



COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

Provincia di Treviso

Piazza Ercole Bottani n. 4 – 31040 - C.F./P.IVA 00529220261

Tel. 04238733 fax 0423621482 – PEC volpago@pec.comunevolpago.it

www.comune.volpago-del-montello.tv.it

**ALLEGATO ESPLICATIVO – DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO
AGGIUNTIVO – ai sensi dell’art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R.
380/2001**

APRILE 2020

INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Ambiti di applicazione**
- 3. Criteri per il calcolo del contributo aggiuntivo**
 - a. Valore area edificabile (post intervento);**
 - b. Valore area agricola (ante intervento);**
 - c. Lotto di riferimento per il calcolo nel caso di nuovi lotti edificabili;**
 - d. beneficio pubblico**
- 4. Formula per il calcolo del contributo aggiuntivo**
- 5. Esempi di calcolo**
 - a. Lotto in zona C1.S;**
 - b. Lotto in zona C1-C2;**
 - c. Recupero annessi rustici ai sensi dell'art. 16 comma 21 lettera e)**
- 6. Determinazione del contributo aggiuntivo**
- 7. Versamento del contributo aggiuntivo**
- 8. Modalità di versamento del contributo**
- 9. Aggiornamenti**
- 10. Richieste di eventuale restituzione del contributo aggiuntivo.**

1. PREMESSA

L'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 impone che alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, la necessità di determinazione di un contributo aggiuntivo quale beneficio pubblico. Tale contributo è previsto anche dalle norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio art. 18 comma 3 lettera e) e dalle norme tecniche operative del Piano degli Interventi artt. 16 comma 21 lettera e) e 29. Vista la necessità di adottare criteri e modalità di calcolo omogenei per la determinazione di tale contributo, il presente allegato, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 00 del 00.00.2020, dichiarata immediatamente eseguibile, regola le procedure di calcolo in base ai valori definiti dalla delibera stessa.

2. AMBITI DI APPLICAZIONE

Il presente allegato si applica a tutte le nuove aree edificabili individuate con il Piano degli Interventi e successive varianti, con riguardo a:

- Lotti liberi ricadenti in zona C1.S (già evidenziati nel piano degli interventi e successive varianti e per i lotti che saranno indicati successivamente all'approvazione del presente allegato);
- Lotti liberi ricadenti in zona C1-C2 (già evidenziati nel piano degli interventi e successive varianti e per i lotti che saranno indicati successivamente all'approvazione del presente allegato);
- Nuove aree edificabili oggetto di varianti successive al presente allegato;
- Nuove aree edificabili a seguito di accordi pubblico privato successive alla approvazione del presente allegato;
- Ampliamenti ai sensi del D.P.R. 160/2010 con provvedimento ancora da rilasciare o successive all'approvazione del presente allegato.

Il presente allegato si applica inoltre per il recupero di annessi rustici non più funzionali al fondo come previsto all'art. 16 comma 21 lettera e) delle norme tecniche allegate al Piano degli Interventi vigente.

3. CRITERI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO AGGIUNTIVO

a. valore area edificabile (post intervento)

Si assume come valore di riferimento quella della più recente delibera di Giunta Comunale vigente riferita ai valori delle aree fabbricabili ai fini IMU calcolati come €/mq e €/mc in base alla localizzazione dell'intervento. In prima applicazione pertanto e comunque fino ad una nuova delibera sui valori delle aree fabbricabili si applica la Tabella IMU 2014;

b. Valore area agricola (ante intervento)

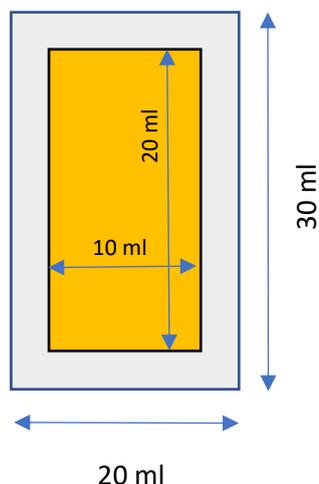
Si assume come valore di riferimento per l'area ante trasformazione il valore dell'area agricola desunto dalla tabella provinciale riferita al VAM (valore agricolo medio), riferito alla regione agraria n. 2 alla quale appartiene il Comune di Volpago del Montello vigente riferita alla data di determinazione del contributo;

b. Lotto di riferimento per il calcolo nel caso di nuovi lotti liberi edificabili

