



## COMUNE DI VERBANIA

PROVINCIA DEL V.C.O

### Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale

**Oggetto:** TERZO ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI QUOTA DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI CUI ALLA D.C.C. N.18/2006

L'anno **duemilatredici**, addì **dieci** del mese di **Aprile** alle ore **20:30** nell'Aula Consigliare, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'inizio della discussione dell'argomento, risultano presenti e assenti:

ACTIS ALBERTO	A	GIORDANI IVAN	A
BAVA CARLO	P	IDI DONATA	A
BOLDI ROBERTO	P	IMMOVILLI MICHAEL	A
BOMBACE SAVINO	P	INCERTO VALENTINA	P
BONZANINI MARCO	P	IRACA' FELICE	A
CANALE MARIA	P	MARINONI STEFANO	A
CANALI ANDREA	A	MONTARONE STEFANIA	P
CAPRA DANIELE	P	QUARANTA DANILO	P
CARAZZONI ANDREA	P	RAGO MICHELE	P
CARETTI FABRIZIO	A	RESELLI GIORGIO	P
CHIFU IOAN ADRIAN	P	ROLLA ANGELO	P
COLOMBO DAMIANO	P	SCARPINATO LUCIO	P
COZZA CARLA	P	SERGIO ROCCO	P
COZZI SERGIO	A	TAMBOLLA ANTONIO	P
DE AMBROGI CORRADO	P	TIGANO GIORGIO	P
DE BENEDETTI GIOVANNI	P	VARINI PIER GIORGIO	P
DI GREGORIO VLADIMIRO	P	VOLPE SCIUME' FABIO	P
FARAH ATTALLA	P	ZACCHERA MARCO	P
FRANZI FRANCOMARIA	P	ZANOTTI CLAUDIO	A
GAGLIARDI ADRIANA	P	ZORZIT MARCELLA	P
GIANI GIAN MARIA	A		

I consiglieri Cozzi Sergio, Giordani Ivan, Idi Donata, Immovilli Michael, Iracà Felice sono assenti giustificati.

totale presenti **30** totale assenti **11**

Assiste alla seduta il Segretario del Comune ZANETTA CORRADO

Il Sig. BOLDI ROBERTO nella sua qualità di Presidente assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

INIZIO DISCUSSIONE DEL PRESENTE PUNTO: ORE 21.06

Si dà atto che sono presenti anche gli assessori: Manzini Massimo, Marcovicchio Matteo, Montani Enrico, Parachini Marco.

Ai sensi dell'art.16 dello Statuto Comunale e dell'art. 63, comma 1, del Regolamento per il funzionamento del consiglio comunale e delle sue articolazioni (Commissioni e Conferenza Capigruppo), il Presidente dà la parola all'**Assessore Parachini Marco** che illustra come di seguito: "Anche questo è un atto deliberativo che da un pezzo gira per il Comune, è stato già visto nella competente commissione ed è già stato approfondito in quella sede. Si tratta di una richiesta che ci proviene dall'ANCE, Associazione Nazionale Costruttori Edili, che ci sollecitano a rivedere il nostro regolamento che determina plusvalenza e conseguentemente determinerà le valutazioni degli edifici in edilizia convenzionata, introducendo un aggiornamento ai costi di produzione, determinati dall'entrata in vigore nel lasso di tempo che è intercorso dall'ultima modifica al regolamento, che è quella che avevamo introdotto con il discorso della premialità Itaca, ad oggi. In effetti ci sono alcune modifiche di cui non abbiamo tenuto conto, che sono in ordine al problema sismico, quindi al maggior costo di produzione per l'antisismica e per l'energetico. La stessa ANCE ha quantificato ed a noi è sembrato corretto, in un 7% l'incidenza dell'antisismica, tra progettazione e realizzazione, incidenza sul costo di produzione, mentre un 3% sulle nove normative in tema di risparmio energetico. Noi abbiamo voluto differenziare, quindi non andremo a concedere un 10, ma un 7 ed un 3, perché il 3 nel caso venisse richiesta la premialità data dal protocollo Itaca, è già assorbito da quella premialità. Per cui il 3% determinato dall'incremento dei costi di produzione legati al risparmio energetico, scatta solo quando qualcuno pur nel rispetto delle norme vigenti, sta al di sotto del minimo richiesto per la premialità Itaca".

