

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERCELLI
Comune di Crescentino

Progetto di ampliamento area produttiva

Var. art.17 BIS - SUAP



L.R. 03/13

TAV:
VU-E

Calcolo contributo straordinario

COMMITTENTE:

Fontana S.r.l.

Via G. Ferraris, 89 - 13044 Crescentino VC - P.IVA 01687310027

Tel. +39 0161 843.311 / +39 0161 842.613 - info@fontanasrl.com

PROGETTISTI:



Studio associato di Ingegneria e Geologia

Dott. Geologo Elio Vanoni

Dott. Ing. Massimiliano Vanoni

Dott.ssa Roberta Mandelli

ARCH. CHIOCCHETTI MAURIZIO
Corso Roma n° 67 - 13044 - CRESCENTINO - VC -
Tel 0161.841850
Iscritto all'Albo degli Architetti di Vercelli al n. 288
P.iva 01633620024
email: studio@architetchiocchetti.it

Caresanablot (VC), Via S. Cecilia, 1 - Tel 0161/232925
e-mail info@geotecnologie.com www.geotecnologie.com

Stesura tavola: Febbraio 2023

PERIZIA DI STIMA PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

1. Premessa

In accordo con il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Crescentino (VC), il sottoscritto Dott.Arch.Maurizio CHIOCCETTI ha redatto la presente perizia di stima, per la quantificazione del contributo straordinario di cui all'art.16 del D.P.R. n.380/2001 e s.m. e i., così come specificato dalla D.G.R. n.22-2974 in data 29/02/2016, dovuto per il maggior valore generato sull'area oggetto della Variante SUAP n.2 al P.R.G.C..

2. Riferimenti normativi

Il contributo straordinario urbanistico è normato dai seguenti disposti:

- L. n.10 del 28/01/1977, che all'art. 5 prescrive che i Comuni stabiliscano l'incidenza degli oneri di urbanizzazione in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione, in relazione ai parametri individuati dalla legge stessa;
- D.C.R. n.179/CR-4170 del 26/05/1977, con cui la Regione Piemonte definisce le Tabelle parametriche regionali ex artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n.10, da assumere nelle deliberazioni consiliari per la determinazione dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione;
- D.C.R. n.560-9266 del 03/11/1983, che rettifica il testo degli allegati 3 e 4 della D.C.R. n.179/CR-4170 del 26/05/1977;
- D.C.R. n.615 del 01/02/2000, con cui si modificano alcuni parametri contenuti nella tabella C allegata alla D.C.R. n.179/CR-4170 del 26/05/1977;
- D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m. e i., che al comma 4 dell'art. 16 conferma quanto disposto dalla L. n.10 del 28/01/1977;
- L. n.164 dell'11/11/2014 che, con l'art.17 comma 1 lettera g), aggiunge al testo dell'art.16 comma 4 di cui sopra, la lettera 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", ed introduce formalmente un ulteriore parametro da considerare ai fini della definizione delle tabelle parametriche;
- 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. che, tra l'altro:
 - a) integra l'allegato "0" delle tabelle parametriche regionali definite con D.C.R. n.179/CR- 4170 del 26/05/1977 e s.m. e i.,
 - b) con l'ALLEGATO A Contributo straordinario – definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione - stabilisce che i valori riferiti alle singole voci di costo, nonché i parametri da applicare

al contributo straordinario, sono determinati dai Comuni con specifica nuova deliberazione, in relazione ai contenuti del sopra citato ALLEGATO A;

- c) precisa che i parametri relativi alla determinazione del contributo straordinario sono previsti per disincentivare l'occupazione di aree libere ed incentivare il riuso di aree già compromesse;
 - d) specifica con l'Allegato A che il contributo straordinario è applicato "agli interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore...", "...non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree";
- D.G.R. n.55-8666 del 29/03/2019 Modifica dell'Allegato A alla D.G.R. n.22-2974 del 29.2.2016 "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.", con cui si aggiorna normativamente la voce "ESCLUSIONI" e si stabilisce che, "nel caso in cui le proposte di 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 al fine di calcolare i Valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti che consentano un maggior grado di approfondimento".

3. Modalità di calcolo del contributo straordinario

L'Allegato "A" Criteri per la determinazione del Contributo straordinario (ex art.16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 6/6/2001, n.380 e s.m. ed i.) stabilisce che:

- il contributo straordinario di urbanizzazione CSU, che il privato che beneficia dei disposti della Variante dovrà corrispondere al Comune, sia pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione;
- si definisca analiticamente il valore di trasformazione, pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento VT1, e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente VT0;
- il valore di trasformazione VT sia dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile VM, ed il costo di trasformazione :
$$KT (VT = VM - KT)$$
- il costo di trasformazione KT sia costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione, quali il costo CC di costruzione, il costo CI per rendere idonea l'area, il costo OU degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, il costo CP delle spese tecniche e l'onere complessivo OC;
- la formula finale per determinare il contributo straordinario di urbanizzazione sia quindi :
$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$$
- il valore VM di mercato del prodotto edilizio, è determinato dal prodotto della realizzanda Superficie Utile Lorda – in riferimento al titolo abilitativo correlato – ed i valori di mercato massimi stabiliti dall'O.M.I., riferiti all'ultima rilevazione disponibile all'atto del rilascio del titolo abilitativo. In considerazione del fatto che il P.R.G.C. esprime la potenzialità edificatoria in funzione della Superficie Utile Lorda, mentre l'O.M.I.

utilizza il parametro Superficie Commerciale, viene ulteriormente applicato un parametro di conversione pari a 1,15 (Superficie Commerciale = Superficie Utile Lorda x 1,15), giustificato dalle prassi operative più diffuse. Preso atto che il valore della destinazione residenziale è reperibile in tutte le microzone censuarie relative al territorio comunale presso l'O.M.I., mentre altre destinazioni non risultano talvolta reperibili, per determinare il valore di dette ultime destinazioni si procede effettuando una proporzione tra i valori residenziali ed i valori della destinazione ricercata, con riferimento ad una microzona adiacente che fornisca tali dati con completezza.

