

Tra le tipologie di intervento che generano maggior valore a seguito di variante urbanistica o permessi di costruire in deroga oppure con cambio di destinazione d'uso e che, pertanto, sono da assoggettare a contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001, sono individuate le varianti urbanistiche per favorire lo sviluppo di attività produttive (SUAP) ai sensi dell'art.8 D.P.R 160/2010.

Il progetto relativo ad una nuova Casa di Riposo presentato dalla Soc. La Ficoraccia S.R.L., proprio ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 380/2001, è pertanto soggetto a contributo straordinario di urbanizzazione.

Si procede pertanto nella presente Relazione di Stima al calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione per l'intervento proposto dalla Soc. La Ficoraccia S.R.L.

Da prassi estimativa, il plus-valore (V_p) è determinato dalla differenza tra il valore di mercato che il bene - nel presente caso il terreno - acquisirà in seguito al provvedimento di variante urbanistica (V_n), e il valore di mercato iniziale (V_o) del bene con le potenzialità urbanistiche ed edilizie attribuitegli dagli strumenti urbanistici vigenti; il tutto secondo la seguente formula:

$$V_p = V_n - V_o$$

La metodologia di stima per individuare il V_n , come da prassi estimativa, è riconducibile al procedimento analitico-indiretto per la stima del "**Valore di Trasformazione**", e si implementa secondo la formula:

$$V_T = V_M - C_T$$

Dove:

V_T: rappresenta il valore di trasformazione coincidente con il valore della potenzialità edificatoria;

V_M: rappresenta il valore di mercato dei beni che verranno realizzati in funzione della potenzialità edificatoria;

C_T: rappresenta il costo totale della trasformazione, che è la sommatoria dei seguenti costi (fattori della produzione):

Costo tecnico di costruzione: rappresenta il costo di costruzione dei beni che verranno realizzati in funzione della potenzialità edificatoria prevista;

Oneri o costo di urbanizzazione: rappresenta gli oneri di urbanizzazione o il costo di urbanizzazione relativo ai beni che verranno realizzati. Comprende i costi delle fognature (bianche e nere), dei parcheggi, della pubblica illuminazione, della sistemazione del verde primario;

Oneri concessori (al P.d.C.): rappresenta quanto dovuto in sede di rilascio dei Permessi di Costruire;

Spese generali: rappresenta la sommatoria delle spese amministrative, generali e tecniche;

Oneri finanziari: rappresentano gli oneri finanziari sostenuti dal promotore dell'iniziativa;

Utile del promotore (redditività industriale): rappresenta l'utile del promotore l'iniziativa in funzione dell'impegno e dei rischi sostenuti.

Si rappresenta che considerando tra i costi, oneri finanziari e utile del promotore non è necessario scontare all'attualità la differenza tra VM e CT.

Il valore di mercato delle superfici lorde vendibili (Vbt) è stato desunto tramite procedimento analitico-indiretto, non essendo presenti dati OMI per la destinazione d'uso terziaria nella zona in esame.

La stima per capitalizzazione dei redditi restituisce un Valore di Mercato pari a 2.100 €/mq; valore che si riduce al 50% per le superficie accessorie.

Sono stati poi determinati:

- costo tecnico di costruzione degli immobili previsti: la stima è stata effettuata mediante l'applicazione del procedimento di stima sintetico diretto ed utilizzando come dati "comparabili" i prezzi unitari di costo desunti dal Prezziario per tipologie edilizie, edizioni DEI, anno 2019, opportunamente aggiornati all'anno 2023;
- altre spese per dare attuazione all'iniziativa, nello specifico relative a:
 - a) oneri concessori (al P.d.C.), assunti per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria: assunto su parametri comunali e per quanto riguarda il contributo al P.d.C. come percentuale (6,50%) del costo tecnico di costruzione;