Al fine di applicare in modo oggettivo ed omogeneo il calcolo della perequazione (verificato che la superficie media dei nuovi lotti indicati nel Piano degli interventi vigente e pari a circa 700 mq) si

considera un lotto ipotetico di 600 mq. Tale lotto tiene conto dell'involuppo massimo del nuovo fabbricato in base alla potenzialità di 600 mc (assegnata a ciascun lotto) oltre che alle distanze minime dai confini previste per legge. Tale lotto ipotetico sarà utilizzato allo stesso modo, per uniformità, nel caso del recupero di annessi non più funzionali all'Azienda agricola considerato che anche in questo caso la cubatura trasformabile si attesta in massimo 600 mc.

Si riporta di seguito lo schema del lotto di riferimento e le unità di calcolo per la determinazione dello stesso.



Volume totale= 600 mc

Altezza lorda = 3,00 ml

Superficie coperta massima fabbricato

$600 \text{ mc} / 3,00 \text{ ml} = 200 \text{ mq}$

Ipotesi di Sagoma limite= 20mlx10ml

Distanze dai confini=5,00 ml

Lotto ipotetico =600 mq (30mlx20ml)

Indice risultante 600 mc/600 mq= 1 mc/mq

In base al lotto ipotetico così indicato si ricava una potenzialità espressa in indice fondiario pari a 1mc/1mq che corrisponde all'indice più basso relativo alle zone C1.2 indicate nelle norme tecniche operative vigenti.

d) beneficio pubblico

Si considera soddisfatto l'interesse pubblico con il valore pari a 40% dell'incremento ottenuto a seguito del beneficio ottenuto.

4. FORMULA PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO AGGIUNTIVO

$$V_p = (V_{ae} - V_{AM}) \times I_p$$

Dove:

V_p = valore contributo straordinario/contributo perequativo

V_{ae} = valore aree edificabili (Tabella IMU 2014)

V_{AM} = valore agricolo medio (Tabella Provinciale)

I_p = percentuale del plusvalore da corrispondere (40%)

5. ESEMPI DI CALCOLO

Ai fini esplicativi si riportano alcuni esempi di calcolo relativo ai lotti liberi e al recupero degli annessi non più funzionali all'Azienda agricola. Negli altri casi si applica direttamente la formula sopra citata in base alla superficie/volume dell'area oggetto di trasformazione in applicazione degli indici di zona.

In particolare nei seguenti esempi di calcolo si considera che in base alla tabella provinciale i terreni abbiano una coltura a prato irriguo/prato arborato irriguo con un rispettivo valore pari a 68.000 €/ha (vedi tabella). In applicazione del valore citato si riportano tre casi, uno per la zona C1.S, uno per la zona C1 e uno per gli annessi non più funzionali.

a) LOTTO IN ZONA C1.S

VALORE IMU DA TABELLA COMUNALE 49,00 €/MC

COSTO AREA DA TABELLA PROVINCIALE 68.000 €/ha – 6,8 €/mq

LOTTO DI PERTINENZA, si considera un lotto di mq 600 con indice 1mc/1mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

600 mq X 6,80 €/mq = 4080,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE (LOTTI DA 600 MC)

600 mc X 49,00 €/mc = 29.400,00 €

PEREQUAZIONE

(VALORE TRASFORMATO-VALORE DELL'AREA) x 40%= (29.400,00 € - 4.080,00 €) x 0,40 = 10.128,00 €

b) LOTTO IN ZONA C1.1

VALORE IMU DA TABELLA COMUNALE 63,00 €/mc

COSTO AREA DA TABELLA PROVINCIALE 68.000 €/ha – 6,8 €/mq

LOTTO DI PERTINENZA, si considera un lotto di mq 600 con indice 1mc/1mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

