



COMUNE DI IMOLA

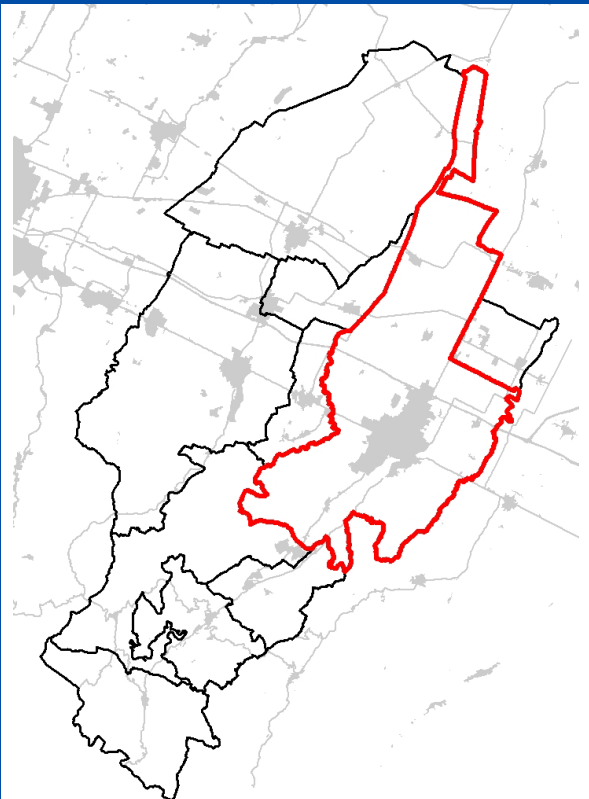
Sindaco	Daniele Manca
Segretario Comunale	Simonetta D'Amore
Dirigente del Servizio	Michele Zanelli
Assessore all'Urbanistica	Davide Tronconi

Approvazione Delibera C.C.

REGOLAMENTO

**PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI CALCOLO
DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER IL MAGGIOR VALORE DI
AREE E IMMOBILI DI CUI ALL'ART.16 COMMA 4 LETTERA D-TER
DEL DPR 380 /2001**

Servizio
Pianificazione, Edilizia privata e Ambiente



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 o con cambio di destinazione d'uso 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, il tutto come meglio specificato nei successivi articoli.

Il contributo straordinario da corrispondere al Comune, definito ai sensi del presente Regolamento, si intende 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 o con cambio di destinazione d'uso.**

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, come desumibile dalla legge urbanistica regionale (art. 8 lett. a) LR 24 del 21/12/2017).

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;
- **Sul Superficie utile lorda dell'immobile** in variante urbanistica (come definito dalla DAL Emilia Romagna del 4 febbraio 2010 n. 279);
- **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;
- **R Coefficiente di riduzione**
 - interventi con destinazione residenziale (riduzione 50%) **R = 0,5**
 - interventi con destinazione non residenziale di tipo artigianale, industriale (riduzione 80%) **R = 0,2**
 - interventi con destinazione non residenziale di tipo commerciale (riduzione 30%) **R = 0,7**
 - interventi che prevedono lo spostamento di capacità edificatoria tra zone con medesima destinazione urbanistica (riduzione 0%) **R = 1.**

ART. 4 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

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

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

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 Emilia Romagna.

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 Imola in **versamento finanziario e/o cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.**

Nel caso di versamento finanziario esso è corrisposto per l'intero importo contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire.

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.

Le macrozone di riferimento sono:

- FORESE NORD
- FORESE SUD
- NORD FERROVIA
- OVEST
- SUD
- CENTRO EST

così come individuate nello schema esplicativo dell'Allegato 1 al Tomo I del RUE.