



COMUNE di SOMMACAMPAGNA
Provincia di Verona

P.I.
ALLEGATO B

Piano degli Interventi

Contributo di Sostenibilità Ambientale (CSA)

SINDACO:

Fabrizio Bertolaso

ASSESSORE ALL'URBANISTICA:

Giacopuzzi Davide

**SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
URBANISTICA – AMBIENTE:**

Arch. Paolo Sartori

Arch. Paola Comito

Aggiornamento 2026

Principi e fondamento del contributo straordinario

Il “principio guida” del Piano degli Interventi (e delle sue varianti) presuppone che, di fronte alla trasformazione del territorio, inteso come bene della collettività, i cittadini debbano avere pari diritti e pari doveri, ma al tempo stesso le operazioni di trasformazione immobiliare devono rendere alla comunità un beneficio (interesse pubblico).

L'applicazione di tale principio si basa sul cosiddetto *plus-valore economico* derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento.

Per *plus-valore economico* si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale dell'intervento, calcolata al netto dei costi di produzione. Parte di tale plus-valore deve essere riconosciuta al Comune sotto forma di *contributo straordinario*.

Tale contributo trova supporto normativo e giuridico nelle previsioni dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001, che dispone:

“L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alla tabella parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”.

Il successivo art. 4-bis dispone che *“Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.”*

Inoltre il comma 5, stabilisce che *“Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.”*

Inquadramento comunale e continuità del metodo

Il Comune di Sommacampagna ha già definito i criteri di calcolo del contributo straordinario con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 100/2016, successivamente confermati con Deliberazione n. 86/2021. Il presente aggiornamento si colloca in continuità con tale impianto metodologico, che viene integralmente confermato, mantenendo invariata la struttura di calcolo basata sul differenziale economico tra ricavi e costi. L'intervento attuale riguarda esclusivamente *l'aggiornamento dei valori economici di riferimento*, al fine di garantire l'attendibilità del metodo, la coerenza con il mercato immobiliare attuale e l'uniformità applicativa nelle procedure in corso.

Criticità rilevate e necessità di aggiornamento

L'attuale fase evidenzia come i valori immobiliari precedentemente utilizzati non risultino più rappresentativi del mercato, anche in considerazione del significativo incremento dei costi di trasformazione derivante dall'aggiornamento degli oneri urbanistici. La mancata revisione dei valori immobiliari determinerebbe, pertanto, una distorsione nel calcolo della plusvalenza, compromettendo l'equilibrio del sistema. Ne deriva la necessità di procedere ad un aggiornamento dei valori economici, mantenendo invariata la struttura del metodo.

L'aggiornamento dei valori viene effettuato secondo un criterio parametrico, coerente con quello già adottato per gli oneri urbanistici, basato sull'adeguamento agli indici ISTAT +20,02% (coefficiente 1,2002), sul confronto con i valori e sulla verifica della coerenza tra le diverse destinazioni d'uso e il contesto territoriale di riferimento. Tale approccio consente di evitare una revisione complessiva del metodo, garantendo continuità amministrativa e assicurando al contempo uniformità e trasparenza nelle valutazioni.

Sulla base delle analisi effettuate, si procede all'aggiornamento dei valori immobiliari di riferimento per le diverse destinazioni d'uso, confermando l'articolazione territoriale già prevista e mantenendo il sistema parametrico quale strumento di semplificazione e uniformità. I nuovi valori sono riportati nelle tabelle aggiornate allegate al presente documento.

Si precisa che, stabilite le finalità di recupero/riutilizzo con le finalità urbanistiche, in casi previsti, il CSA sarà applicato agli interventi in cui sia presente il caso di attribuzione di nuova capacità edificatoria che non risulti strettamente funzionale al recupero/riutilizzo degli edifici stessi.

Tale applicazione verrà puntualmente effettuata in sede di concertazione delle relative Manifestazioni di Interesse.

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							