



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. 27 del 10/04/2013



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

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 m² di superficie utile lorda del bene oggetto di commercializzazione a seguito della trasformazione. Il valore iniziale del bene parametrico, per ogni m² 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 m² di s.u.l. previsti dall'intervento di trasformazione urbanistica.
14. Il valore parametrico, relativo all'incidenza a m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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.	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾
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
<p>⁽¹⁾ 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.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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾
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>⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione, in riferimento anche alla superficie commerciale: (fino a 250 m², da 250 a 1000 m², oltre 1000 m²)</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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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 (1)	50,40 (1)	50,40 (1)	50,40 (1)
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)	1503,30	1492,30	1479,30	1468,30
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>(1) 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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾
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
<p>⁽¹⁾ 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: commercio

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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.	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾
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)	1434,04	1419,04	1403,04	1384,04
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>⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione, in riferimento anche alla superficie commerciale (fino a 250 m², da 250 a 1000 m², oltre 1000 m²)</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: 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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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⁾	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 ⁽¹⁾	50,40 ⁽¹⁾	50,40 ⁽¹⁾	50,40 ⁽¹⁾
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)	1584,30	1569,30	1553,30	1534,30
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>⁽¹⁾ 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.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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾
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
<p>⁽¹⁾ 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.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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾
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	1567,04	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>⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione, in riferimento anche alla superficie commerciale (fino a 250 m², da 250 a 1000 m², oltre 1000 m²)</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 ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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 ⁽¹⁾	50,40 ⁽¹⁾	50,40 ⁽¹⁾	50,40 ⁽¹⁾
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>⁽¹⁾ 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>				

