Determinazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione <CSU> relativo a: “Permesso di Costruire e Variante n. 2 al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica convenzionato, relativo all’attuazione delle aree produttive e logistiche del quadrante nord-ovest della città di Novara - Ambito T12 con contestuale Variante Semplificata SUAP ai sensi dell’art. 17 bis, c. 4 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. e dell’art. 8 del DPR 160/2010”.

1. Preambolo:

L’art. 16 del DPR 380 del 06.06.2011 e s.m.i. <novellato dell’art. 17, comma 1, lettera g), Legge n. 164 del 2014> al c. 4 stabilisce che: *“l’incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione: ... omissis ... d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione 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”.*;

La Regione Piemonte ha, con propria Deliberazione della Giunta Regionale n. 22-2974 del 29.02.2016 avente ad oggetto: *“Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso. Integrazione della D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell’art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i.”*, stabilito di integrare l’allegato “O” delle tabelle parametriche regionali definite con DGR 179-4170 del 26.05.1977 con il predetto “Contributo Straordinario” definendo le modalità di calcolo e l’ambito di applicazione attraverso approvazione dell’allegato “A” alla DGR. Il dispositivo regionale ha altresì stabilito che i valori riferiti alle singole voci di costo, nonché i parametri da applicare al contributo straordinario dovevano essere assunti dai Comuni con specifica nuova deliberazione, in relazione ai contenuti del sopracitato Allegato A entro il 29.05.2016 <termine ordinatorio e non perentorio>.

Il Comune di Novara, con propria Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 28 giugno 2017, immediatamente eseguibile” avente ad oggetto *“Indirizzi per l’attivazione dell’iter di formazione della varianti del piano regolatore su istanza di soggetti privati. Approvazione dello schema di accordo procedimentale ai sensi della Legge 07.08.1990 n. 241, art. 11”*, ha deliberato l’approvazione di uno schema di Accordo stabilendo gli indirizzi per la formazione delle varianti ordinarie su istanza di privati; essi sono:

- a) dovrà essere preliminarmente accertata la sussistenza di elementi di pubblico interesse correlati all’intervento di trasformazione proposto;
- b) l’attivazione dell’iter di formazione delle varianti urbanistiche in oggetto avverrà secondo l’ordine cronologico di presentazione delle rispettive istanze, compatibilmente con i carichi di lavoro degli uffici competenti e senza pregiudizio per l’attività ordinaria dei medesimi;
- c) l’attivazione dell’iter di formazione della variante urbanistica, secondo quanto stabilito dalle vigenti norme in materia, dovrà necessariamente essere preceduto dalla stipulazione di un accordo procedimentale ai sensi della Legge n° 241/90 e s.m.i., art.11, nel quale siano definiti oneri e obblighi reciproci correlati alla formazione della variante medesima;
- d) la mancata sottoscrizione dell’accordo da parte del soggetto proponente costituirà presupposto per l’archiviazione dell’istanza;

La Regione Piemonte ha, con successiva propria Deliberazione della Giunta Regionale n. 55 – 8666 del 29.03.2019 avente ad oggetto: *“Modifica dell’Allegato A alla D.G.R. n. 22 – 2974 del 29.02.2016 “Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso. Integrazione della D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell’art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i.”* modificato l’Allegato A alla DGR originaria n. 22 – 2974 del 29.02.2016 stralciando dalla voce “Esclusioni” i riferimenti normativi riferiti alle LL.RR. 21/98 e 9/2003, in quanto abrogate, e inserito sempre alla voce “Esclusioni” la LR 04.10.2018 n. 16 *“misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana”, riformulando altresì il 7° paragrafo della modalità di calcolo inserendo il periodo: “Nel caso in cui le proposte d’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 significativi relativi al valore di mercato, i valori di mercato da stabilire la fine di calcolare i valori della trasformazione VT 1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti che consentono un maggior grado di approfondimento”* ;

