



## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n. 48/1721 del 19/11/1990 integrato con successive varianti/modifiche

### **VARIANTE PARZIALE n. 01p/2022** **“POLO INDUSTRIALE NORD OVEST”** (ex art. 17, commi da 5 a 7 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

#### **ELABORATI DI VARIANTE**

#### **RELAZIONE SUI CRITERI DI CALCOLO E DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO URBANISTICO.**

(art. 16 del DPR n°380/2001 e s.m.i.)

ADOTTATO:

APPROVATO:

PUBBLICATO:

Responsabile del procedimento: arch. Dario GRASSI

III Settore - Urbanistica

Redazione variante: arch. Giacomo TOFALO

III Settore - Urbanistica

Collaboratori: arch. Gloria GASTALDI

III Settore - Urbanistica

**Sindaco: Rocchino MULIERE**

**Assessore Urbanistica: Gian Filippo Casanova**

## **Il contributo straordinario.**

Il contributo straordinario, così come prescritto dall'art. 16 comma 4 d-ter) del DPR 380/01 si configura quale onere aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari, determinato dall'Amministrazione Comunale in relazione all'incremento di valore di aree e immobili in conseguenza a varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

L'introduzione della lett. d-ter) sopra richiamata costituisce disposizione legislativa di rango statale alla quale Regioni e Comuni si adeguano con norme di carattere regolamentare orientate esclusivamente alla definizione delle modalità di determinazione dell'importo e di quelle relative alla riscossione.

La Regione Piemonte, con D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 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.", ha approvato l'integrazione, con l'Allegato "O", delle tabelle parametriche definite con D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977 e s.m.i. ove viene fornita esauriente descrizione delle modalità di calcolo di detto contributo salvo definizione di alcuni specifici parametri.

La D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 è stata successivamente modificata con D.G.R. 55-8666 del 29/03/2019.

Il Comune di Novi Ligure con Deliberazione del Consiglio Comunale n.10 dell'8 aprile 2015, approvava gli indirizzi e i criteri operativi della legge n. 106/2011, modificata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19/2016 che ha recepito la sopracitata D.G.R. dell'anno 2016 in merito ai criteri per la determinazione del contributo straordinario (incluse le varianti e non solo le deroghe) e n. 24 dell'11 marzo 2021 (che ha recepito le modifiche introdotte dalla sopracitata D.G.R. dell'anno 2019).

## **Criteri e componenti strutturali per la determinazione del calcolo del contributo straordinario.**

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche.

In ottemperanza al principio di trasparenza, efficacia ed efficienza del procedimento amministrativo, si rende opportuno stabilire un criterio univoco di determinazione del "Contributo Straordinario" quanto più possibile scevro da valutazioni discrezionali nonché di facile applicazione, ciò al fine anche di perseguire la certezza del diritto e ridurre i margini di potenziali contenziosi.

Il Comune, nell'ambito di quanto stabilito nella citata D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 e dalla modifica di cui alla D.G.R. 55-8666 del 29/03/2019, può stabilire i valori delle singole voci di costo, nonché i parametri da applicare alle singole voci di contributo straordinario.

L'Allegato A della D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 individua e determina i criteri di calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) applicando il metodo analitico del valore della 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 CSU che il soggetto privato dovrà corrispondere è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il valore di trasformazione si determina attraverso l'applicazione del seguente algoritmo di calcolo:

$$VT=VM-KT$$

Parte dei parametri individuati dalla suddetta D.G.R. sono soggetti a costante variazione con riferimento al Valore di mercato del prodotto edilizio (VM) determinato sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio nonché dei valori riportati nel "Prezzario Regionale", per cui non si ritiene adeguato descrivere puntualmente tali parametri, demandando altresì alle banche dati ufficiali o, comunque, a valori di mercato ottenuti da una ricerca in ambito locale.

Il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare sull'incidenza del contributo straordinario sulla scorta dei contenuti dell'allegato A alla medesima D.G.R. n. 22-2974, modificata dalla D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016, e alla definizione dei seguenti parametri:

Il Costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo alcuni criteri dirimenti di seguito descritti.