600 mq X 6,80 €/mq = 4080,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE (LOTTI DA 600 MC)

600 mc X 63,00 €/mc = 37.800,00 €

PEREQUAZIONE

(VALORE TRASFORMATO-VALORE DELL'AREA) x 40%= (37.800,00 € - 4.080,00 €) x 0,40 = 13.488,00 €

c) RECUPERO ANNESSI RUSTICI AI SENSI DELL'ART. 16 comma 21 lettera e)

VALORE IMU DA TABELLA COMUNALE 49,00 €/mc

COSTO AREA DA TABELLA PROVINCIALE (valore in base al tipo coltura) €/ha

LOTTO DI PERTINENZA, si considera un lotto di mq 600 con indice 1mc/1

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

600 mq X 6,80 €/mq = 4080,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE (LOTTI DA 600 MC)

600 mc X 49,00 €/mc = 29.400,00 €

PEREQUAZIONE

(VALORE TRASFORMATO-VALORE DELL'AREA) x 40%= (29.400,00 € - 4.080,00 €) x 0,40 = 10.128,00 €

CONTRIBUTO PEREQUATIVO A MC

10.128,00 € / 600 mc= 16,88 €/mc

6. DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO AGGIUNTIVO

La determinazione del contributo aggiuntivo verrà effettuata dall'ufficio Urbanistica in base alle richieste pervenute e secondo le modalità di cui ai punti 3 e 4 del presente allegato. Nel caso del recupero di annessi agricoli non più funzionali il contributo aggiuntivo sarà commisurato alla cubatura effettivamente trasformata con un massimo di 600 mc come previsto dalle norme tecniche allegate al Piano degli Interventi vigente.

7. VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO AGGIUNTIVO

Il versamento del contributo aggiuntivo, per quanto riguarda i lotti liberi già evidenziati nel piano degli interventi o per interventi in applicazione del D.P.R. 160/2010, dovrà essere versato prima del rilascio del permesso di costruire o altro titolo previsto dalla legge. Per quanto riguarda nuove aree edificabili introdotte successivamente all'approvazione del presente allegato i contributi aggiuntivi dovranno essere versati in sede di adozione della relativa variante al Piano degli Interventi e comunque prima dell'approvazione della variante stessa. Il pagamento del contributo potrà essere sostituito da altra forma ritenuta idonea dal Comune.

Il versamento del contributo aggiuntivo non impegna la libera decisione del Consiglio Comunale. Qualora la nuova area edificabile non sia confermata in sede di approvazione della variante al Piano degli Interventi, il contributo versato sarà rimborsato.

8. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO AGGIUNTIVO

Il contributo aggiuntivo, in accordo con l'Amministrazione potrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

- la monetizzazione diretta del valore contributivo corrisposto al Comune secondo quanto previsto nell'allegato alla presente delibera;
- altre modalità di riconoscimento del contributo saranno valutate in base all'importo previsto e agli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.

I relativi importi ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001 saranno da inserire in apposito capitolo di bilancio 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 e immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. In ogni caso tale contributo dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche.

9. AGGIORNAMENTI

I valori adottati per la determinazione del contributo dovranno essere aggiornati a seguito della modifica delle tabelle della Commissione Provinciale di Treviso per la determinazione delle indennità di espropriazione e quelle relative al pagamento dell'IMU relative al Comune di Volpago del Montello.

10. RICHIESTE DI EVENTUALE RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO AGGIUNTIVO

Per i lotti liberi/aree edificabili indicati e recepiti nel piano degli interventi, le eventuali richieste di restituzione del contributo non sono ammissibili in quanto lo stesso è dovuto per il beneficio ottenuto a seguito della trasformazione di aree agricole in aree edificabili. Nel caso di trasformazione di annessi rustici in residenziale la restituzione è subordinata alla richiesta di archiviazione della pratica edilizia di cambio d'uso con contestuale ritorno del fabbricato alla destinazione originaria.