



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2020/338367

DEL 05/05/2020

All'Unione XXX

Oggetto: Determinazione del Contributo Straordinario per ampliamento di un'attività produttiva esistente.

Con il quesito posto con e-mail del XXX si chiede di avere indicazioni per il calcolo del contributo straordinario (CS), con la modalità del metodo analitico di cui al punto 4.7 della DAL 186/2018, dovendo determinare l'importo del CS per l'ampliamento di un'attività produttiva esistente su area libera a seguito di variante urbanistica speciale ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.

Si forniscono le seguenti precisazioni rimanendo ferma la competenza esclusiva dell'Amministrazione comunale nella valutazione del caso concreto, in considerazione di tutti gli elementi di fatto e di diritto rilevanti.

Occorre premettere che la DAL 186/20018 chiarisce che il metodo analitico, di cui al punto 4.7, è da applicarsi solo nei casi di aree già edificate nelle quali il differenziale di valore non è riconducibile alla sola componente fondiaria (nelle quali l'edificio assume la prevalente rilevanza economica).

Per il caso esposto, trattandosi di area libera, limitrofa all'insediamento esistente, il metodo per il calcolo del CS è il metodo diretto di cui al punto 4.6.

Si ricorda che il contributo straordinario è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) ovvero della valorizzazione fondiaria ottenuta mediante la variante urbanistica speciale, e dunque:

$$CS = 50\% MVGT = 0,5 * (V \text{ post} - V \text{ ante})$$

Dove V post rappresenta il valore di mercato dell'area dopo la trasformazione generata dalla variante urbanistica e V ante rappresenta il valore di mercato dell'area prima della variante urbanistica.

Nel caso in esame V post può essere determinato mediante analisi di mercato in relazione a terreni ubicati nella stessa zona o comunque in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso; mentre il V ante, trattandosi di suolo agricolo, è quello dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente

GA\