Il Comune di Novara ha assunto una deliberazione di approvazione del Regolamento, aggiornato e coordinato alle vigenti norme, in materia di Contributo di Costruzione a mente della Sezione II del Titolo Secondo del DPR 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. <Codice dell’Edilizia>, approvato giusta deliberazione consiliare n. 19 del 17.04.2018 ad oggetto: *“Regolamento per l’applicazione dei contributi di costruzione – aggiornamento dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e delle monetizzazioni delle aree a standard – approvazione”* con il quale, all’art. 10 rubricato: *“Contributo straordinario di Urbanizzazione”*, in coerenza sia dall’art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n° 380/2001 e s. m. e i., sia dall’art. 12 bis, comma 4, lettera b), della L.R. n° 56/77, comma 4, il Comune si è dotato dello strumento principe attraverso il quale si persegue l’equa distribuzione degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche di immobili (aree o edifici) operanti nell’ambito di un procedimento concertato pubblico/privato, che prevede la redazione e l’approvazione di una variante urbanistica che consenta agli immobili di acquisire maggiori potenzialità edificatorie, ovvero mutare la loro destinazione d’uso originaria. Il regolamento ha stabilito che il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) si basa sulla stima analitica del Valore di Trasformazione (VT), dato dalla differenza fra il Valore di Mercato (VM1) dell’immobile ottenibile dalla trasformazione e la sommatoria del Valore di Mercato (VM0) dell’immobile nelle condizioni originarie e il costo di trasformazione (KT), ed è il risultato della seguente formula:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$

Dove:

VT: Valore di trasformazione. Si ottiene sottraendo al valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile attraverso la trasformazione la sommatoria dei costi necessari a realizzare la sua trasformazione.

VT0: Valore di trasformazione dell’immobile calcolato in base alle condizioni previste dalla disciplina urbanistica previgente.

VT1: Valore di trasformazione dell’immobile calcolato in base alle condizioni previste dalla disciplina urbanistica modificata.

VM: Valore di mercato. È il valore di mercato degli immobili esistenti o edificabili secondo gli indici massimi e le destinazioni d’uso previsti dalla disciplina urbanistica vigente. Nel caso in cui la disciplina urbanistica preveda destinazioni d’uso plurime e differenti, la determinazione del Valore di Mercato tiene conto delle percentuali massime previste con riferimento a ciascuna destinazione.

VM0: Valore di mercato dell’immobile prima della trasformazione. Corrisponde al valore di mercato dell’immobile nel suo stato originario, ovvero in quello ottenibile dall’applicazione della disciplina

urbanistica previgente, ricavato considerando il valore di mercato immobiliare massimo al metro quadrato del prodotto edilizio finale, da applicare alla superficie lorda edificabile per stato conservativo definito "normale", desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), mediate con le quotazioni rilevate da pubblicazioni specializzate, quali "Il Consulente Immobiliare", utilizzate per determinare i valori delle aree edificabili redatte ai fini IMU, ed applicando a questi, se del caso, i coefficienti di riduzione in relazione allo stato di conservazione. Nel caso in cui l'immobile sia un'area agricola ineditata, si applica la media fra il valore agricolo medio (VAM), opportunamente adeguato in relazione alla reale produttività del terreno, e la media dei valori di mercato di aree consimili, ove desumibili dal mercato immobiliare. Nel caso in cui l'immobile sia un'area per servizi, si applica il valore di monetizzazione stabilito dal Comune secondo i criteri di cui all'articolo 9 del regolamento.

VM1: Valore di mercato dell'immobile dopo la trasformazione. Corrisponde al valore di mercato immobiliare massimo al metro quadrato del prodotto edilizio finale, da applicare alla superficie lorda edificabile per stato conservativo definito "normale", desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), mediate con le quotazioni rilevate da pubblicazioni specializzate, quali "Il Consulente Immobiliare", utilizzate per determinare i valori delle aree edificabili redatte ai fini IMU.

KT: Costo di trasformazione dell'immobile. Corrisponde alla sommatoria dei seguenti costi parziali:

- CC: Costo di costruzione degli edifici. È valutato sulla base di stime analitiche, supportate da computi metrici estimativi, redatti avvalendosi del prezzario regionale vigente al momento delle medesime; nel caso di demolizione totale e successiva ricostruzione, il costo di demolizione delle preesistenze va aggiunto al costo di costruzione dei nuovi fabbricati.
- CI: Costo per rendere idonea l'area. Comprende i costi relativi alle eventuali opere di bonifica, di demolizione e quelli relativi alla cantierizzazione, agli allacciamenti, alle indagini archeologiche, geologiche, eccetera; detti costi sono valutati sulla base di stime analitiche, supportate da computi metrici estimativi, redatti avvalendosi del prezzario regionale vigente al momento delle medesime.
- OU: Contributo di costruzione. È il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione calcolato in base ai valori stabiliti dal Comune e vigenti al momento dell'intervento; nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del proponente, concorre alla formazione del contributo l'importo delle opere portate a scapito del medesimo, calcolato secondo le modalità e i termini stabiliti dall'art.6 del Regolamento.
- CP: Costo delle spese tecniche. È il costo di tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, eccetera); sono valutati sulla base di stime analitiche supportate dai tariffari professionali ed è compreso fra l'8% e il 10% dei costi CC, CI e OU nel caso di opere portate a scapito degli oneri di urbanizzazione.
- OC: Oneri complessivi. Comprendono l'utile d'impresa, gli oneri finanziari (che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento) e gli oneri per la commercializzazione dell'immobile (che sono costituiti dalle spese di pubblicità e di mediazione delle agenzie immobiliari); sono compresi fra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio finale (VM1) e sono valutabili come segue:
 - l'utile d'impresa è determinato nella misura del 10% del valore di mercato del prodotto edilizio finale (VM1);

