

Verifica del calcolo del contributo straordinario relativamente alla proposta di accordo SIV

Premesso che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020 avente ad oggetto: *“Approvazione di criteri generali da applicare per la determinazione del Contributo straordinario di cui all'Art. 16, co.4 del DPR 380/2001 e per la definizione degli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004”* al paragrafo 3 dell'Allegato A *“interventi esclusi dal contributo straordinario”* è precisato che sono esclusi dal contributo straordinario: *“le varianti finalizzate all'individuazione delle aree di atterraggio dei crediti edilizi, qualora l'area fosse già edificabile (in alternativa dovrà essere determinato il plusvalore derivante dalla trasformazione dell'area, tenendo conto della cubatura realizzabile senza i crediti edilizi applicabili);”*

Il calcolo pertanto è stato rivisto valutando esclusivamente la volumetria assegnata dal Comune.

Nel calcolo sono assunti quali costi gli importi dei computi metrici così come proposti dalla ditta, rimodulati proporzionalmente alla volumetria assegnata dal Comune.

Nella tabella relativa ai VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI CON EFFETTO DAL 1° GENNAIO 2008 è precisato che: *“Le valutazioni espresse nella seguente tabella sono da intendersi come valori medi assegnati a terreni che presentano caratteristiche normali di edificabilità (possibilità di usufruire dell'intera volumetria disponibile, assenza di fabbricati nei lotti limitrofi che costituiscono vincolo all'edificazione, fronte strada su almeno un lato del lotto, assenza di elettrodotti o altre reti tecnologiche nelle vicinanze ed altri elementi di pregiudizio).*

Per i lotti che si trovano in condizioni sfavorevoli come quelle sopra accennate, è prevista una percentuale di svalutazione del terreno pari al 25% del valore indicato nella tabella.

Nel caso in esame il P.P. del centro Rurale di Via Concilio Vaticano II prevedeva un indice territoriale di 0,9 mc/mq, mentre quello assegnato dal Comune con la variante urbanistica in accoglimento della proposta di accordo, in linea con il PAT, prevede un indice territoriale di 0,7 mc/mq.

La rimanente cubatura viene acquisita dalla ditta con onere a proprio carico pertanto non è soggetta a plusvalore (come evidenziato in premessa)

Il valore finale dei lotti viene pertanto rideterminato come segue:

$$90\text{€/mq} - 25\% = 67,5 \text{ €/mq}$$

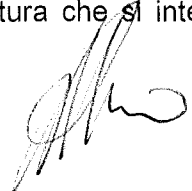
Il Vm “Valore di mercato dei beni immobili conseguiti” diventa pertanto pari a: 135.945,00 anziché 151.050,00

Da computo metrico il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie (funzionali ai 4 lotti edificabili) è pari a 38.568,76 €.

Tale costo è quello previsto per realizzare gli standard primari afferenti sia alla cubatura assegnata dal Comune secondo le previsioni del PAT (0,7 mc/mq corrispondenti a 1603 mc) sia agli standard per la cubatura derivante da credito edilizio/ altro diritto edificatorio.

Il costo pertanto viene rivisto in proporzione: $38.568,76 \text{ €} \times 1603 \text{ mc} / 3603 \text{ mc} = 17.159,51 \text{ €}$

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.P. pari a € 29.755,38 viene considerato per intero non essendo tale spesa legata alla cubatura che si intende far atterrare sull'area.



Conseguentemente si modificano le altre voci di spesa come segue:

Spese tecniche: $46.914,89 * 10\% = 4.691,49 \text{ €}$

(l'importo di € 46.914,89 è dato dalla somma tra € 17.159,51 e € 29.755,38)

Spese Generali $(46.914,89 + 4.691,49) * 15\% = 7.740,96 \text{ €}$

Utile di impresa: $(46.914,89 + 4.691,49 + 7.740,96) * 10\% = 5.934,73 \text{ €}$

il valore iniziale risulta inalterato (8.473,00 €) pertanto il beneficio totale risulta pari a:

$\text{€ } 135.945,00 - (46.914,89 + 4.691,49 + 7.740,96 + 5.934,73) - 8.473,00 = 62.189,93 \text{ €}$

Beneficio pubblico $= 62.189,93 * 50\% = \mathbf{31.094,97 \text{ €}}$

 **S.I.V. s.r.l.**
CF. e PIVA 01425880299