

MODALITÀ DI CALCOLO - CSA

Aggiornamento 2026

Al fine poi di **"stimare" - "quantificare"** il valore economico del Contributo di Sostenibilità da inserire nell'accordo art. 6 L.R. 11/2004, per corrispondere ai doveri di trasparenza, imparzialità e correttezza dell'azione amministrativa, risulta indispensabile ed opportuno **sviluppare una metodologia tecnica ragionata per la quantificazione ed esplicitazione del "valore" ricercato**, al fine di:

- delineare fattispecie // valutazioni aventi contenuto tecnico confrontabile e paragonabile;
- stabilire uguali modalità tecniche di stesura delle proposte economiche,
- porre tutti i potenziali investitori nelle medesime condizioni di base, per lasciare poi alle scelte // proposte specifiche le eventuali differenziazioni;
- garantire la massima trasparenza sia delle modalità di valutazione che dei contenuti delle proposte che verranno presentate.

L'ipotesi di lavoro, come anche più sopra indicato, consiste nella determinazione del beneficio che il privato trae dall'intervento calcolato nella differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il programma consente di realizzare, al netto dei costi di realizzazione, ed il valore dell'area prima della trasformazione indotta dallo strumento urbanistico // accordo.

In termini sintetici è possibile esprimere il principio con la seguente formula:

$$Bpr = Vm - Ct - Vaa$$

dove:

Bpr costituisce il **beneficio del privato o plus-valenza del soggetto proponente;**

Vm è il valore di mercato dei beni immobili previsti nel progetto // proposta;

Vaa è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica;

Ct rappresenta la somma dei costi necessari alla realizzazione del progetto cioè il Costo di Trasformazione delle aree e di realizzazione delle unità edilizie;

dove **Vm** costituisce il ricavo lordo complessivo derivante dalla vendita degli immobili risultanti a seguito dell'intervento di edificazione, calcolato come segue:

- ricavo vendita immobili ad uso residenziale:

superficie utile residenziale complessiva

$$\text{mq} \quad \times \quad \text{€/mq} \quad (*) = \quad \text{€}$$

(*) superficie accessori (box e posti auto - cantine e soffitte - interrati vari - giardini- balconi ecc.)

$$\text{mq} \quad \times \quad \text{€/mq} \quad (*) = \quad \text{€}$$

(*) vanno precisate le modalità di calcolo in relazione agli usi del mercato

$$\text{Totale} \quad = \quad \text{€}$$

(Vedi tabella valori di riferimento)

- ricavo vendita immobili ad uso commerciale:

superficie utile commerciale complessiva

$$\text{mq} \quad \times \quad \text{€/mq} \quad (*) = \quad \text{€}$$

(*) superficie accessori (box e posti auto - magazzini - interrati - giardini - balconi ecc.)

mq x €/mq (*) €
_____;

(*) vanno precisate le modalità di calcolo in relazione agli "usi del mercato"

Totale €
_____;

(Vedi tabella valori di riferimento)

➤ **ricavo vendita immobili ad uso direzionale:**

superficie utile complessiva ad uso uffici, studi o similari.

mq x €/mq (*) = €
_____;

(*) superficie accessori (box e posti auto - cantine - magazzini - soffitte - interrati vari - giardini - balconi ecc.)

mq x €/mq (*) = €
_____;

(*) vanno precisate le modalità di calcolo in relazione agli "usi del mercato"

Totale €
_____;

(Vedi tabella valori di riferimento)

➤ **ricavo vendita immobili ad uso turistico // ricettivo:**

superficie utile complessiva

mq x €/mq (*) = €
_____;

superficie accessori (box e posti auto - cantine e soffitte - interrati vari - giardini - balconi ecc.)

mq x €/mq (*) = €
_____;

(*) vanno precisate le modalità di calcolo in relazione agli "usi del mercato"

Totale €
_____;

(Vedi tabella valori di riferimento)

➤ **ricavo vendita immobili ad uso produttivo (artigianale - industriale)**

superficie utile complessiva ad uso produttivo / artigianale

mq x €/mq (*) = €
_____;

(*) superficie accessori (box e posti auto - magazzini - interrati vari - giardini - uffici // balconi terrazze pertinenziali ecc.)

mq x €/mq (*) €
_____;

(*) vanno precisate le modalità di calcolo in relazione agli "usi del mercato"

Totale €
_____;

(Vedi tabella valori di riferimento)

(*) Valore unitario di mercato delle unità immobiliari da documentare tramite riferimenti oggettivi ai prezzi praticati al momento di presentazione dell'istanza // manifestazione di interesse.

e **Vaa** costituisce il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica determinato in base ad una documentata ricognizione dei valori di mercato di aree similari poste nell'intorno urbanistico // edilizio dell'ambito di intervento e/o con riferimento ad ambiti similari posti anche nei comuni limitrofi.

