

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE
DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
PER IL MAGGIOR VALORE DI AREE E IMMOBILI DI CUI ALL'ART.16 DPR 380 /2001

ART. 1 - FINALITA'

Si definiscono le modalità del calcolo del contributo straordinario (CS), ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001.

Il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed erogata al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario definito ai sensi del presente Regolamento e deve intendersi aggiuntivo rispetto al versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 e, ai sensi della lettera d-ter) comma 4 dell'art. 16 del DPR n. 380/2001, ha natura di onere di urbanizzazione.

ART. 2 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento si applica a tutti gli interventi che vengono attuati su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga. Non si applica il presente regolamento a interventi all'interno del territorio urbanizzato di riuso e rigenerazione delle aree già urbanizzate che prevedano variazione dei parametri urbanistici stabiliti dagli strumenti di pianificazione previgente o mutamento delle destinazioni d'uso precedentemente ammesse.

ART. 3 – DEFINIZIONI

Ai fini del presente regolamento si definiscono i seguenti parametri:

- CS : Contributo Straordinario: rappresenta il contributo addizionale da erogare ai sensi dell'art. 16 c. 4 lett. d-ter del DPR 380/2001;
- SUC: Superficie utile coperta dell'immobile in variante urbanistica (come definito dal PRG vigente);
- VMi: Valore medio OMI iniziale: rappresenta la media fra il valore massimo e minimo dei valori più aggiornati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate al momento del calcolo relativi alla destinazione originaria;
- VMf: Valore medio OMI finale: rappresenta la media fra il valore massimo e minimo dei valori più aggiornati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate al momento del calcolo relativi alla destinazione finale;
- C Coefficiente localizzazione
 - 1 per interventi in aree già edificate;
 - 2 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

- R Coefficiente di riduzione

- interventi con destinazione servizi (riduzione 50%), R = 0,5.

- interventi con destinazione di tipo artigianale, industriale (riduzione 80%),

R= 0,20.

- interventi con destinazione di tipo commerciale (nessuna riduzione), R = 1.

ART. 4 MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il calcolo del contributo straordinario si determina con la seguente formula generale:

$$CS = 0,50 \times (VMf-VMi) \times C \times R \times Suc$$

Per interventi in zone agricole, quando non applicabili i valori OMI, i parametri di riferimento sono i Valori Agricoli Medi (VAM) più aggiornati pubblicati nel BUR Regione Umbria; ove non applicabile la formula sopra riportata il contributo straordinario viene determinato riconducendola per analogia alla tipologia più prossima o con apposita stima o mediante riferimento alle fonti di rilevazione dei prezzi di mercato, con preferenza per le fonti ufficiali. La determinazione del contributo straordinario è effettuata dal Dirigente, secondo le modalità sopra definite.

ART. 5 - MODALITA' DI CORRESPONSIONE

Il contributo straordinario, quantificato nei modi indicati nei precedenti articoli, è erogato al Comune di Gubbio in versamento finanziario e/o cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche secondo le modalità individuate dal Consiglio Comunale in sede di valutazione preliminare, prevista dall'art. 11 del "Regolamento di organizzazione dello sportello unico per le attività produttive", approvato D.C.C n. 122 del 29-05-2012.

Nel caso di versamento finanziario esso è corrisposto, salvo diversa disposizione contenuta nella medesima variante, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della variante stessa. Tale contributo straordinario potrà essere rateizzato secondo le stesse modalità del contributo di costruzione fornendo, prima dell'approvazione definitiva della variante, le dovute garanzie finanziarie (polizza fideiussoria bancaria o assicurativa). Resta inteso che qualora il rilascio del titolo abilitativo edilizio per l'intervento in questione avvenga prima del termine sopra indicato (90 giorni), la corresponsione del contributo straordinario avverrà con gli stessi tempi, modalità e garanzie previsti per quella del contributo di costruzione.

Nel caso si intenda procedere tramite cessione di aree o immobili, previo assenso del Comune, sarà necessario provvedere alla stipula di apposita convenzione, che ne definisce le modalità e le condizioni. Nel caso di versamento finanziario il contributo straordinario viene vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento.