



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione



Al Direttore della Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - Ing. Paolo Capozzi
Ai Dirigenti delle UU.OO. della Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio:
U.O. Città Storica - Ing. P. Capozzi
U.O. Città Consolidata - Ing. R. Botta
U.O. Pianificazione Urbanistica Generale - PRG - Arch. O. Campo
U.O. Città Periferica - Ing. T. Egiddi
U.O. Pianificazione Mobilità e Infrastrutture - Arch. L. Todde
U.O. Pianificazione e Riqualificazione delle Aree di Interesse Pubblico - Arch. M. Geusa
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana - Arch. C. Caprioli
U.O. Programmi Complessi e Sistema Insediativo - Arch. M. Geusa
Al Direttore della Direzione Programmazione Grandi Opere Strategiche - Arch. C. Esposito
Ai Dirigenti delle UU.OO. della Direzione Programmazione Grandi Opere Strategiche
U.O. Grandi Opere Strategiche - Arch. C. Esposito
Incarico di Progetto "Litorale di Ostia" - Arch. V. Crisostomi
Al Direttore della Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
Ing. A. Fatello
Ai Dirigenti delle UU.OO. della Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici:
U.O. Ufficio Unico Espropriazioni - Dr. G. Voce
U.O. Permessi di Costruire - Ing. A. Fatello
U.O. Procedimenti Edilizi Speciali - Ing. F. Pacciani
U.O. Edilizia Residenziale Pubblica - Arch. C. Caprioli
U.O. Attuazione Lottizzazione Convenzionate - Ing. A. Paradisi
U.O. Condoni Edilizi - Ing. R. Gaudio
e p.c.
All'Assessore all'Urbanistica
Avv. Marco Corsini
Al Segretario Generale

OGGETTO: Circolare applicativa per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente e all'art. 14, comma 16, lett. f), della Legge 30.07.2010 n.122 sostitutiva della Circolare con pari oggetto Prot. 26562 del 20.12.2012

Nelle more dell'approvazione della proposta di Deliberazione di Assemblea Capitolina finalizzata alla determinazione della disciplina per il calcolo del contributo straordinario è stata emanata Circolare applicativa prot. 26562 del 20.12.2012.

Con Decisione di Giunta n. 20 del 1.03.2013 è stata approvata la Proposta di Deliberazione, da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, recante "Disciplina per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente e all'art. 14, comma 16, lett. f), della Legge 30.07.2010 n.122.

Alla luce di quanto esposto sopra si rende necessario armonizzare, rispetto a quanto stabilito nello Schema di Deliberazione oggetto della Decisione di Giunta soprarichiamata, i contenuti della Circolare prot. 26562 del 20.12.2012 che viene, dunque, sostituita integralmente con il presente atto.



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione

Con la presente circolare, al fine di consentire alle SS.VV. il regolare avvio e prosieguo delle attività istruttorie afferenti i Piani, i Programmi e i Progetti di rispettiva competenza, che danno luogo a valorizzazioni immobiliari da assoggettare alla corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'oggetto, si premette quanto segue:

che, con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 12.02.2008 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma;

che, le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. vigente, stabiliscono con l'art.20 il "Contributo Straordinario di urbanizzazione";

che, ai sensi dell'art.17, comma 2, lett b), nel Sistema insediativo esistente, la quota maggioritaria delle più rilevanti valorizzazioni immobiliari generate dalle nuove previsioni urbanistiche rispetto alla disciplina urbanistica previgente, è soggetta alla corresponsione di un contributo finanziario straordinario di urbanizzazione commisurato a tali valorizzazioni, e posto a cura e spese del soggetto attuatore;

che, l'art.17, comma 2, lettera b), delle N.T.A. vigenti, dispone che Roma Capitale utilizza il contributo straordinario di urbanizzazione per il finanziamento di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati, con finalità di riqualificazione urbana;

che, il medesimo comma 2, stabilisce che le norme di componente individuano espressamente le maggiorazioni di SUL - non soggette alla disciplina di cui all'art.18 e al netto di eventuali incentivi concessi ai sensi dell'art. 21 - nonché i cambi di destinazione d'uso, ai quali si applica detto contributo;

che, l'art. 20, comma 3, delle N.T.A. stabilisce che il contributo straordinario di urbanizzazione è una prestazione obbligatoria aggiuntiva rispetto agli oneri e alle obbligazioni di cui all'art.13 delle medesime N.T.A. e alla normativa statale vigente;

che, sempre ai sensi del medesimo art. 20 comma 3, detto contributo straordinario di urbanizzazione è stabilito nella misura pari al 66,6% del valore immobiliare conseguibile per effetto della valorizzazione, e tale misura può essere incrementata in sede di definizione degli interventi indiretti, ove previsti, o ridotta fino ad un minimo del 60%, al fine di incentivare la qualità progettuale degli interventi;

che, ai sensi dell'art.12 comma 2, delle N.T.A. il rilascio del titolo abilitativo può essere subordinato alla stipula di una Convenzione o alla sottoscrizione di un apposito Atto d'Obbligo notarile registrato e trascritto;

che, sempre l'art. 20, al comma 4, stabilisce che i proventi del contributo straordinario di urbanizzazione sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento tributario con le seguenti modalità:

- in caso di *interventi diretti*, di cui all'art.12 comma 2 delle N.T.A., i proventi del contributo straordinario di urbanizzazione, sono utilizzati prioritariamente nella componente di riferimento, e la definizione degli interventi finanziabili con il medesimo contributo deve avvenire contestualmente al rilascio del titolo abilitativo;
- in caso di *interventi diretti* in modalità convenzionata, di cui all'art.12, comma 2 delle N.T.A. vigenti, i proventi del contributo straordinario di urbanizzazione sono utilizzati prioritariamente nell'ambito urbano di riferimento, e l'individuazione e le modalità di realizzazione degli interventi finanziabili con il medesimo contributo, sono disciplinati all'interno dell'atto convenzionale;



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione

- in caso di *interventi indiretti*, di cui all'art. 12, comma 3, delle N.T.A., i proventi del contributo straordinario di urbanizzazione, sono utilizzati prioritariamente per il finanziamento delle opere pubbliche ovvero di pubblica utilità previste dallo strumento urbanistico esecutivo secondo le modalità definite nel Piano finanziario da redigere in base alla lettera g) dell'art. 13 comma 11 delle N.T.A.

che, ai sensi dell'art. 20 comma 5 delle N.T.A., il contributo straordinario di urbanizzazione può essere versato a Roma Capitale, contestualmente alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo, oppure scomputato mediante la realizzazione, nei termini di legge e con le modalità previste dalla D.C.C. n. 84/2009 di approvazione dello Schema Generale di Convenzione Urbanistica, delle opere appositamente individuate (il costo da portare in detrazione deve essere calcolato sulla base dei Quadri Tecnici Economici allegati ai progetti preliminari e/o definitivi delle opere pubbliche da eseguire approvati dall'Amministrazione);

che, il Decreto Legge del 31.05.2010 n. 78 convertito dalla Legge del 30.07.2010 n.122, stabilisce all'art. 14, comma 16, lettera f), che Roma Capitale può adottare un contributo straordinario nella misura massima del 66% del maggior valore immobiliare conseguibile a fronte di rilevanti valorizzazioni immobiliari generate dallo strumento urbanistico generale, in via diretta o indiretta, rispetto alla disciplina previgente, per la realizzazione di finalità pubbliche o di interesse generale, ivi comprese quelle di riqualificazione urbana, di tutela ambientale, edilizia e sociale;

che la citata previsione legislativa stabilisce altresì, che il contributo straordinario deve essere destinato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale ricadenti nell'ambito cui accede, e può essere in parte volta anche a finanziare la spesa corrente, da destinare a progettazione ed esecuzione di opere di interesse generale nonché alle attività urbanistiche a servizio del territorio, e che sono fatti salvi, in ogni caso, gli impegni di corresponsione di contributo straordinario già assunti dal privato operatore in sede di accordo o Atto d'Obbligo a far data dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico generale;

che il Consiglio di Stato, Sez. IV, con sentenza n. 4545 del 13.07.2010, nel riconoscere la legittimità della previsione del contributo straordinario di urbanizzazione da parte dello strumento urbanistico generale di Roma Capitale, pur in assenza di una legge che espressamente lo preveda, ha affermato che il contributo straordinario costituisce un prelievo che si applica al maggior valore determinato dall'edificabilità impressa all'area ad esito del processo negoziale di costruzione e definizione dei programmi di intervento indiretti, ovvero con il rilascio del titolo abilitativo;

che, a giudizio del Consiglio di Stato, la predeterminazione autoritativa del contributo straordinario non incide sulla natura "*facoltativa*" dell'istituto, ma rispetta l'esigenza di "garantire la *par condicio* fra i proprietari di suoli soggetti a eguale disciplina urbanistica" attraverso la definizione dei termini e delle modalità della contropartita che i soggetti aderenti all'accordo ex artt. 1 e 11 della Legge 241/1990 devono assicurare all'Amministrazione in cambio della maggiore volumetria edificabile che il Piano Regolatore Generale consente di attribuire loro;

che, in particolare, nella Decisione sopra richiamata, a sostegno della natura "*facoltativa*" del contributo, si è rilevato che il P.R.G. vigente ha definito, per le diverse componenti, una edificabilità fondiaria spettante alla proprietà dimensionata sulla base delle previsioni



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione

urbanistiche previgenti, e una ulteriore edificabilità riconoscibile ai proprietari ad esito di accordi convenzionali tra i medesimi proprietari e l'Amministrazione, riconducibili alle fattispecie di cui agli artt. 1 e 11 della Legge 241/1990; che, a giudizio del Consiglio di Stato, la predeterminazione autoritativa del contributo straordinario non incide sulla natura "facoltativa" dell'istituto, ma rispetta l'esigenza di "garantire la *par condicio* fra i proprietari di suoli soggetti a eguale disciplina urbanistica" attraverso la definizione dei termini e delle modalità della contropartita che i soggetti aderenti all'accordo ex art. 11 della Legge 241/1990 devono assicurare all'Amministrazione in cambio della maggiore volumetria edificabile che il Piano Regolatore Generale consente di attribuire loro;

Per tutto quanto sopra premesso, va considerato quanto segue:

che, al fine di individuare la sussistenza e l'entità della valorizzazione prodotta e determinare conseguentemente l'importo del contributo straordinario dovuto, il termine di confronto è dato dal valore immobiliare dell'intervento realizzabile sulla base delle previsioni urbanistiche previgenti;

che è necessario definire una metodologia generale da utilizzare per il calcolo del maggior valore economico-finanziario degli interventi, generabile dalla realizzazione di una quota di edificabilità maggiore, o con un diverso mix funzionale, rispetto alle previsioni urbanistiche previgenti;

che, a questo scopo, si è individuata quale metodologia di stima quella fondata sul metodo analitico del valore della trasformazione, in quanto comunemente accettato e praticato ed avente sua specifica validità scientifica, capace di consentire oggettività, omogeneità ed attendibilità;

che, in merito a ciò, si rende necessario precisare che:

- a) nel caso in cui gli interventi riguardino edifici esistenti, il Valore della Trasformazione calcolato sulla base della proposta d'intervento deve essere confrontato con il Valore della Trasformazione calcolato ipotizzando un intervento edilizio che preveda la conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione dell'immobile vigenti al momento della presentazione della proposta di intervento;
- b) nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti e/o prevedano la realizzazione di immobili con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, il medesimo Valore di Mercato deve essere calcolato, ipotizzando la conservazione delle destinazioni d'uso e delle grandezze urbanistico-edilizie esistenti e la conduzione e la gestione del medesimo immobile sulla base del regime giuridico vigente al momento della presentazione della proposta di intervento.

Tutto quanto sopra premesso, si prende atto che la proposta di Deliberazione di Assemblea Capitolina (Decisione di Giunta Capitolina n.20 del 1.03.2013) prevede quanto segue

1. per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione, così come descritto nella Relazione allegata alla presente delibera, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. il termine di confronto per individuare la sussistenza e l'entità della valorizzazione prodotta e determinare conseguentemente l'importo del contributo straordinario dovuto è dato dal valore immobiliare dell'intervento realizzabile sulla base delle previsioni urbanistiche previgenti;
3. il valore da assoggettare al contributo straordinario di urbanizzazione, nella misura percentuale prevista dalle norme vigenti, è pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento, e il valore di



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione

trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente;

4. i valori percentuali indicati nella Relazione allegata alla Delibera relativamente al computo dei costi di trasformazione (K), le singole voci di costo da considerare, possono essere adeguatamente rimodulati, rispetto alle specificità delle singole operazioni urbanistiche, da apposite previsioni contenute nelle deliberazioni e nei provvedimenti amministrativi riferiti ai singoli piani/programmi/progetti da realizzare;
5. la metodologia di calcolo approvata con la Deliberazione deve essere applicata a tutti gli interventi diretti o indiretti rispetto ai quali non sia stata sottoscritta la Convenzione urbanistica ovvero non sia stato rilasciato il titolo abilitativo previsto.

Ai fini dell'applicazione del metodo analitico del valore della trasformazione si intende quanto segue:

Il metodo analitico del valore di trasformazione considera l'immobile oggetto di trasformazione come un bene di produzione dal quale - mediante l'applicazione di un determinato capitale che costituisce il costo di trasformazione - si ottiene un prodotto finale, che è il prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione;

il Valore di Trasformazione dell'immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (Vmt) e il costo di trasformazione (K).

il Valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Laddove le quotazioni OMI siano riferite ad uno stato conservativo definito "ottimo", nei casi di interventi di nuova edificazione, il Valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt) da assumere, è quello indicato come "massimo", nei casi di interventi su edifici esistenti, invece, il Valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt) da assumere, è pari alla media tra il valore indicato come "minimo" e quello indicato come "massimo", attribuiti allo stato conservativo definito "ottimo" dei medesimi edifici. A tal proposito, va precisato che da studi condotti su un'ampia casistica è emerso che la superficie commerciale di vendita non può essere inferiore alla Superficie Utile Lorda maggiorata dell'8%, nel caso di immobili con destinazione residenziale.

Nel caso in cui gli interventi abbiano come oggetto edifici esistenti e/o prevedano la realizzazione di immobili con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio fornisce dati relativi al valore di mercato, il medesimo Valore di Mercato deve essere stimato ipotizzando la conservazione delle destinazioni d'uso e delle grandezze urbanistico-edilizie esistenti e la conduzione e la gestione del medesimo immobile sulla base del regime giuridico vigente al momento della presentazione della proposta di intervento.

Il costo di trasformazione (K) è costituito dalla sommatoria dei costi ($\sum Ki$) sostenuti per realizzare la trasformazione, che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito

- il costo tecnico di costruzione del fabbricato, che è valutato in modo parametrico utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili si procede in analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine; nel caso di Demolizione e Ricostruzione in aggiunta al valore parametrico desunto dal prezziario citato deve essere considerato il costo della demolizione delle preesistenze; nel caso di Ristrutturazione Edilizia il



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione

costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo redatto sulla base della vigente Tariffa Regione Lazio debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia.

- il costo di idoneizzazione area e allacciamenti, che può variare dal 2% al 5% del costo tecnico di costruzione del fabbricato, e compensa tutte le opere di bonifica, cantierizzazione e allacciamenti, e le relative indagini archeologiche, geologiche, etc.
- il costo relativo ai contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, che include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, calcolati in base ai valori stabiliti da Roma Capitale con Deliberazione di Assemblea Capitolina, vigenti al momento del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione.
- il costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti, che include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, prestazioni catastali ecc.); viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare inteso come somma del costo tecnico di costruzione del fabbricato, del costo di idoneizzazione dell'area e degli allacciamenti e del costo delle indagini archeologiche. Da simulazioni condotte sulla base delle previgenti tariffe professionali (D.M. 4.04.2011) e sulla base del vigente Decreto Ministero Giustizia 20.07.2012 n.140, con applicazione dei correnti ribassi di mercato, detta percentuale può variare tra il 8% e il 12% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di idoneizzazione area e allacciamenti.
- gli oneri per la commercializzazione, che compensano le spese di pubblicità e delle agenzie immobiliari, possono variare tra il 2% e il 3% da applicare al Valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt).
- gli oneri finanziari, che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento. Tale costo è funzione della quantità di capitale necessario, della durata dell'esposizione e del tasso di interesse passivo. L'incidenza del fattore tempo sugli oneri finanziari viene valutata attraverso l'analisi del flusso di cassa calcolato a partire dal conto economico generato dall'intervento, al fine di attualizzare il peso degli oneri finanziari rispetto alla somma del costo tecnico di costruzione, del costo di idoneizzazione area e allacciamenti, del costo relativo agli oneri ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n. 380/2001, al costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti, prendendo come riferimento l'orizzonte temporale di investimento.
- il profitto, o margine lordo, dello sviluppatore, che rappresenta l'utile complessivo che il promotore dell'intervento trae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare. Nelle perizie di stima con il metodo del valore di trasformazione, secondo il Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'utile del promotore è espresso in percentuale sui ricavi in relazione ad una serie di fattori: condizioni economiche generali, settore di intervento, andamento del mercato, tipologia di operazione immobiliare (localizzazione, dimensioni, destinazioni d'uso), previsioni costi e ricavi e loro attendibilità ecc. Ai fini del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione, il profitto o margine lordo dello sviluppatore può variare tra il 15% e il 25% del valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt). A quest'ultimo proposito si precisa che il valore del suddetto profitto, entro le soglie indicate sopra, aumenta al crescere del Valore di Mercato del prodotto edilizio finito (Vmt).



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione

- I valori percentuali riferiti alle singole voci di costo, sono adeguatamente rimodulati entro le soglie percentuali sopra indicate, con riferimento alla specificità delle singole operazioni urbanistiche.

Il Valore di Trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = Vmt - \Sigma Ki$$

dove:

VT è il valore di trasformazione dell'immobile;

Vmt è il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato;

ΣKi è la sommatoria di tutti i costi di trasformazione sostenuti ai fini della trasformazione dell'immobile.

Il valore da assoggettare al contributo straordinario di urbanizzazione, nella misura percentuale del 66,6% di cui all'art.20, comma 3, delle N.T.A. vigenti, è pari alla differenza tra il Valore di Trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento, e il Valore di Trasformazione del medesimo immobile, calcolato in base all'edificabilità stabilita dalla disciplina urbanistica previgente.

La base imponibile rispetto alla quale applicare il contributo straordinario di urbanizzazione nella misura percentuale stabilita è, dunque, pari alla differenza tra due distinti Valori di Trasformazione dell'immobile oggetto della trasformazione: VT1 - VT2.

Il Valore di Trasformazione (VT1) è calcolato, con le modalità descritte nella presente Circolare, sulla base della proposta di trasformazione dell'immobile oggetto del provvedimento.

Il Valore di Trasformazione (VT2) è calcolato con le modalità descritte nella presente Circolare, ipotizzando la trasformazione del medesimo immobile sulla base delle previsioni urbanistiche previgenti, ossia la realizzazione delle categorie di intervento e delle quantità edilizie (SUL) per le quali, in base al P.R.G. vigente, il contributo straordinario di urbanizzazione non è dovuto.

Nel caso in cui gli interventi riguardino edifici esistenti, Il Valore di Trasformazione (VT2) è calcolato con le modalità descritte nella presente Circolare, ipotizzando un intervento edilizio che preveda la conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione dell'immobile vigenti al momento della presentazione della proposta di intervento.

Si fa presente inoltre che:

- questa Circolare sostituisce integralmente la Circolare con prot. 26562 del 20.12.2012 di pari oggetto;
- con Determinazione Dirigenziale n. 647 del 17.04.2013 è stata affidata alla U.O. Pianificazione Urbanistica Generale – P.R.G., la verifica del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione, così come disciplinato, dalla presente circolare nelle more dell'approvazione della proposta di Deliberazione di Assemblea Capitolina (Decisione di Giunta Capitolina n.20 del 1.03.2013).

Il Direttore
Ing. Enrico Stravato