Nessuno intervenendo, il Presidente pone in votazione il provvedimento, ed

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Acquisito il parere in ordine alla regolarità tecnica previsto dall'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e il visto di legittimità del Segretario Comunale, come previsto dall'art. 97, comma 4, lett. d) del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Visto l'art.42, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

Con voti **favorevoli n. 26** (Sindaco, Boldi, Franzì, Tigano, Gagliardi, Capra, Sergio, Carazzoni, Canale, Colombo, Cozza, Farah, Incerto, Scarpinato, Volpe, Chifu, Restelli, Quaranta, Montarone, De Ambrogi, De Benedetti, Bonzanini, Rago, Rolla, Varini, Tambolla), su n. 30 presenti e n.26 votanti essendosi **astenuti n. 4** consiglieri (Di Gregorio, Zorzit, Bombace, Bava), espressi nei modi e termini di legge,

### **DELIBERA**

di **approvare** l'allegata proposta di deliberazione.

Entra il consigliere Zanotti: presenti n.31 consiglieri.

Oggetto: Terzo adeguamento del Regolamento per la cessione di quota della plusvalenza determinata da interventi di trasformazione urbanistica di cui alla D.C.C. n. 18/2006.

Premesso che:

con D.C.C. n. 18 del 31 gennaio 2006 è stato approvato il “Regolamento per la cessione di quota della Plusvalenza determinata da interventi di trasformazione urbanistica” in applicazione delle norme del P.R.G. vigente;

con D.C.C. n. 47 del 27 giugno 2008 il Regolamento è stato adeguato relativamente alle Tabelle parametriche di valutazione, per quanto riguarda l’attribuzione del valore iniziale del bene del costo di costruzione, degli oneri finanziari, del valore commerciale del bene e del rischio di impresa, lasciando invariate le perimetrazioni delle Macrozone in quanto ancora rispondenti alle previsioni generali di P.R.G. ed alle ipotesi di trasformazione urbanistica in esso previste;

con D.C.C. n. 136 del 2 dicembre 2010 il Regolamento è stato adeguato relativamente al valore iniziale del bene, nel caso di dimostrazione nel contratto d’acquisto stipulato in forma diretta tra il proponente dell’intervento e gli enti pubblici o derivante da procedure fallimentari o da sentenze emesse dall’autorità giudiziaria ed al costo di costruzione nel caso di applicazione del Protocollo Itaca 2009 semplificato della Regione Piemonte, in rapporto al punteggio determinato negli interventi;

detto Regolamento prevede la possibilità della sua variazione al verificarsi di modificazioni dei valori reali e congiunturali.

Atteso che, in data 17 dicembre 2012 di cui al prot. n. 50706 è pervenuta presso il Dipartimento Servizi Territoriali da parte dell’ Associazione Nazionale Costruttori Edili – ANCE, la “Richiesta della variazione del costo di costruzione da applicare all’edilizia residenziale convenzionata ed a base del calcolo della plusvalenza”, in quanto le normative di settore sopraggiunte sia in materia di costruzioni nelle zone sismiche (Normativa Tecnica Nazionale - D.M. 14.01.2008) che in materia di risparmio energetico, hanno comportato l’aumento della prestazione strutturale dell’edificio con il conseguente aumento del costo della parte riguardante la struttura dell’edificio, proponendo un aumento pari al 7% del costo di costruzione parametrico presente nel Regolamento in parola;

Visto l’approfondimento svolto dal Dipartimento Servizi Territoriali Settore Programmazione e Gestione del Territorio – Urbanistica e considerato che con la richiamata D.C.C. n.136 del 2 dicembre 2010 il Regolamento già consente la possibilità di incrementare il costo di costruzione in rapporto al punteggio raggiunto in applicazione al Protocollo Itaca 2009 semplificato della Regione Piemonte;