- b) spese generali, assunte come percentuale (10%) del costo tecnico di costruzione e dei costi connessi agli oneri di urbanizzazione primaria;
- c) oneri finanziari, di seguito stimati, ipotizzando una struttura finanziaria dell'operazione 100% *debt* ed un tasso di interesse del 4%;
- d) utile del promotore, assunto come percentuale (20%) di tutti i costi sopra riportati (costo tecnico di costruzione, costo di urbanizzazione, spese generali, oneri concessori, oneri finanziari);

Ai fini della stima invece del valore attuale V_0 delle aree oggetto di procedura ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 lo stesso viene considerato sulla base della cubatura residenziale da P.R.G. approvato, che su 3.481 mq, con applicazione dell'indice vigente pari a 0,15 mc/mq è pari a 522 mc. Per tale potenzialità edificatoria residenziale si può assumere un V_0 pari ad € 80.000,00.

Nelle tabelle che seguono è riportata la stima del Valore di Mercato delle aree con la destinazione urbanistica in variante a quella vigente, il calcolo della plusvalenza e del contributo straordinario di urbanizzazione.

Stima del Valore di mercato delle aree con destinazione terziaria privata (Casa di Riposo)						
Stima del valore di mercato dei beni realizzabili con volumetria terziaria prevista nel procedimento ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 (VM)						
Lotto di intervento	mq					3.481
S.U.L. prevista	mq					1.887,37
Superfici accessorie	mq					726,76
Valore di mercato S.U.L. terziaria	€/mq					2.100
Valore di mercato spazi accessori (50% di S.U.L. terziaria) - esclusa mobilità verticale	€/mq					1.050
Valore di mercato beni realizzabili (VM)	€					4.726.575
Stima del costo di realizzazione dei beni realizzabili con volumetria terziaria prevista nel procedimento ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 (CT)						
A1	Costo tecnico di costruzione edificio adibito a Casa di Riposo (S.U.L.)	€/mq	1.100	per mq	1.887,37	2.076.107
A2	Costo tecnico di costruzione edificio adibito a Casa di Riposo (spazi accessori)	€/mq	900	per mq	726,76	654.084
A3	Costo tecnico di sistemazione spazi esterni	€/mq	60	per mq	2.000	120.000
At	Costo tecnico totale					2.850.191
B1	Oneri concessori: art. 16 D.P.R. 380/2001				da tariffazione comunale in c.t.	203.000
B2	Spese generali e tecniche (Progettazione, DL, Sicurezza, Collaudo, Accatastamenti)	% di At	10,00%	di €	2.850.191	285.019
B3	Oneri finanziari	% di At+B1+B2	come da tabella allegata	di €	3.338.210	330.723
B4	Utile del promotore (redditività industriale)	% di At+B1+B2+B3	20,00%	di €	3.668.933	733.787
Totale costo di realizzazione dei beni realizzabili (CT)						4.402.720
Stima del valore di trasformazione delle aree oggetto di procedimento ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 (VT)						
VT	VT = VM - CT				€	323.855

La plus-valenza è stata determinata dalla differenza tra il valore così ottenuto (destinazione in variante) ed il valore dell'area allo stato attuale. Conseguentemente è stato stimato il contributo straordinario, pari al 50% della plus-valenza generata.

Stima della plusvalenza totale generata dal procedimento ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e del Contributo Straordinario			
V_o	Valore di mercato delle aree allo stato attuale (ante art. 8 D.P.R. n. 160/2010) in c.t.	€	80.000
V_n	Valore di mercato delle aree a seguito del procedimento ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010	€	323.855
V_p	Plusvalenza totale (V_n - V_o)	€	243.855
CS	Contributo Straordinario (50% di V_p) in c.t.	€	122.000

Alla luce delle stime effettuate, il procedimento ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 relativo alla realizzazione di una casa di riposo, presentato dalla Soc. La Ficoraccia S.R.L. è assoggettato a contributo straordinario di urbanizzazione che, con opportuni arrotondamenti è pari ad € 122.000,00.