

TRASFORMAZIONI IMMOBILIARI, DAL CONSIGLIO DELLA CAPITALE OK ALLE REGOLE SUL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Approvato il nuovo regolamento sul contributo straordinario a Roma varato nel marzo scorso dalla giunta (link all'articolo). L'assemblea capitolina ha dato il via libera definitivo al provvedimento che definisce criteri e parametri per il calcolo e il pagamento dell'onere, aggiuntivo a quello ordinario, da applicare nei casi in cui - a seguito di interventi urbanistici - si generi un incremento di valore degli immobili. Si tratta di una disciplina, attesa da tempo, che introduce regole univoche per la determinazione del prelievo a carico dei costruttori, liberando il campo da interpretazioni divergenti e - come accaduto in passato - facilmente contestabili.

Il provvedimento, approvato lo scorso 11 dicembre, definisce - nel dettaglio - il metodo per il calcolo del «contributo straordinario di urbanizzazione» previsto dal Prg di Roma del 2008: un onere, «a carico del soggetto attuatore», fissato nella misura del 66,6% «del maggior valore immobiliare conseguibile a fronte di rilevanti valorizzazioni generate dallo strumento urbanistico generale», e da destinare alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale nel territorio interessato dagli interventi.

Il principale risultato ottenuto è quello di aver definito una regola univoca per il calcolo del contributo aggiuntivo, legandone la quantificazione a valori immobiliari aggiornati e definendo tutte le variabili di costo connesse alle trasformazioni: dal costo tecnico di costruzione a quello per le opere collegate (bonifica, cantierizzazione, allacciamenti), dagli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) al corrispettivo per la progettazione, fino al costo del capitale impiegato nell'investimento.

Il metodo di calcolo del «maggior valore immobiliare» previsto nel regolamento, in particolare, specifica come questo derivi dal raffronto tra il valore della trasformazione in base alla disciplina previgente (V1) e il valore della trasformazione in base all'edificabilità aggiuntiva stabilita nelle norme del Prg o attraverso varianti che introducono cambi di destinazione d'uso o incrementi di Sul (V2). Il calcolo avviene considerando il valore di mercato del prodotto edilizio, detratti i costi di realizzazione (compresi gli oneri urbanistici, finanziari e di commercializzazione) e il profitto d'impresa. La differenza tra i due valori di trasformazione (V2-V1) è soggetta al contributo straordinario.

La disciplina varata, insomma, cambia lo scenario - fissando paletti precisi -, dopo i primi anni di applicazione dell'onere in cui si è operato tramite stime per i singoli casi. Fondamentale, in questo senso, è la precisazione che i valori di riferimento per la quantificazione debbano essere dedotti "dalle quotazioni più aggiornate dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia del Territorio", in modo da avere valutazioni il più possibile in linea con gli andamenti del mercato.

Per l'assessore alla Trasformazione **Urbanistica** di Roma Capitale, Giovanni Caudo, le regole per il contributo straordinario rappresentano «uno strumento di trasparenza e di equità», in quanto stabiliscono «criteri omogenei e uguali per tutti, dando certezza alle imprese e ai dirigenti che devono applicare la legge». L'onere aggiuntivo, ha infatti precisato Caudo, «è del 66,6% della valorizzazione ma, secondo i criteri di calcolo che si adottano, la differenza può essere di molti milioni. I proventi della contribuzione **urbanistica** straordinaria saranno destinati, in collaborazione con i Municipi, a opere urbanistiche che migliorino la vivibilità di Roma».

Durante il passaggio in assemblea sono stati introdotti alcuni "correttivi" al testo varato a febbraio dalla giunta capitolina. Tra questi, fanno sapere i tecnici comunali, c'è l'introduzione di una tabella che consente il calcolo automatico del contributo per gli interventi edilizi minori, per i quali la determinazione non avviene nell'ambito dell'approvazione di un piano attuativo. Ma anche la precisazione sui parametri di riferimento in base a cui stabilire il valore dell'immobile prima dell'intervento (il Prg del '65 o, in caso di varianti, la disciplina vigente ad avvio procedimento) e la previsione di un monitoraggio sul funzionamento del sistema.

Soddisfazione per il varo di regole chiare sul contributo straordinario è espressa dai costruttori. «L'approvazione definitiva da parte dell'assemblea è una buona notizia perché offre, finalmente, certezze sulle modalità di calcolo di un onere previsto dal Prg del 2008», afferma Tito Muratori, vice presidente per **Urbanistica** dell'Acer, che ricorda come la decisione di fissare il contributo al livello massimo, «a differenza di quanto fatto in altre città, dove si sono scelti parametri più equilibrati», sia stata stabilita all'epoca del piano regolatore e non dal regolamento appena varato. «È importante anche che l'amministrazione abbia chiarito che i proventi derivanti dal contributo straordinario debbano essere utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche e non per spese correnti», sottolinea poi lo stesso Muratori, che aggiunge però una nota critica: «La quantificazione dell'onere - osserva - avrebbe potuto essere modulata in modo differenziato il base al tipo di intervento. Con un riduzione, ad esempio, in caso di programmi di sviluppo nelle periferie, che garantiscano la rigenerazione del tessuto. Prevedere la rimodulazione direttamente nel regolamento sarebbe stato un segnale a favore della riqualificazione urbana».