Ritenuto, per quanto sopra, di prevedere un incremento del costo di costruzione pari al 3% in ragione delle sopravvenute nuove disposizioni normative in tema di contenimento energetico negli edifici, nel caso in cui gli interventi di trasformazione non applichino il Protocollo Itaca 2009;

Dato atto che, per quanto concerne invece i maggiori costi dovuti alle intervenute normative antisismiche viene ritenuta congrua la proposta di aumento del costo di costruzione pari al 7%;

Ritenuto opportuno per quanto sopra espresso, di adeguare conseguentemente alcuni punti del Regolamento di cui alla D.C.C. n. 18 del 31 gennaio 2006, oltre alle tabelle parametriche di valutazione, lasciando invariate le perimetrazioni delle Macrozone in quanto ancora rispondenti alle previsioni generali di P.R.G. relativamente alle ipotesi di trasformazione urbanistica in esso previste.

Acquisiti i pareri favorevoli tecnico amministrativi e di legittimità dei responsabili di Settore e del Segretario Generale come allegato all'originale verbale della presente deliberazione;

La Giunta Comunale sottopone la Consiglio Comunale l'approvazione del presente punto all'O.d.G.

#### Il Consiglio Comunale

Acquisiti i pareri in ordine alla regolarità tecnica, previsti dall'art.49 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267, e il visto di legittimità del segretario comunale, come previsto dall'art.97, comma 4, lettera d) del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

Visto l'art.42, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

#### Delibera

di approvare, per le ragioni espresse in premessa, il terzo adeguamento del "Regolamento per la cessione di quota della Plusvalenza determinata da interventi di trasformazione urbanistica" il cui testo coordinato con i successivi adeguamenti e modifiche, viene allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.



**CITTA' DI VERBANIA**

Provincia del Verbano Cusio Ossola

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

---

### **REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI QUOTA DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

---

**Approvato con D.C.C. n. 18 del 31 gennaio 2006**  
**Primo Adeguamento D.C.C. n. 47 del 27 giugno 2008**  
**Secondo Adeguamento D.C.C. n. 136 del 2 dicembre 2012**  
**Terzo Adeguamento D.C.C. n. .... del ..... 2013**



## CITTA' DI VERBANIA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

### PIANO REGOLATORE GENERALE

---

#### REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI QUOTA DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

---

1. Il presente regolamento è predisposto ai fini della determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica da cedere secondo quanto previsto agli articoli 20, 21 e 22 e/o secondo le specifiche indicazioni delle schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi del Piano Regolatore Generale.
2. La trasformazione urbanistica del bene, resa possibile dalle scelte del Consiglio Comunale con l'approvazione del P.R.G., comporta costi, per attuare tale trasformazione, e dei ricavi realizzati attraverso la commercializzazione del bene trasformato. Dal confronto di tali valori deriva la determinazione della plusvalenza prodotta dall'intervento.
3. La determinazione della plusvalenza avviene tramite una tabella di calcolo, approvata dal Consiglio Comunale e suscettibile di variazioni mediante pari procedura.
4. Il calcolo dei costi di trasformazione urbanistica, dei ricavi determinati dalla trasformazione del bene trasformato e della relativa plusvalenza avviene mediante la determinazione di:
  - a) valore iniziale del bene determinato come da Relazione tecnica allegata (cfr. tabella p.to 1);
  - b) oneri e spese necessarie per realizzare le opere di trasformazione del bene (cfr. tabella p.to 2);
  - c) valore commerciale del bene risultante dal processo di trasformazione urbanistica come da tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (cfr. tabella p.to 3);
  - d) differenza tra valore originario aumentato di tutti gli oneri e le spese necessarie per la trasformazione e valore finale del bene trasformato denominata "plusvalenza" (cfr. tabella p.to 4 e p.to 6);
  - e) quota di tale plusvalenza che viene ceduta all'Ente locale per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

