

IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS) dovuto dal Soggetto Attuatore e da corrispondere al comune è valutato nel 50% dell'incremento di valore (**IV**) conseguente all'intervento edilizio.

$$\text{CS} = \text{IV} * 50\%$$

IV si calcola nel modo seguente:

$$\text{IV} = \text{Vmf} - \text{Vmi} - \text{C}$$

dove

IV = incremento di valore

Vmf = valore mercato finale (post variante)

Vmi = valore di mercato iniziale (ante variante)

C = costi/spese complessivi di trasformazione

Punto 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO FINALE (Vmf), ossia del valore di mercato del prodotto edilizio finito

$$\text{Vmf} = \text{V/mq del nuovo edificio} \times \text{S}$$

Vmf = Valore di mercato dell'immobile finito

V = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI

S = superficie convenzionale vendibile in mq

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito andrà distinto secondo le varie destinazioni. Le singole voci si ottengono moltiplicando la superficie espressa in mq per i valori di mercato indicati nelle tabelle OMI.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari, ubicate nella medesima zona omogenea.

Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI.

Considerato che il valore commerciale del nuovo edificio viene comparato allo stato conservativo "OTTIMO" laddove sia presente il solo valore "NORMALE" lo stesso verrà moltiplicato per il coefficiente 1,30.

Punto 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO INZIALE (Vmi), ossia del valore dell'immobile allo stato attuale, prima dell'intervento di trasformazione

$$\text{Vmi} = \text{V/mq} \times \text{S}$$

Vmi = valore di mercato dell'immobile prima della trasformazione

V = valore di mercato al mq secondo le tabelle OMI

S = Superficie convenzionale vendibile in mq

Il valore Vmi rappresenta il valore dell'immobile allo stato attuale prima dell'attuazione della trasformazione ed è dato dalle tabelle OMI. Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI.

Per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno applicati i seguenti coefficienti: Scadente 3,30, degradato 0,20, rudere o crollante 0,10.

Nel caso in cui la tipologia dell'immobile esistente non sia indicata nella tabella OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe la stima verrà effettuata, su richiesta del Comune all' Agenzia delle Entrate con spese a carico del soggetto proponente

Punto 3 - DETERMINAZIONE DELLE SPESE E COSTI COMPLESSIVI DI TRASFORMAZIONE (C)

Allegato B – modalità di calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter)

Il valore di **C** è determinato dal costo di costruzione e dalle spese globali necessarie per la realizzazione dell'opera, tramite perizia a carico del soggetto attuatore validata dal responsabile del procedimento.

Le componenti di **C** sono le seguenti:

C1 COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI.

Si ottiene moltiplicando la superficie per il costo a mq rilevato dalla Camera di Commercio di Firenze

C2 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene effettuato in base al progetto applicando le tabelle vigenti al momento della stipula della convenzione.

C3 ONERI SUL COSTO DI COSTRUZIONE.

Il calcolo del costo di costruzione viene effettuato in base al progetto di trasformazione edilizia presentato applicando le tabelle vigenti al momento della stipula della convenzione.

C4 ONERI FINANZIARI.

Sono calcolati ipotizzando che l'imprenditore usufruisca di un prestito bancario di importo uguale al totale delle spese da sostenere per un periodo di 2 anni al un tasso da definire al momento della richiesta d'intervento. Pertanto:

$$C4 = (C1+C2+C3+Cd^*) \times r \times 2 \text{ ANNI}$$

Con r = tasso medio desunto da fonti ufficiali

C5 PROFITTO LORDO DELL'IMPRENDITORE.

In relazione alle attuali condizioni economiche e considerato il livello impositivo dei redditi d'impresa si può ipotizzare che il profitto lordo da introdurre nella tabella possa assumere un valore massimo del 15% del valore del prodotto finito (V_i).

$$C5 = V_i \times (0.15) \quad V_i = \text{Valore immobile}$$

C6 ONERI PROFESSIONALI PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA E SPESE RELATIVE A PARERI, AUTORIZZAZIONI O STIME OBBLIGATORI ONEROSI DA PARTE DI ENTI.

Vengono inseriti i normali costi relativi alla progettazione della trasformazione edilizia determinati in misura non superiore al 10% del costo di realizzazione. Eventuali costi relativi a perizie di stima del valore ante saranno aggiunte a parte.

Cn COSTO DEL FABBRICATO NUOVO.

Tale costo si ottiene dalla somma delle voci C1, C2, C3, C4, C5, C6 al mq.

$$Cn = C1+C2+C3+C4+C5+C6$$

Cd* COSTO DI EVENTUALI DEMOLIZIONI O BONIFICHE.

Tale costo si ottiene in caso di demolizioni o bonifiche con riferimento all'importo della fideiussione sottoscritta all'atto dell'approvazione del progetto di bonifica, ovvero moltiplicando la superficie da demolire/bonificare per i costi di demolizione/bonifica relativi all'intervento rilevati dalla Camera di Commercio di Firenze.

C COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE.

Si ottiene dalla somma del costo del fabbricato nuovo (C_n) più il costo dell'eventuale demolizione o bonifica (C_d^*)

$$C = C_n + C_d^*.$$

Punto 4 - DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE (IV)

$$IV = V_{mf} - V_{mi} - C$$

dove

IV = incremento di valore

V_{mf} = valore mercato finale (post variante)

V_{mi} = valore di mercato iniziale (ante variante)

C = costi/spese complessivi di trasformazione

Il valore di mercato dell'immobile è stimato applicando alla superficie utile lorda (SUL), calcolata ai sensi dell'allegato "C" del DPR 138/98, i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Si assumono i valori medi tra i valori di riferimento minimi e massimi pubblicati riferiti al semestre disponibile alla data dell'istanza o del deposito, alla corrispondente fascia/zona geografica e alla tipologia-destinazione d'uso prevalente.

Qualora il valore iniziale sia da riferire ad un terreno privo di fabbricati questo sarà calcolato applicando alla superficie fondiaria il valore di mercato corrispondente al momento dell'acquisto e comunque prima della valorizzazione. In alternativa, tale valore potrà essere desunto tramite un atto notarile eventualmente attualizzato, fornito dal soggetto attuatore.

Punto 5 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS) E MODALITA' DI VERSAMENTO

CS = IV * 50%

Il contributo straordinario, pari al 50% dell'incremento di valore (IV), sarà corrisposto, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, nelle diverse forme di:

- a) versamento finanziario vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento;
- b) cessione di aree o immobili;
- c) realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

Nel caso di versamento finanziario esso sarà corrisposto all'Ente contestualmente alla stipula della Convenzione relativa al P.U.A., in unica soluzione o con modalità rateizzata nel rispetto dei criteri dettati dalla L.R. 65/2014 e già previsti per il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui il P.U.A. preveda più Unità Minime di Intervento (U.M.I.) con relativi titoli edilizi, il contributo straordinario sarà ripartito proporzionalmente alla quota di S.U.L. afferente ciascun titolo edilizio.

I casi di cessione di aree o immobili o di realizzazione di opere pubbliche, saranno disciplinati da specifica previsione all'interno della convenzione attuativa del P.U.A..

Punto 6 – DETRAZIONI E RIDUZIONI

Concorrono alla determinazione dell'incremento di valore (IV) altresì gli eventuali costi (EXTRA C) relativi a:

- a) Importo dei costi per opere di urbanizzazione primaria, come da computo metrico allegato al progetto esecutivo, ovvero di corrispettivi derivanti da monetizzazione delle opere stesse, **eccedente** l'importo degli oneri relativi, calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi;
- b) Importo dei costi per opere di urbanizzazione secondaria, come da computo metrico allegato al progetto esecutivo, ovvero di corrispettivi derivanti da monetizzazione delle opere stesse, **eccedente** l'importo degli oneri relativi, calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi;
- c) Importo dei costi per ulteriori opere di interesse pubblico che siano richieste dallo strumento urbanistico o dalla normativa specifica del comparto (Scheda-norma), ovvero che si rendano necessarie a seguito di approfondimenti geologici ed idraulici richiesti dal P.U.A., ivi comprese le opere afferenti la regimazione delle acque, la gestione dei reflui e l'approvvigionamento idrico;

I valori così ottenuti potranno essere ridotti del 10% in caso di obblighi convenzionali, almeno decennali, che pongano limiti al frazionamento immobiliare, alle alienazioni, nonché al cambio di destinazione d'uso.

Allegato B – modalità di calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter)

Gli eventuali costi descritti ai punti a), b) e c) concorreranno anch'essi alla determinazione dell'incremento di valore (IV) e andranno sottratti, al pari di tutti gli altri costi di trasformazione complessivi.

TABELLA DI CALCOLO

C1	Costo di costruzione totale edifici	<input type="text"/>	€/mq
C2	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	<input type="text"/>	€/mq
C3	Oneri sul costo di costruzione	<input type="text"/>	€/mq
C4	Oneri finanziari	<input type="text"/>	€/mq
C5	Profitto lordo dell'imprenditore	<input type="text"/>	€/mq
C6	Oneri professionali	<input type="text"/>	€/mq
Cn = C1+C2+C3+C4+C5C+C6 =		<input type="text"/>	€/mq

Superficie nuovo
mq

Cn = Costo del fabbricato nuovo €

Cd* = Costo di eventuale demolizione e bonifica €

C = Cn + Cd* = €

V	Valori di mercato OMI – zona _____	<input type="text"/>	€/mq
S	Superficie Convenzionata Vendibile	<input type="text"/>	mq

Vmf = V/mq del nuovo edificio * S €

Vmi = V/mq * S €

C €

IV = Vmf – Vmi - C – (EXTRA C) €

CS = IV *50% €