

CITTA' di SESTO CALENDE



Provincia di Varese

Regione Lombardia

Piano Attuativo in variante al PGT

v. Manzoni n. 45 (SS33)

v. Rosselli n. 16

proponente
IMMOBILIARE AGIGRA s.r.l.

CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO

determinazione importo

anno 2023

progettazione

Gian Mario COMAZZI ingegnere

c.so Garibaldi, 195 - Gattinara 13045

tel./fax.: 0163 826228

e.mail: info@comazzi.it

oggetto: relazione sul calcolo del contributo straordinario.

In applicazione ai disposti del DPR 380/2001, la Giunta Comunale del Comune di Sesto Calende ha deliberato con provvedimento n. 119 del 16/06/2016 l'atto di indirizzo relativo al contributo straordinario di urbanizzazione definendo le modalità di calcolo in relazione al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica con cambio di destinazione d'uso.

Di tale maggior valore è prevista la suddivisione in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata. Quest'ultima erogherà all'Ente comunale l'importo sotto forma di contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico.

La delibera, previa narrativa di richiamo alle Leggi e Norme in materia, traccia il percorso da intraprendere, qui illustrato.

Il maggior valore viene espresso dalla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente, con riferimento alle quotazioni di mercato più aggiornate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

La ricerca del valore di trasformazione viene condotta per raffronto utilizzando un metodo alternativo su base analitica partendo dal costo tecnico del fabbricato desunto dal prezzo DEI in vigore, a cui vanno aggiunti i costi connessi per realizzazione dell'opera. In particolare la delibera comunale considera l'incremento dovuto agli oneri di urbanizzazione, per gli allacciamenti, di progettazione, di commercializzazione indicando i parametri di riferimento.

Dalla comparazione degli importi calcolati si ottiene il valore della trasformazione e la determinazione del contributo straordinario da riconoscere, indicato nella misura del 50% della differenza dei valori .

in allegato lo schema di calcolo



CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CSU)

VALORE DELLA TRASFORMAZIONE SU BASE OMI

1.450,00	VM - valore OMI edificio commerciale	
1.600,00	slp realizzabile ante trasformazione in mq scheda n.3 If=0,12 mq/mq o esistente	
7.000,00	slp realizzabile post trasformazione in mq. scheda n.6 If=1,00 mq/mq	6992*1=7000 mq

2.320.000,00	VT0 valore trasformazione su disciplina previgente	1450*1600
10.150.000,00	VT1 valore trasformazione su disciplina proposta	1450*7000

VALORE DELLA TRASFORMAZIONE SU BASE ANALITICA

1.027,00 costo tecnico €/mq. (ultimo prezzario DEI 2019)

1.643.200,00	CC - costo ante trasformazione	1027*1600
32.864,00	CI - costo idoneizzazione area allacciamenti	2% 1.643.200
107.328,00	CO1 - costo urbanizzazioni	67,08*1600
164.320,00	CO2 - contributo costo di costruzione	10% 1.643.200
131.456,00	CP - costo spese tecniche	8% 1.643.200
328.640,00	OC - onere utili impresa	20% 1.643.200

2.407.808,00 KTO valore ante trasformazione

7.189.000,00	CC - costo post trasformazione	1027*7000
143.780,00	CI - costo idoneizzazione area allacciamenti	2% 7.189.000
469.560,00	CO1 - costo urbanizzazioni	67,08*7000
718.900,00	CO2 - contributo costo di costruzione	10% 7.189.000
575.120,00	CP - costo spese tecniche	8% 7.189.000
1.437.800,00	OC - onere utili impresa	20% 7.189.000

10.534.160,00 KT1 valore POST trasformazione

87.808,00 KTO - VTO

384.160,00 KT1 - VT1

296.352,00 (KT1 - VT1) - (KTO - VTO)

148.176,00 CSU = 50% (KT1 - VT1) - (KTO - VTO)