5. La tabella di valutazione si compone dei seguenti elementi:

1	valore iniziale del bene	€/m <sup>2</sup> .....
-		
2	oneri e spese di trasformazione:	
-		
	2a - costi di demolizione	€/m <sup>2</sup> .....
	2b - costo di costruzione	€/m <sup>2</sup> .....
	2c - spese tecniche (in % su 2b)	€/m <sup>2</sup> .....
	2d - contributo oneri di urbanizzazione	€/m <sup>2</sup> .....
	2e - contributo sul costo di costruzione	€/m <sup>2</sup> .....
	2f - oneri finanziari (in % su 2b)	€/m <sup>2</sup> .....
3	valore commerciale del bene trasformato	€/m <sup>2</sup> .....
-		
4	Plusvalenza intervento di trasformazione: 3 - (1+2)	€/m <sup>2</sup> .....
5	Rischio di impresa e imprevisti (in % su 1+2)	€/m <sup>2</sup> .....
-		
6-	Plusvalenza variante urbanistica: 4 - 5	€/m <sup>2</sup> .....
7	quota di plusvalenza destinata alla realizzazione di	
-	interventi di interesse pubblico (da determinare in % su 6)	€/m <sup>2</sup> .....

6. I valori di calcolo esposti in tabella sono differenziati per:

- categoria di area omogenea di P.R.G.
- tipologia di intervento (trasformazione, nuova costruzione)
- destinazione d'uso (residenziale, commerciale, direzionale)
- localizzazione (differenze qualitative delle zone).

7. Il valore iniziale del bene è definito come da Relazione tecnica allegata, in rapporto alla classificazione urbanistica e/o allo stato precedenti alla nuova classificazione urbanistica di P.R.G., e prima delle opportunità di trasformazione.

8. Il valore iniziale del bene, non caratterizzato dalle opportunità di trasformazione urbanistica, corrisponde all'incidenza del valore attribuito all'immobile originario per ogni m<sup>2</sup> di superficie utile lorda del bene oggetto di commercializzazione a seguito della trasformazione. Il valore iniziale del bene parametrico, per ogni m<sup>2</sup> di superficie utile lorda come sopra specificato, viene sostituito da un diverso valore reale, risultante dalla dimostrazione del contratto d'acquisto stipulato in forma diretta tra il proponente dell'intervento di trasformazione ed enti pubblici o derivante da procedure fallimentari o da sentenze emesse dall'autorità giudiziaria.

9. Il valore finale del bene trasformato e oggetto di commercializzazione è derivato dai valori periodicamente pubblicati dall’Agenzia del Territorio – OMI -
10. Al valore iniziale del bene è attribuito, per ogni zona, un coefficiente di adeguamento proporzionale, commisurato alla differenziazione dei valori commerciali degli immobili, come definiti al punto precedente
11. Tutti i valori espressi in tabella possono essere oggetto di variazione mediante provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, in base al modificarsi dei valori reali e congiunturali delle singole voci.
12. Tale variazione è obbligatoria nel caso di approvazione da parte dell’organo competente di nuovi valori del contributo sugli oneri di urbanizzazione, anche senza contestuale approvazione da parte del Consiglio Comunale.
13. Tutti i valori utilizzati per il calcolo tabellare sono parametrati al totale dei m<sup>2</sup> di s.u.l. previsti dall’intervento di trasformazione urbanistica.
14. Il valore parametrico, relativo all’incidenza a m<sup>2</sup> dei costi di demolizione, può essere sostituito da un diverso valore reale, risultante dalla divisione dell’importo totale delle spese di demolizione (desunto da computo metrico analitico verificato e approvato dall’U.T.C.) per i m<sup>2</sup> di superficie lorda edificabili e/o oggetto di recupero; eventuali oneri e spese relativi a smontaggio di impianti (non compresi nell’intervento di demolizione), a smaltimento di materiali e prodotti depositati sulle aree di intervento non derivanti da demolizioni e movimenti di terra e a bonifiche del suolo e del sottosuolo, potranno essere sommati ai costi di demolizione, sempre dividendo l’importo totale di tali oneri e spese (desunti da verifiche analitiche approvate dall’U.T.C.) per i m<sup>2</sup> di superficie lorda prodotti dall’intervento.
15. Il valore parametrico definito come costo di costruzione si riferisce all’importo netto del costo delle opere di costruzione per m<sup>2</sup> di superficie lorda. Detto valore, a discrezione del proponente, può essere sostituito da diverso valore derivante o dall’applicazione del “Protocollo Itaca 2009 semplificato della Regione Piemonte” approvato con D.G.R. 25 Maggio 2009, n. 10-11465 s.m.i., in rapporto al punteggio atteso, secondo le sotto indicate percentuali di incremento applicate sull’importo netto del costo delle opere di costruzione per m<sup>2</sup> di superficie lorda:

