

**CRITERI APPLICATIVI PER LA  
DETERMINAZIONE DEL  
CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

**(art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/01)**

<b>CONTRIBUTO STRAORDINARIO (C)</b>
-------------------------------------

$$C = V \times 50\%$$

50% = percentuale da destinare al Comune

<b>DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALL'INTERVENTO (V)</b>
--

$$V = V1 - V2$$

ove

$$V1 = R - C \quad (\text{Valore di Trasformazione})$$

R = Ricavi

C = Costi di trasformazione

$$V2 = Va \times St \quad (\text{Valore area prima della trasformazione})$$

Va = Valore (per unità di superficie, a corpo, altro) dell'immobile prima della trasformazione

St = Superficie territoriale interessata dalla trasformazione

<b>TABELLA RICAVI (€)</b>			
R1	Ricavo vendita immobili con destinazione residenziale		
	Valore Unitario di vendita		
R2	Ricavo vendita immobili con destinazione commerciale		
	Valore Unitario di vendita		
R3	Ricavo vendita immobili con destinazione direzionale		
	Valore Unitario di vendita		
R4	Ricavo vendita immobili con destinazione speciale		
	Valore Unitario di vendita		
R5	Ricavo vendita immobili interrati (anche parzialmente)		
	Valore Unitario di vendita		
R6	Altri ricavi		
	Valore Unitario di vendita		
<b>R = R1 + R2 + R3 + R4 + R5 + R6</b>		<b>€</b>	

<b>TABELLA COSTI DI TRASFORMAZIONE (€)</b>			
C1	COSTO COMPLESSIVO DELLE BONIFICHE – ALTRO		
C2	COSTO COMPLESSIVO DELLE DEMOLIZIONI – SISTEMAZIONI		
C3	COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE – RISTRUTTURAZIONE – CAMBIO DESTINAZIONE D’USO – ALTRO – CORPI DI FABBRICA FUORI TERRA (IMMOBILE AGIBILE)		
C4	COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE – RISTRUTTURAZIONE – CAMBIO DESTINAZIONE D’USO – ALTRO – CORPI DI FABBRICA ENTRO TERRA (IMMOBILE AGIBILE)		
C5	COSTO COMPLESSIVO DI REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ALL’AMBITO – ALTRO (OPERE COLLAUDATE)		
C6	COSTO COMPLESSIVO DI REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI AMBITO – ALTRO (OPERE COLLAUDATE)		
C7	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)		
C8	ONERI AMBIENTALI – ALTRO		
C9	ONERI FINANZIARI LEGATI ALL’INTERVENTO (FIDEIUSSIONI, ONERI CONTRATTUALI, SPESE COMMERCIALIZZAZIONE, GESTIONE, ALTRO)		
C10	SPESE TECNICHE (OPERE AGIBILI/COLLAUDATE)		
C11	PROFITTO IMPRENDITORIALE (UTILE DEL PROMOTORE NELLA MISURA MASSIMA DEL 15% DEI RICAVI)		
C = C1+C2+C3+C4+C5+C6+C7+C8+C9+C10+C11		€	

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica, applicando il metodo del valore di trasformazione.

I valori da introdurre nella tabella, ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell’indicare dati attendibili, verranno verificati al fine di valutare la loro attendibilità, anche sulla base di giudizio di esperti (altri enti pubblici – ordini professionali – altro).

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l’intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.