[Laddove l'uso dei suoli risultasse agricolo o senza la realizzazione di volumi fuori terra e/o risultasse una ex area di standard urbanistico, mai utilizzata, il valore dovrà essere riferito quello agricolo medio per ettaro indicato annualmente dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di esproprio con riferimento alla coltura in atto,

come normalmente recepito dall'Agenzia del Territorio, relativamente alla zona agraria ove risulta ubicato il territorio comunale di Sommacampagna (Zona 6))

Ai fini di calcolo, il **Ct** deve essere quantificato articolandolo nelle seguenti voci:

- ✓ Costo di costruzione e/o ristrutturazione dei manufatti // edifici (**Cc**) che può essere espresso in via sintetica attraverso un valore di costruzione per mq o per mc di costruzione, ivi conteggiando tutte le porzioni "edificate e non" che influiscono sul valore immobiliare finale;
(al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si ritiene di proporre, per la determinazione del costo di costruzione, i seguenti valori parametrici definiti in sintonia con il Prezziario Regionale dei Costi Parametrici, **con l'aggiornamento ISTAT 2026 +20,02%, coefficiente 1,2002**):

- a. **per edifici residenziali plurifamiliari o misti con altri usi (commerciale // direzionale) ma con caratteristiche costruttive e tipologiche simili a quelli residenziali (Uffici - negozi):** €/mq 1.320 €/mc 360;
- b. **per edifici residenziali unifamiliari e/o bifamiliari - ville singole** €/mq 1.440 €/mc 420;
- c. **per edifici produttivi (artigianali // industriali) e/o commerciali realizzati con tecnologie edilizie industrializzate (capannoni anche prefabbricati)** €/mq 720

Si precisa che i valori sono riferiti al "volume - vuoto per pieno - fuori terra", mentre gli interrati - sottotetti e/o soffitte (vani di abitazione non principali e/o accessori a vario titolo) andranno computati al 60%.

Le opere di demolizione (compresi gli oneri di smaltimento in discariche autorizzate) dovranno essere computate in un massimo di € 30,01 per mc "urbanistico" di costruzione da demolire, fatto salvo casi con particolarità.);

- ✓ Oneri concessori dovuti (**On**) per le opere oggetto di intervento (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione; monetizzazione degli standard);
(al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si precisa che il valore degli oneri, per la residenza, potrà essere forfettariamente **CALCOLATO** utilizzato, con riferimento a quanto previsto nelle Tabelle Comunali riferite alla ZONA C più onerosa, avendo riferimento a tutte le previste superfici di calpestio (vani utili ed accessori), il seguente importo:

→ **In merito agli Oneri di Urbanizzazione si vedano le Tabelle Comunali aggiornate.**

Si precisa che tali valori consentono il calcolo forfettizzato degli (On) per la determinazione del contributo di sostenibilità fermo restando che in sede di presentazione della pratica edilizia verranno applicati esattamente gli importi derivanti dalle tabelle comunali afferenti al tipo di interventi ed alla zona territoriale. In ogni caso l'importo effettivo da versare all'atto del rilascio di singoli Permessi di Costruzione e/o inserito nelle convenzioni, sarà unicamente quello effettivamente derivante dall'applicazione delle disposizioni del D.M. 10.05.1977 e/o delle tabelle comunali riferite alla specifica tipologia di intervento ed alla zona di territorio.

Qualora le esigenze della Proposta progettuale lo rendessero opportuno e/o necessario, si DOVRA' fare riferimento agli importi già previsti nelle relative tabelle comunali precisando che si considerano unicamente gli oneri secondari in quanto i primari potranno essere scomputati.

Il Costo di Costruzione relativo alla residenza potrà essere quantificato nel 30% degli oneri (come sopra calcolati) e, per gli usi commerciali, direzionali e turistici, in base al 5% del valore risultante da un preliminare computo metrico estimativo sintetico.

- ✓ Valore delle aree eventualmente cedute gratuitamente dal privato oltre gli standard (**Oex**) di legge, che possono ritenersi un Beneficio Pubblico (**Bpu**) e quindi scomputabili;
(al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si precisa che il valore di tali aree dovrà essere riferito al **DOBPIO DEL VALORE AGRICOLO** per ettaro indicato annualmente dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di esproprio con riferimento alla coltura in atto, come normalmente recepito dall'Agenzia del Territorio, relativamente alla zona agraria ove risulta ubicato il territorio comunale di Sommacampagna (Zona 6)):