Punteggio Protocollo ITACA Sintetico 2009	Incremento 2b. Costo di Costruzione
1	0
1,5	+10%
2,5	+20%
3	+30%

Le voci parametriche: 2c. Spese tecniche, 2e. Contributo C.U.C. e 2f. Oneri finanziari, restano invariate e non sono quindi soggette a conseguente incremento, derivante dalla variazione del punto 2b. Costo di Costruzione, in applicazione degli incrementi ammessi dalla soprastante tabella.

Nel caso in cui il proponente non intenda applicare il “Protocollo Itaca 2009 semplificato della Regione Piemonte” il costo delle opere di costruzione per m<sup>2</sup> di

superficie lorda è incrementato del 3% in ragione delle intervenute disposizioni normative in tema di contenimento dei consumi energetici negli edifici.

16. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale accogliere la rateizzazione della quota di plusvalenza che verrà appositamente gestita da convenzione.
17. Gli incrementi di superficie utile lorda – sul, previsti in applicazione dei bonus della “Perequazione dei Diritti Edificatori” – art.37 n.a. e dalle “Norme Generali di Indirizzo Ecologico” – art.36 n.a. sono esclusi dalla cessione della quota di plusvalenza.

# **Regolamento Plusvalenza**

***tabelle parametriche plusvalenza***

**A.N.R. Intervento di nuova costruzione (NC) destinazione: terziario direzionale**

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1. Valore iniziale del bene	94,00	83,00	70,00	59,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	/	/	/	/
2b. Costi di costruzione <sup>(2)</sup>	963,00	963,00	963,00	963,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	96,30	96,30	96,30	96,30
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	73,90 <sup>(1)</sup>	73,90 <sup>(1)</sup>	73,90 <sup>(1)</sup>	73,90 <sup>(1)</sup>
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	48,15	48,15	48,15	48,15
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	115,56	115,56	115,56	115,56
TOTALE (1+2)	1390,91	1379,91	1366,91	1355,91
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1609,09	1270,09	883,09	544,09
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	208,64	206,99	205,04	203,39
6. Plusvalenza variante urbanistica	1400,45	1063,10	678,05	340,70
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	420,14	318,93	203,42	102,21
<sup>(1)</sup> da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione				
<sup>(2)</sup> nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici				

**A.N.R. Intervento di nuova costruzione (NC) destinazione: commercio**

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1. Valore iniziale del bene	94,00	83,00	70,00	59,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	/	/	/	/
2b. Costi di costruzione (2)	963,00	963,00	963,00	963,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	96,30	96,30	96,30	96,30
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	36,03 <sup>(1)</sup>	36,03 <sup>(1)</sup>	36,03 <sup>(1)</sup>	36,03 <sup>(1)</sup>
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	48,15	48,15	48,15	48,15
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	115,56	115,56	115,56	115,56
TOTALE (1+2)	1353,04	1342,04	1329,04	1318,04
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1646,96	1307,96	920,96	581,96
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	202,96	201,31	199,36	197,71
6. Plusvalenza variante urbanistica	1444,00	1106,65	721,60	384,25
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	433,20	332,00	216,48	115,28
<p><sup>(1)</sup> da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione, in riferimento anche alla superficie commerciale (fino a 250 m<sup>2</sup>, da 250 a 1000 m<sup>2</sup>, oltre 1000 m<sup>2</sup>)</p> <p>(2) nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici</p>				