- gli oneri finanziari sono quantificati applicando al valore di mercato del prodotto edilizio finale (VM1) un tasso annuo pari all'Euribor a dodici mesi rilevato, maggiorato dello spread corrente, il tutto valutato per il periodo presunto di durata dell'investimento;
- gli oneri per la commercializzazione sono determinati nella misura compresa fra l'1% e il 3% del valore di mercato del prodotto edilizio finale (VM1).

KT0: Costo di trasformazione dell'immobile in applicazione della disciplina urbanistica previgente.

KT1: Costo di trasformazione dell'immobile in applicazione della disciplina urbanistica modificata.

Al CSU così ottenuto si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- 1,50 per gli interventi di trasformazione di aree libere non ancora edificate né urbanizzate site in adiacenza degli insediamenti urbani;
- 2,00 per gli interventi di trasformazione di aree libere non ancora edificate né urbanizzate esterne agli insediamenti urbani.

La corresponsione del contributo straordinario così determinato avverrà in via anticipata all'atto dell'approvazione della variante urbanistica, secondo tempi e modi previsti nell'accordo procedimentale propedeutico all'avvio della medesima.

Detto Regolamento per l'applicazione dei Contributi di Costruzione è stato successivamente modificato ed integrato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 dell'11 marzo 2019; tra le modifiche per il caso di specie che riguarda il CSU sono stati modificati i c. 4 e 9 come segue:

- c. (4) omissis ...

KT: Costo di trasformazione dell'immobile. Corrisponde alla sommatoria dei seguenti costi parziali:

- CC: Costo di costruzione degli edifici. È valutato sulla base di stime analitiche, supportate da computi metrici estimativi, redatti avvalendosi del prezzario regionale **della Regione Piemonte o della Camera di Commercio Milano** vigenti al momento delle medesime; nel caso di demolizione totale e successiva ricostruzione, il costo di demolizione delle preesistenze va aggiunto al costo di costruzione dei nuovi fabbricati.
- CI: Costo per rendere idonea l'area. Comprende i costi relativi alle eventuali opere di bonifica, di demolizione **di manufatti diversi da quelli già conteggiati nel CC** e quelli relativi alla cantierizzazione, agli allacciamenti, alle indagini archeologiche, geologiche, eccetera; detti costi sono valutati sulla base di stime analitiche, supportate da computi metrici estimativi, redatti avvalendosi del prezzario regionale **della Regione Piemonte o della Camera di Commercio Milano** vigenti al momento delle medesime.

..... omissis ...

- C. (9) sono escluse dall'applicazione del CSU:

..... omissis ...

- Gli interventi realizzati ai sensi della LR n. 16/2018, art. 6 "norme per il recupero dei sottotetti";
- Gli interventi realizzati ai sensi della LR n. 16/2018, art. 7 "norme per il recupero funzionale dei rustici";

2. La metodologia di Calcolo del CSU variante <n.2> al Piano Particolareggiato con contestuale Variante SUAP.

La Variante SUAP s'innesta su una procedura conclusa nel settembre del 2020 con l'approvazione del progetto definitivo della variante n. 1 al Piano Particolareggiato Esecutivo Convenzionato di pubblica utilità

con contestuale Variante Parziale n. 19 ex artt. 39, 40 e 17 c. 5 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., che confermava pienamente le destinazioni d'uso produttive – logistiche dell'Ambito Tematico T12 del PRG e il suo collegamento funzionale al reticolo autostradale attraverso la connessione nord e prevedeva:

- La ridefinizione del parametro "h", l'altezza massima del fabbricato passa da 16,00 m all'estradosso s 25,00 m;
- La ridefinizione del sistema urbanizzativo sia pubblico che privato con conseguente ridefinizione del posizionamento delle opere di urbanizzazione previste in cessione dal PPE vigente <parte pubblica>, l'ampliamento di una parte a parcheggio privato a nord e l'inserimento di una nuova superficie a parcheggio privato a sud. Quest'ultima area a sud oltre ad incidere sull'attuazione del PPE é modificativa delle previsioni di PRG vigente.
- La previsione urbanistica di una stazione ferroviaria in linea;
- La riduzione dell'UT da 0,5 a 0,47 mq/mq a fronte di un incremento della Superficie Territoriale di 11.006 mq;

Detta procedura si è conclusa con l'approvazione del Piano e della variante di PRG con DCC n. 57 del 14.09.2020, pubblicata sul BURP; con Provvedimento di Verifica n. 66830/2020 l'Autorità Competente VAS ha ritenuto di escludere la Variante dalla fase di valutazione a condizione che vengano rispettate le prescrizioni in esso riportate ed integrate nelle indicazioni normative della variante.

Per quanto rileva ai fini della presente relazione la precedente trasformazione urbanistica (Variante n. 19), trattando di un'area già azionata ed in corso di trasformazione, scontò il calcolo del Contributo Straordinario di Urbanizzazione secondo il metodo del Cost Approach analitico che prevede per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato la sommatoria del costo di costruzione del fabbricato + la sistemazione del terreno; degli Oneri di urbanizzazione sostenuti/da sostenere per la trasformazione; dell'incidenza del valore del terreno nonché dell'utile di impresa + oneri finanziari e di commercializzazione, che arrivò alla determinazione di un CSU positivo pari a € 148.830,67 interamente corrisposto dal soggetto attuatore in sede di stipula della Convenzione Urbanistica.

La proposta di Variante n. 2 al PPE e contestuale variante SUAP, inoltrata ed oggetto del presente calcolo, prevede da progetto il seguente nuovo assetto:

- a sud dei parcheggi già esistenti verranno realizzati n. 482 nuovi parcheggi privati per le auto, in corrispondenza dell'area verde <che da pubblica viene trasformata in privata> e della strada di accesso alla parte sud dell'edificio;
- a sud-est dell'area è prevista la realizzazione di una nuova rotonda pubblica di diametro 61,00 metri che regolamenterà il traffico veicolare delle auto e dei tir in continuità con la strada pubblica esistente che attraversa l'intervento da nord a sud e permetterà ai tir di tornare indietro verso il polo logistico;
- è prevista la realizzazione di una nuova rotonda di diametro 40,00 metri che permetterà e agevolerà lo svincolo dei tir.

Tali modifiche hanno generato un diverso progetto urbanistico con la ridefinizione della superficie territoriale e delle opere di urbanizzazione interne ed esterne; entrambe le modifiche hanno inciso sulla stima analitica da computo metrico dei valori.

La proposta di Variante incide in parte su di un'area già azionata, con un CSU precedentemente calcolato per l'inserimento della medesima all'interno del PRG ed in parte su di un'area agricola; infatti la superficie

territoriale dell'ambito viene ampliata da 209.885,79 mq a 231.681,30 mq, con un incremento della stessa pari a 21.795,51 mq, a fronte di un adeguamento in riduzione dell'indice territoriale da 0,47 mq/mq, a 0,43 mq/mq, al fine di mantenere pressoché inalterata la capacità edificatoria dell'area. Pertanto la scelta compiuta ed assunta per la compilazione della prima parte della tabella in merito alla determinazione del VM0 è stata quella di utilizzare il valore di mercato dell'area con la destinazione urbanistica originaria (agricola), in questo caso non sono previsti costi di trasformazione (KT0) di conseguenza il Valore di trasformazione iniziale (VT0) rimane uguale al valore di mercato dell'area stessa.

Per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato (VM1), considerato che la St in ampliamento verrà utilizzata per la realizzazione di nuovi parcheggi privati a corredo dell'attività logistico-produttiva esistente e viabilità, sia pubblica che privata, atta a migliorare l'accesso all'area e la fruibilità della stessa, si procede secondo il metodo del Cost Approach analitico che prevede la sommatoria: del costo di costruzione del fabbricato + la sistemazione del terreno; degli Oneri di urbanizzazione sostenuti/da sostenere per la trasformazione; dell'incidenza dell'utile di impresa + oneri finanziari e di commercializzazione.