- Costo di costruzione del fabbricato (CC) "fissato dal Comune in relazione alle varie tipologie d'intervento e valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal *Prezzario Regionale*" o da valori di mercato ottenuti da una ricerca puntuale presso le imprese di ambito locale;

- Costo per rendere idonea l'area (CI) che "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 etc.";

- Costo delle spese tecniche (CP) che può variare tra l'8 e il 10% del costo di costruzione del fabbricato;

- Onere complessivo (OC) che "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)".

Gli ulteriori indici risultano già descritti nelle D.G.R. citate.

Considerando che esistono prezzari sintetici che descrivono i tipi di intervento con i relativi costi si sottolinea che un riferimento a parametri sintetici sarebbe auspicabile anche per quanto concerne il parametro "Costo di Costruzione del fabbricato".

La Deliberazione regionale riporta che "il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variane la destinazione urbanistica, è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente", riferendosi pertanto al complesso dell'area e non in funzione del mero titolo abilitativo oggetto di intervento. Si ritiene quindi che il costo di costruzione del fabbricato (CC) possa essere determinato o tramite l'acquisizione di computi metrici estimative da parte del proponente con riferimento alla "nuova destinazione urbanistica" o tramite valori di mercato ottenuti da una ricerca presso le imprese di ambito locale.

Si deve considerare che la citata D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016, successivamente modificata con D.G.R. 55/8666 del 29/03/2019, stabilisce che il *contributo straordinario di urbanizzazione* (CSU) può essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo rateizzato ex art. 16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001;
- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione;

Data la specifica finalità del *contributo straordinario*, i cui proventi sono obbligatoriamente utilizzati per la riqualificazione urbana nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a contributo, sarà opportuno prevedere apposito capitolo in entrata e di spesa secondo quanto previsto all'art. 16 comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/01.

Deve essere considerate inoltre 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.

Considerato inoltre il carattere innovativo della modifica introdotta nell'art. 16, comma 4, lettera d ter) del D.P.R. 380/2001, gli indirizzi applicativi individuati nella presente relazione e trasferiti nel testo della relativa deliberazione Consiliare, potranno essere oggetto di aggiornamento e perfezionamento.

## **Definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione.**

### Ambito di applicazione.

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o il rilascio di deroghe ai sensi della vigente

normativa di settore. Il contributo è applicato 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.

#### Modalità di calcolo

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla 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 contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il Valore di trasformazione dell'immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (KT).

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variane la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione previgente.

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree destinate a servizi è dato dalla differenza il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal Comune per l'area destinata a servizi. Come già detto il valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = VM - KT$$

La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

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

#### Coefficienti di modulazione da applicare al contributo straordinario.

Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU – che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) come sopra determinato dovranno essere applicati coefficienti di modulazione da applicare allo stesso in relazione alle caratteristiche delle aree e della loro condizione di fatto, nell'ottica di salvaguardia e del contenimento dell'uso del suolo.

Il Comune di Novi Ligure, già in sede di approvazione della D.C.C. n. 19 del 23/05/2016 (nell'allegato alla D.C.C. 24/2021 è citata, per mero errore materiale, la DCC 10/2015 invece che la D.C.C. 19/2016), individuava e applicava quanto di seguito definito:

- a) coefficiente 1,00: per gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
- b) coefficiente 1,5: per aree libere urbanizzate, intendendosi quelle ricadenti in aree urbane o in aree immediatamente limitrofe a queste;
- c) coefficiente 2,00: per aree libere non urbanizzate, intendendosi quelle agricole a esclusione di quelle rientranti nelle fattispecie di cui al punto b).

#### **Destinazione e modalità di versamento**

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche.

Il contributo straordinario di urbanizzazione potrà essere:

- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.;

- compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con la modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.

## **Esclusioni**

Dall'applicazione del contributo straordinario sono da escludere:

- gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale n. 16 del 4 ottobre 2018, *“Misure per il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione urbana”*;
- le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, *“Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”*, convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000 s.m.i.;
- gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

I rinvii del presente paragrafo a norme di legge e regolamento, ed in particolar modo alla D.G.R. sopracitata, sono da intendersi effettuati in modo dinamico, per cui modifiche o abrogazioni di legge e/o regolamento si intendono automaticamente introdotte nel presente disposto regolamentare.