**A.N.R. Intervento di nuova costruzione (NC) destinazione: residenza (stabile e temporanea)**

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1. Valore iniziale del bene	94,00	83,00	70,00	59,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	/	/	/	/
2b. Costi di costruzione (2)	1070,00	1070,00	1070,00	1070,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	107,00	107,00	107,00	107,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	50,40 <sup>(1)</sup>	50,40 <sup>(1)</sup>	50,40 <sup>(1)</sup>	50,40 <sup>(1)</sup>
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	53,50	53,50	53,50	53,50
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	128,40	128,40	128,40	128,40
<b>TOTALE (1+2)</b>	<b>1503,30</b>	<b>1492,30</b>	<b>1479,30</b>	<b>1468,30</b>
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1496,70	1157,70	770,70	431,70
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	225,50	223,85	221,90	220,25
6. Plusvalenza variante urbanistica	1271,21	933,86	548,81	211,46
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	381,36	280,16	164,64	63,44
<p><sup>(1)</sup> da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione</p> <p>(2) nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici</p>				

**A.F.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: terziario direzionale**

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1. Valore iniziale del bene	125,00	110,00	94,00	75,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione (2)	963,00	963,00	963,00	963,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	96,30	96,30	96,30	96,30
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	73,90 <sup>(1)</sup>	73,90 <sup>(1)</sup>	73,90 <sup>(1)</sup>	73,90 <sup>(1)</sup>
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	48,15	48,15	48,15	48,15
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	115,56	115,56	115,56	115,56
TOTALE (1+2)	1471,91	1456,91	1440,91	1421,91
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1528,09	1193,09	809,09	478,09
5. Rischio di impresa e imprevisti 15% di (1+2)	220,79	218,54	216,14	213,29
6. Plusvalenza variante urbanistica	1307,30	974,55	592,95	264,80
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	392,19	292,37	177,89	79,44
<sup>(1)</sup> da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione				
<sup>(2)</sup> nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici				

**A.F.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: commercio**

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1. Valore iniziale del bene	125,00	110,00	94,00	75,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione <sup>(2)</sup>	963,00	963,00	963,00	963,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	96,30	96,30	96,30	96,30
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	36,03 <sup>(1)</sup>	36,03 <sup>(1)</sup>	36,03 <sup>(1)</sup>	36,03 <sup>(1)</sup>
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	48,15	48,15	48,15	48,15
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	115,56	115,56	115,56	115,56
<b>TOTALE (1+2)</b>	<b>1434,04</b>	<b>1419,04</b>	<b>1403,04</b>	<b>1384,04</b>
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1565,96	1230,96	846,96	515,96
5. Rischio di impresa e imprevisti 15% di (1+2)	215,11	212,86	210,46	207,61
6. Plusvalenza variante urbanistica	1350,85	1018,10	636,50	308,35
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	405,26	305,43	190,95	92,51
<p><sup>(1)</sup> da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione, in riferimento anche alla superficie commerciale (fino a 250 m<sup>2</sup>, da 250 a 1000 m<sup>2</sup>, oltre 1000 m<sup>2</sup>)</p> <p><sup>(2)</sup> nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici</p>				

**A.F.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: residenza (stabile e temporanea)**

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1. Valore iniziale del bene	125,00	110,00	94,00	75,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione <sup>(2)</sup>	1070,00	1070,00	1070,00	1070,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	107,00	107,00	107,00	107,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	50,40 <sup>(1)</sup>	50,40 <sup>(1)</sup>	50,40 <sup>(1)</sup>	50,40 <sup>(1)</sup>
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	53,50	53,50	53,50	53,50
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	128,40	128,40	128,40	128,40
<b>TOTALE (1+2)</b>	<b>1584,30</b>	<b>1569,30</b>	<b>1553,30</b>	<b>1534,30</b>
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1415,70	1080,70	696,70	365,70
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	237,65	235,40	233,00	230,15
6. Plusvalenza variante urbanistica	1178,06	845,31	463,71	135,56
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	353,42	253,59	139,11	40,67
<p><sup>(1)</sup> da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione</p> <p><sup>(2)</sup> nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici</p>				

