di capitale necessario, della durata dell'esposizione e del tasso di interesse passivo.

Per il calcolo degli Oneri Finanziari si considera il costo del capitale di debito, per l'orizzonte temporale di progettazione e costruzione in cui l'interesse sul debito è ad esclusivo carico del soggetto attuatore. L'orizzonte temporale è fissato in 5 anni salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento.

Il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread per una durata del mutuo finale di quindici anni.

EurIRS o IRS (Interest Rate Swap) è l'indice dei mutui a tasso fisso; Euribor è l'indice dei mutui a tasso variabile. La fonte da cui dedurre il valore dell'EurIRS o dell'Euribor è Il Sole 24Ore oppure il sito web [www.Euribor.it](http://www.Euribor.it).

Lo Spread (scarto o margine) rappresenta la remunerazione per l'istituto di Credito che concede il finanziamento. In genere è definito dalla solidità creditizia e dal rischio del finanziamento, è un valore percentuale dettato dalle principali Banche Europee quali Deutsch Bank, BNP Paribas, Credit Agricole e, normalmente, si aggira intorno al 2%.

Salvo diverso caso debitamente motivato, si considera solo un primo periodo di preammortamenti di 5 anni così articolati:

- primo anno 10% (rilascio dei titoli abilitativi);
- secondo anno 30% (anticipo realizzazione intervento);
- terzo anno 40% (anticipo realizzazione intervento);
- quarto anno 20% (saldo realizzazione intervento);
- quinto anno 0% (commercializzazione).



Le percentuali tengono conto della progressiva assunzione di rischio da parte dell'istituto mutuante a fronte della progressiva realizzazione delle opere poste in garanzia.

In questo periodo gli interessi sul debito cumulati nel quinquennio progressivamente decrescente costituiscono gli oneri finanziari dell'investimento. In pratica nel primo anno l'anticipazione è pari al 10% e l'interesse è per tutti e cinque gli anni di costruzione, il secondo anno l'anticipazione bancaria è del 30% e l'interesse cumulato riguarda 4 anni, e poi progressivamente, 40% per tre anni e poi 20 % per due anni.

Il peso degli oneri finanziari può così essere calcolato per ciascuna delle fasi di preammortamento secondo la tabella di seguito allegata, valutando al momento della compilazione il tasso di interesse da applicare.

Dal sesto anno l'interesse sul debito è a carico degli acquirenti.

**Il profitto, o margine lordo, dello sviluppatore** rappresenta l'utile complessivo che il promotore dell'intervento trae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare. Nelle perizie di stima con il metodo del Valore di trasformazione, secondo il "*Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*", l'utile del promotore è espresso in percentuale sui ricavi in relazione ad una serie di fattori variabili sia per condizioni esterne che per caratteristiche intrinseche del progetto: condizioni economiche generali, settore di intervento, andamento del mercato, modalità di finanziamento, tipologia di operazione immobiliare (localizzazione, dimensioni, destinazioni d'uso), previsioni costi e ricavi e loro attendibilità, inizio del tempo di rientro, ulteriori variabili specifiche dell'operazione immobiliare.

L'esplicitazione di tali valori secondo le caratteristiche specifiche degli interventi, fornita con adeguate motivazioni, consente per ciascun caso una esatta valutazione.

Viene comunque qui predefinita e fissata la soglia inferiore pari al 15% e la soglia superiore del 25% del valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt), che non potranno essere superate. A quest'ultimo proposito si precisa che il valore del suddetto profitto, entro le 12 soglie indicate sopra, aumenta al crescere del Valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt).

I valori percentuali riferiti alle singole voci di costo, debbono essere adeguatamente modulati ai fini del rispetto delle soglie percentuali sopra indicate, con riferimento alla specificità delle singole operazioni urbanistiche.

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

$$VT = Vmt - \sum Ki > Vma$$

dove:

- **VT** è il valore di trasformazione dell'immobile;
- **Vmt** è il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato;
- **$\sum Ki$**  è la sommatoria di tutti i costi di trasformazione sostenuti ai fini della trasformazione dell'immobile;
- **Vma** è il valore di mercato del prodotto edilizio nelle condizioni attuali.

In conclusione, il valore immobiliare conseguibile da assoggettare al contributo straordinario di urbanizzazione, nella misura percentuale del 50%, di cui all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001, è pari alla differenza tra due distinti Valori di trasformazione dell'immobile oggetto della trasformazione:  $VT1 - VT2$ . Ossia alla differenza tra il valore di trasformazione ottenibile secondo l'intervento proposto, con il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base alle condizioni di partenza, ovvero sia secondo l'edificabilità non soggetta a contributo straordinario prevista dalle norme di componente del PRG vigente o prima della variante urbanistica che ha determinato la valorizzazione immobiliare in questione.

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili, con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del

Mercato Immobiliare — Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, i Valori di mercato da stabilire al fine di calcolare, con le modalità descritte nel presente Regolamento della trasformazione VT1 (quello relativo alla proposta di valorizzazione dell'immobile oggetto del provvedimento) e VT2 (quello relativo allo stesso immobile nell'ipotesi di conservare le destinazioni d'uso e le forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta) devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

Il campo d'applicazione della presente metodologia riguarda tutti gli interventi diretti o indiretti rispetto ai quali non sia stata già sottoscritta la Convenzione urbanistica ovvero non sia stato rilasciato il titolo edilizio previsto.