Non risultando presso l'O.M.I. i valori di alcune specifiche destinazioni, si precisa che:

- per i fabbricati, si fa riferimento alla destinazione d'uso produttivo della microzona di riferimento;
- per le aree destinate ai servizi, alle altre attrezzature di interesse generale e ai servizi privati, si fa riferimento ai valori venali delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) delle rispettive aree omogenee in cui ricadono, stabilite dalla D.C.C. n.56 del 29/12/2021 ed eventuali s.m. e i.;
- il costo CI per rendere idonea l'area, comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche. Dato atto che la bibliografia individua statisticamente tale parametro in una percentuale tra l'1% ed il 3% del costo di costruzione, sia per gli interventi sull'edificato che su area libera, viene riconosciuto in via generale in misura pari al 2% del costo di costruzione del fabbricato CC;
- il costo CP delle spese tecniche, può variare tra l'8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato. Viene riconosciuto in via generale in misura pari al 9%;
- l'onere complessivo OC, comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio VM. Viene riconosciuto in via generale in misura pari al 25%;
- al contributo straordinario di urbanizzazione dovranno essere applicati i seguenti parametri:
 - a) 1,00 per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
 - b) 1,50 per gli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate;
 - c) 2,00 per gli interventi in aree agricole.

Occorre ricordare che la D.G.R. n.55-8666 del 29/03/2019 stabilisce inoltre che: "nel caso in cui le proposte di 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 al fine di calcolare i Valori della trasformazione VT1 e VT0 devono essere determinati con procedimenti che consentano un maggior grado di approfondimento".

4. Variante SUAP n.2 al P.R.G.C.

La Variante SUAP n.2 al P.R.G.C. individua un'area, normata ARTICOLO 8 ter – PRvs2 - Zona produttiva variante suap 3, ove sono ammesse le seguenti destinazioni:

a) produttiva

PRa - relativa alle attività industriali ed a quelle artigianali di produzione quali:

- spazi espositivi per il ricovero dei macchinari prodotti dall'azienda

L'area interessata dall'intervento occupa una superficie di circa 5.340,00 mq

I parametri urbanistici di progetto sono:
(RC) Superficie coperta max 1.923,90 mq.
(H) max 9,00 mt.

Aree destinate a standard assoggettati all'uso 10% della superficie territoriale

5. Calcolo del contributo straordinario dovuto

Per poter procedere al calcolo del contributo straordinario dovuto, è stato necessario definire preliminarmente, condividendoli con il Responsabile del Servizio Tecnico/Urbanistica, i seguenti valori:

- a. valore di mercato unitario dei terreni a seguito della Variante SUAP n.2 al P.R.G.C.:
si è ritenuto congruo assumere il valore di €/mq 30,00, stabilito dalla D.G.C. n.52 del 20/07/2010 per aree per attività produttive;
- b. valore di mercato unitario dei volumi edilizi (tensostruttura):
poiché l'intervento prevede 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, si è fatto ricorso all'applicativo del CRESME "Centro ricerche economiche, sociologiche e di mercato nell'edilizia" che, pur con i limiti del programma e sulla base dei parametri immessi, ha stabilito valori unitari a €/mq 300,00;
- c. valore di mercato unitario delle urbanizzazioni per la realizzazione delle aree a standard da dismettere all'uso pubblico:
preso atto dell'esperienza maturata nel corso degli anni per la realizzazione di opere di urbanizzazione relative alle aree esterne a servizio dell'attività produttiva, è possibile sostenere che il costo unitario è pari a €/mq 13,00;
- d. il costo di costruzione delle tensostrutture a servizio dell'attività risulta pari a €/mq. 377,00;
- e. valore di mercato dei terreni previgente alla Variante SUAP n.3 al P.R.G.C.: si è calcolato tale valore in € 13.500,00, attribuendo al lotto il valore agricolo medio determinato dalla Commissione Provinciale di Vercelli per la Regione agraria n.6, in riferimento al tipo di coltura corrispondente;

Sulla base dei dati sopra evidenziati, il maggior valore generato dalla trasformazione risulta essere di € 12.531,56, ed il contributo straordinario di urbanizzazione CSU, che il privato deve corrispondere al Comune, è pari quindi ad **€ 6.265,78** come da calcolo sotto riportato.

		St (mq.)	Valore unitario mq.	importo	
		4.784,24	30,00	143.527,20	Vm1 terreni
SUL (mq.)	Coeff. conversione	Superficie commerciale			
1.923,90	1,15	2.212,48	300,00	663.744,00	Vm1 edilizia
				807.271,20	a) Totale Vm1
				13.500,00	Vm0 terreni
			C.C.edifici	725.310,30	KT
			C.C.opere urb.	62.195,12	
				801.005,42	b) Vm0 terreni + KT
				6.265,78	c) : Totale a) – b)
	coeff. area agricola da applicare a Totale c)				
	2,00			12.531,56	> valore generato
	% privato				
	50%			6.265,78	CSU

Crescentino lì 05.05.2023

Il Tecnico
Dott. Arch. Maurizio CHIOCCHETTI