Il costo di costruzione del fabbricato + la sistemazione del terreno sono desunti dal CME presentato per dette opere; idem per l'importo derivante dalle spese sostenute/da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Utili d'impresa e oneri finanziari e di commercializzazione sono stati considerati nella misura fissa regolamentare del 20%.

Al CSU non è stato applicato alcun parametro in considerazione del fatto che lo stesso risulta negativo.

3. La determinazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione

Con riferimento alla documentazione di progetto presentata ed in particolare con gli elaborati prodotti con il CME, con l'inoltro della rendicontazione e previsione delle spese sostenute e da sostenere relative alle sistemazioni esterne da effettuare, ed alle sistemazioni sull'area, nonché le spese di allestimento cantiere, tecniche generali i dati sono stati estrapolati e ricomposti in funzione delle modalità di calcolo della tabella CSU.

L'applicazione della seguente formula: $CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(Vm0 - Kt0) - (Vm1 - Kt1)]$ si evince chiaramente, e sinteticamente, nelle successive Tabelle conduce ad un minus valore della Variante. Il risultato del Contributo Straordinario Urbanizzazione è negativo, e quindi non dovuto, in considerazione del fatto che la differenza tra il valore del bene trasformato, a cui sottrarre il costo di trasformazione secondo la disciplina urbanistica della variante, e il valore iniziale del bene, a cui si deve sottrarre il costo di trasformazione derivante dalla disciplina urbanistica vigente, conduce al risultato di - € **127.157,01** che porta a un valore di trasformazione con la disciplina urbanistica della variante inferiore a quello che si otterrebbe dall'attuazione della disciplina urbanistica vigente.

Ciò è facilmente comprensibile stante il fatto che il progetto presentato non prevede la realizzazione di nuova volumetria, le opere in progetto riguardano la realizzazione di nuovi parcheggi privati per le auto e la realizzazione di due nuove rotatorie per una ridefinizione del sistema urbanizzativo, sia pubblico che privato, molto più funzionale.

Novara, 19 gennaio 2023

Determinazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) ex D.P.R. 380/2001, art. 16, comma 4, lettera d-ter <u>per Variante SUAP</u>												
1	VM0				Valore iniziale degli immobili (VM0)							83.912,71
		1.a			Valore di mercato dell'area con la destinazione agricola originaria.							€ 83.912,71
2	KT0				Costi di trasformazione secondo la disciplina urbanistica previgente (CC+CI+CP+OC)							0,00
		CC			Costo di costruzione dei fabbricati							0,00
		CI			Costi per demolizioni, sistemazione area e bonifiche							0,00
		OU			Costi opere di urbanizzazione primaria							0,00
		CP			Spese tecniche (8% di [CC+CI+OU])							0,00
		OC			Utile d'impresa (10%), Oneri finanziari, Oneri per la commercializzazione (2%)							0,00
	VT0				Valore di trasformazione iniziale (VM0 – KT0)							83.912,71
3	VM1				Valore del bene trasformato (VM1)							1.714.440,10
		3.a			Valore di mercato dell'immobile							1.714.440,10
4	KT1				Costi di trasformazione secondo la disciplina urbanistica di variante (CC+CI+CP+OC)							1.884.841,41
		CC			Costo di costruzione dei fabbricati							961.114,13
		CI			Costi per demolizioni, sistemazione area e bonifiche							0,00
		OU	OU		Costi opere di urbanizzazione primaria							422.124,47
			CUC		Contributo sul costo di costruzione							48.055,71
		CP			Spese tecniche (8% di [CC+CI+OU])							110.659,09
		OC			Utile d'impresa (10%), Oneri finanziari, Oneri per la commercializzazione (2%)							342.888,02
5	VT1				Valore di Trasformazione Finale (VM1-KT1)							-170.401,31
6	CSU				Contributo straordinario calcolato in ragione del 50% del valore di trasformazione dell'immobile 50% (VT1 – VT0) con parametro 1,00 in considerazione del fatto che l'intervento riguarda un'area già trasformata.							-127.157,01

VM₀

DESTINAZIONE	Superficie	Valore di mercato dell'area	VM ₀	NOTE
AGRICOLA	21.795,51	€ 3,85	€ 83.912,71	Valore di mercato dell'area con la destinazione urbanistica originaria desunto da CSU precedente
TOTALE			€ 83.912,71	

Superficie Territoriale a seguito di Variante SUAP - Variante n. 2 al PPE	231.681,30 mq
Superficie Territoriale di riferimento - Variante n. 19	209.885,79 mq
St in aumento	21.795,51 mq