- ✓ **Spese tecniche (Sf)** sostenute dal proponente;
(al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si precisa che trattasi dei costi inerenti all'attività dei professionisti incaricati di predisporre la documentazione inerente alla proposta// manifestazione di interesse ed alle successive spese di progettazione, direzione lavori, collaudo ecc. determinabili in un massimo del **6% del "costo di costruzione dell'opera finale"** come derivante dalla precedente voce Cc);
- ✓ **Spese generali (Sg)** relative all'intervento ed alla sua commercializzazione;
[al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si precisa che trattasi dei costi necessari alla predisposizione del **"CONCEPT"** dell'intervento ed alla pubblicizzazione e commercializzazione delle unità immobiliari realizzate (spese amministrative, pubblicitarie e spese generali di impresa); tale costo generale va quantificato in un massimo del **3% del "costo di costruzione dell'opera finale"** come derivante dalla precedente voce Cc];
- ✓ **Spese ed oneri finanziari (Sf)** sostenute per l'acquisizione di finanziamenti necessari a sviluppare e realizzare l'intervento;
[al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si precisa che trattasi delle spese dei costi necessari per l'ottenimento di finanziamenti da documentare opportunamente: al fine di fornire una modalità di calcolo, che tuttavia è da ritenersi vincolante, si precisa che tale costo può essere quantificato in ragione del **50% degli interessi annui previsti**, ad un **saggio annuale del 5,5%**, per un **periodo massimo di 3 anni** (periodo di validità dei P.d.C.), in ragione dell'importo complessivamente finanziabile, pari al totale dei costi previsti, come sopra individuati e definiti (voci Cc+On+Oex+St+Sg)];
- ✓ **Utile del costruttore (U)** ancorché coincidente con il proponente;
[al fine di agevolare la redazione dei conteggi, si precisa che tale valore rappresenta il profitto lordo del "costruttore", quantificato nel **15% (max)** del **"costo di costruzione dell'opera finale"** come derivante dalla precedente voce Cc];

Si ricorda che Il Contributo di Sostenibilità Ambientale rappresenta una percentuale delle plus-valenze immobiliari (Capital gain) generato dalla variazione dello strumento urbanistico e/o dall'approvazione dell'accordo di cui all'art. 6 della L.R. 11/04.

TABELLA DEI VALORI IMMOBILIARI (anno 2026)
adeguata con incremento ISTAT **+20,02% (coefficiente 1,2002)**

Tabella valori immobiliari di riferimento							
Quadro di riferimento dei valori di mercato per il calcolo del Contributo di Sostenibilità (€/mq)							
Ubicazione ambito	Tipologia di insediamento						Alberghiero
	Residenza	Produttivo	Commerciale		Direzionale		
			Tradizionale	Prefabbricato (-30%)	Tradizionale	Prefabbricato (-30%)	
			(Custoza e Zone Rurali -15%)				
Caselle	2.340	1.176	2.040	1.440	2.040	1.440	2.040
Somma collina	2.520	1.176	2.040	1.440	2.040	1.440	2.100
Somma pianura	2.280						2.040
Custoza	2.400	936	1.740	np	1.740	np	2.100
Rurale collina	2.400	np	1.740	np	1.740	np	2.040
Rurale pianura	2.280	np	1.740	1.440	1.740	1.440	2.040
np: dato non previsto							

I valori per il calcolo del Contributo di Sostenibilità non dovranno discostarsi per più del 3% da quelli indicati, se non attraverso motivata e documentata dimostrazione.

Prospetto Riassuntivo di Quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale

TABELLA dei COSTI (Ct)

<u>Cc</u>	- Costo di Costruzione // Ristrutturazione	_____	€
<u>On</u>	- Oneri Concessori	_____	€
<u>Oex</u>	- Valore delle aree cedute oltre lo standard	_____	€
<u>St</u>	- Spese tecniche del proponente	_____	€
<u>Sg</u>	- Spese generali	_____	€
<u>Sf</u>	- Oneri finanziari	_____	€
<u>U</u>	- Utili del costruttore	_____	€
<u>Totale dei Costi (Costo di realizzazione dell'intervento Ct)</u>		_____	€

TABELLA dei RICAVI (R)

<u>R1</u>	- Ricavo vendita immobili uso residenziale	_____	€
<u>R2</u>	- Ricavo vendita immobili uso commerciale	_____	€
<u>R1</u>	- Ricavo vendita immobili uso direzionale	_____	€
<u>R1</u>	- Ricavo vendita immobili uso turistico - ricettivo	_____	€
<u>R1</u>	- Ricavo vendita immobili uso produttivo	_____	€
<u>Totale dei Ricavi (Valore di mercato Vm)</u>		_____	€

Determinazione del benefico del privato o plus-valenza del soggetto proponente

$$Bpr = Vm - Ct - Vaa$$

<u>Vm</u>	- Valore complessivo di Mercato finale	_____	€
—			
<u>Ct</u>	- Costi di realizzazione	_____	€
—			
<u>Vaa</u>	- Valore dell'area allo stato attuale	_____	€
=			
<u>Bpr</u>	- Plus-valenza - Benefico del Privato	_____	€

* * * *

Contributo di Sostenibilità Ambientale - (Bpr x ____*) _____ €

(*) Percentuale offerta dal proponente al Comune non inferiore al 40%.

N.B.

Ricorrono ad avviso del proponente e per le seguenti motivazioni le condizioni illustrate nel documento per la riduzione del contributo di sostenibilità al _____ (min. 30%):

Le modalità di calcolo verranno applicate anche agli interventi da realizzarsi all'interno dei Centri Storici a seguito della revisione del relativo Piano Particolareggiato o variante al PI.