**A.R.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: terziario direzionale**

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1. Valore iniziale del bene	281,00	248,00	210,00	178,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione (2)	963,00	963,00	963,00	963,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	96,30	96,30	96,30	96,30
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	73,90 <sup>(1)</sup>	73,90 <sup>(1)</sup>	73,90 <sup>(1)</sup>	73,90 <sup>(1)</sup>
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	48,15	48,15	48,15	48,15
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	115,56	115,56	115,56	115,56
TOTALE (1+2)	1627,91	1594,91	1556,91	1524,91
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1372,09	1055,09	693,09	375,09
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	244,19	239,24	233,54	228,74
6. Plusvalenza variante urbanistica	1127,90	815,85	459,55	146,35
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	338,37	244,76	137,87	43,91
<sup>(1)</sup> da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione				
<sup>(2)</sup> nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici				

**A.R.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: commercio**

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1. Valore iniziale del bene	281,00	248,00	210,00	178,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione (2)	963,00	963,00	963,00	963,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	96,30	96,30	96,30	96,30
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	36,03 <sup>(1)</sup>	36,03 <sup>(1)</sup>	36,03 <sup>(1)</sup>	36,03 <sup>(1)</sup>
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	48,15	48,15	48,15	48,15
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	115,56	115,56	115,56	115,56
TOTALE (1+2)	1590,04	1557,04	1519,04	1487,04
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1409,96	1092,96	730,96	412,96
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	238,51	233,56	227,86	223,06
6. Plusvalenza variante urbanistica	1171,45	859,40	503,10	189,90
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	351,44	257,82	150,93	56,97
<p><sup>(1)</sup> da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione, in riferimento anche alla superficie commerciale (fino a 250 m<sup>2</sup>, da 250 a 1000 m<sup>2</sup>, oltre 1000 m<sup>2</sup>)</p> <p>(2) nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici</p>				

**A.R.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: residenza (stabile e temporanea)**

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1. Valore iniziale del bene	281,00	248,00	210,00	178,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione (2)	1070,00	1070,00	1070,00	1070,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	107,00	107,00	107,00	107,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	50,40 <sup>(1)</sup>	50,40 <sup>(1)</sup>	50,40 <sup>(1)</sup>	50,40 <sup>(1)</sup>
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	53,50	53,50	53,50	53,50
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	128,40	128,40	128,40	128,40
TOTALE (1+2)	1740,30	1707,30	1669,30	1637,30
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1259,70	942,70	580,70	262,70
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	261,05	256,10	250,40	245,60
6. Plusvalenza variante urbanistica	998,66	686,61	330,31	17,10
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	299,60	205,98	99,09	5,13
<p><sup>(1)</sup> da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione</p> <p>(2) nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici</p>				

**Letto approvato e sottoscritto**

IL PRESIDENTE  
f.to BOLDI ROBERTO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to ZANETTA CORRADO

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE  
(art. 124 D.Lgs. 18.8.2000, n. 267)**

Si certifica, su conforme dichiarazione del messo, che copia del presente verbale viene affisso all'albo comunale, per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi, dal .....

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to ZANETTA CORRADO

Addi .....

---

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

IL SEGRETARIO COMUNALE  
ZANETTA CORRADO

Lì, .....

---

**Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio ATTESTA**

CHE la presente deliberazione è divenuta **ESECUTIVA** il ..... decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134 comma 3° D.Lgs. 267/2000).

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to ZANETTA CORRADO

---

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

.....

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to ZANETTA CORRADO