CC₀

COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI PRG VIGENTE

DESTINAZIONE	SUL	IMPORTO	CC ₀	NOTE
AGRICOLA	0,00	€ 0,00	€ 0,00	
TOTALE			€ 0,00	

OOU₀

ONERI DI URBANIZZAZIONE 1° E 2° E DEGLI EDIFICI - PRG VIGENTE (Tabellari)

DESTINAZIONE	SUL	VALORE 1° e 2°	CC ₀	NOTE
AGRICOLA	0,00		0,00	
TOTALE			€ 0,00	

COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI - PRG VIGENTE

DESTINAZIONE	SUL	VALORE cuc	CC ₀	NOTE
	0,00	€ 0,00	€ 0,00	
TOTALE			€ 0,00	

Totale OO. UU. + CUC € 0,00

VM1		VM1						
EDIFICIO	PIANO	DESTINAZIONE	CME + Sist. Terreno	Oneri Fiscali	Utile d'impresa	Oneri finanziari	VM1	NOTE
Parcheggi e gate d'ingresso		LOGISTICO - PRODUTTIVA	€ 961.114,13	€ 467.585,95	€ 142.870,01	€ 142.870,01	€ 1.714.440,10	Per la determinazione del VM1, si utilizza il metodo del Cost Approach analitico, considerando il valore di realizzazione dei parcheggi attraverso CME, + gli oneri di commercializzazione, + gli oneri finanziari, e, da ultimo, l'utile dell'iniziativa immobiliare
TOTALE							€ 1.714.440,10	
Computo Metrico Estimativo realizzazione parcheggi e gate d'ingresso		Pertanto il più probabile valore del VM1 si utilizza il metodo del Cost Approach analitico						
n° e Descrizione	Importo							
01 – Accantieramenti	€ 24.741,85		CME + Sist. Terr.				€ 961.114,13	
02 – Strada e rotonda	€ 144.870,07		Opere Urbanizzazione				€ 467.585,95	
03 – Parcheggi	€ 470.470,70		Utile d'Impresa	10%			€ 142.870,01	
04 – Area a verde	€ 10.919,03		Oneri finanziari e di commercializzazione	10%			€ 142.870,01	
05 – Illuminazione	€ 95.377,97					TOTALE	€ 1.714.440,10	
06 – Rete fognaria bianca	€ 27.234,51							
07 – Demolizione gate esistente e costruzione nuovo gate	€ 187.500,00							
TOTALE	€ 961.114,13							
Computo Metrico Estimativo realizzazione opere di urbanizzazione esterne interne								
n° e Descrizione	Importo							
01 – Accantieramento	€ 17.616,00							
02 – Strada e rotonda	€ 318.168,36							
03 – Area a verde	€ 57.357,59							
04 – Illuminazione	€ 55.053,25							
05 – Rete fognatura bianca	€ 19.390,75							
TOTALE	€ 467.585,95							

OOUU,

ONERI DI URBANIZZAZIONE 1° - PRG VARIANTE (Analitici)

DESTINAZIONE	SUL/mq	VALORE 1° da CME	CC0	NOTE
PRODUTTIVO - LOGISTICO	99.622,95			Per gli OO.UU. 1° si riportano i dati contenuti nel CME fornito in data 03.10.2022
OO.UU.				Stime come da CME
Accantieramento		€ 17.616,00		
Strada e rotonda		€ 318.168,36		
Area a verde		€ 57.357,59		
Illuminazione		€ 55.053,25		
Rete fognatura bianca		€ 19.390,75		
TOTALE OO.UU. Interne ed Esterne		€ 467.585,95	€ 374.068,76	

SUL di riferimento complessiva

99.622,95 mq

D3 (attività connesse alla movimentazione delle merci) 100%

99.622,95 mq

SUL ancora esprimibile destinata a Produttivo/logistico

0,00 mq

considerata la riduzione dell'indice da 0,47 mq/mq a 0,43 mq/mq

COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI - PROGETTO

DESTINAZIONE	SUL	VALORE cuc	CC0	NOTE
PRODUTTIVO - LOGISTICO	99.622,95	€ 961.114,13	€ 48.055,71	cfr. art. 3.1 lettera d) - Regolamento per l'applicazione dei contributi di costruzione 2022 - 5% del costo di costruzione (importo CME)
TOTALE			€ 48.055,71	

OO.UU. Variante SUAP

422.124,47

Totale OO.UU. + CUC (OU)

€ 422.124,47