## **Aree oggetto di valutazione di contributo straordinario e incluse nella Variante parziale n. 01p/2022 “POLO INDUSTRIALE NORD OVEST”.**

La Variante parziale n. 01p/2022 – POLO INDUSTRIALE NORD OVEST- comporta l'applicazione dei criteri per la determinazione del contributo straordinario relativamente alla variante richiesta dalla Società Boccarda srl – Strada Provinciale 154 - Area industriale I 1 – sub area 1/4.

Il CSU è determinato analiticamente come valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla 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) in considerazione del fatto che la variante al PRG consente alla Società Boccarda di ottenere un oggettivo beneficio dato dall'unitarietà e organicità dell'intervento (unico capannone, mentre l'attuale normativa obbligherebbe la Società Boccarda a realizzarne due separati) che riduce i costi di realizzazione e ottimizza la redditività dell'intervento:

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

dove VM è definito dalla media tra la determinazione derivante dal valore massimo della quotazione immobiliare indicata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Alessandria anno 2022 – semestre 2 - alla voce “Capannoni tipici” e assimilabile al prodotto finito di cui alla seguente tabella ed equivalente ad €/mq 305,00.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA  
Comune: NOVI LIGURE  
Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE PROSSIMA A OPIFICIO ILVA  
Codice di zona: E1  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Capannoni tipici  
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	170	255	L	1	1,4	L
Capannoni tipici	NORMALE	210	305	L	1,2	1,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

e il valore di mercato reperito tramite spedite indagini di mercato.

Di seguito si riporta la perizia asseverata del tecnico incaricato dalla Società Boccarda srl inerente la determinazione del contributo di urbanizzazione (CSU), risultante dal maggior valore generato dalla variante calcolato in € 82.899,75, a cui viene applicato il coefficiente 2 relativo alle aree libere non urbanizzate per un totale arrotondato di € 165.800,00. Il contributo di urbanizzazione così determinato è quindi l'importo che la società proponente dovrà soddisfare tramite versamento di tale importo al Comune di Novi Ligure oppure, tramite cessione di aree o immobili almeno di pari valore, nel caso l'Amministrazione comunale opti per tale diversa soluzione. In questo secondo caso, l'eventuale maggior valore di tale aree o immobili rispetto al contributo così determinato non saranno oggetto di conguaglio a favore della società proponente.

Per maggior chiarezza segue il conteggio del CSU proposto dalla Società Boccarda srl e verificato dall'ufficio.

### VALORE DI TRASFORMAZIONE PRG VIGENTE

$$VT0 = VM0 - KT0$$

VM0	VALORE DI MERCATO		€	50.016.182,50			
KT0	COSTO DI TRASFORMAZIONE		€	45.261.052,84			
VT0	VALORE DI TRASFORMAZIONE		VM-KT	4.755.129,66			
CC	COSTO DI COSTRUZIONE REALE		€/MQ	270,00	X	110.533,00 €	29.843.910,00 €
CI	COSTO PREPARAZIONE DELL'AREA			0,020	X	29.843.910,00 €	596.878,20 €
OU	ONERI DI COSTRUZIONE		€/MQ	21,98	X	110.533,00	2.429.515,34 €
CP	SPESE TECNICHE			0,08	X	29.843.910,00 €	2.387.512,80 €
OC	SPESE ACCESSORIE E UTILE DI IMPRESA			0,20	X	50.016.182,50 €	10.003.236,50 €
KT0	COSTO DI TRASFORMAZIONE				=		45.261.052,84 €
CC	COSTO DI COSTRUZIONE NUOVA EDIFICAZIONE		€/MQ	270,00			
ST	SUPERFICIE TERRITORIALE		€/MQ				
SF	SUPERFICIE FONDARIA		MQ	110.533,00			
SUL	SUPERFICIE UTILE LORDA MAX		MQ	110.533,00			
IF	INDICE FONDAIARIO		MQ/MQ	1,00			
SUL	REALIZZABILE		MQ	110.533,00			
RC	RAPPORTO DI COPERTURA		MQ/MQ	0,50			
SC	SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ/MQ	55.000,00			
VM	VALORE MEDIO DI MERCATO IMMOBILIARE		€/MQ	452,50	X	110.533,00 €	50.016.182,50 €
V MERCATO	VALORE MERCATO IMMOBILIARE		€/MQ	600,00			
V OMI	VALORE MAX OMI		€/MQ	305,00			

### VALORE DI TRASFORMAZIONE PRG VARIANTE

$$VT1 = VM1 - KT1$$

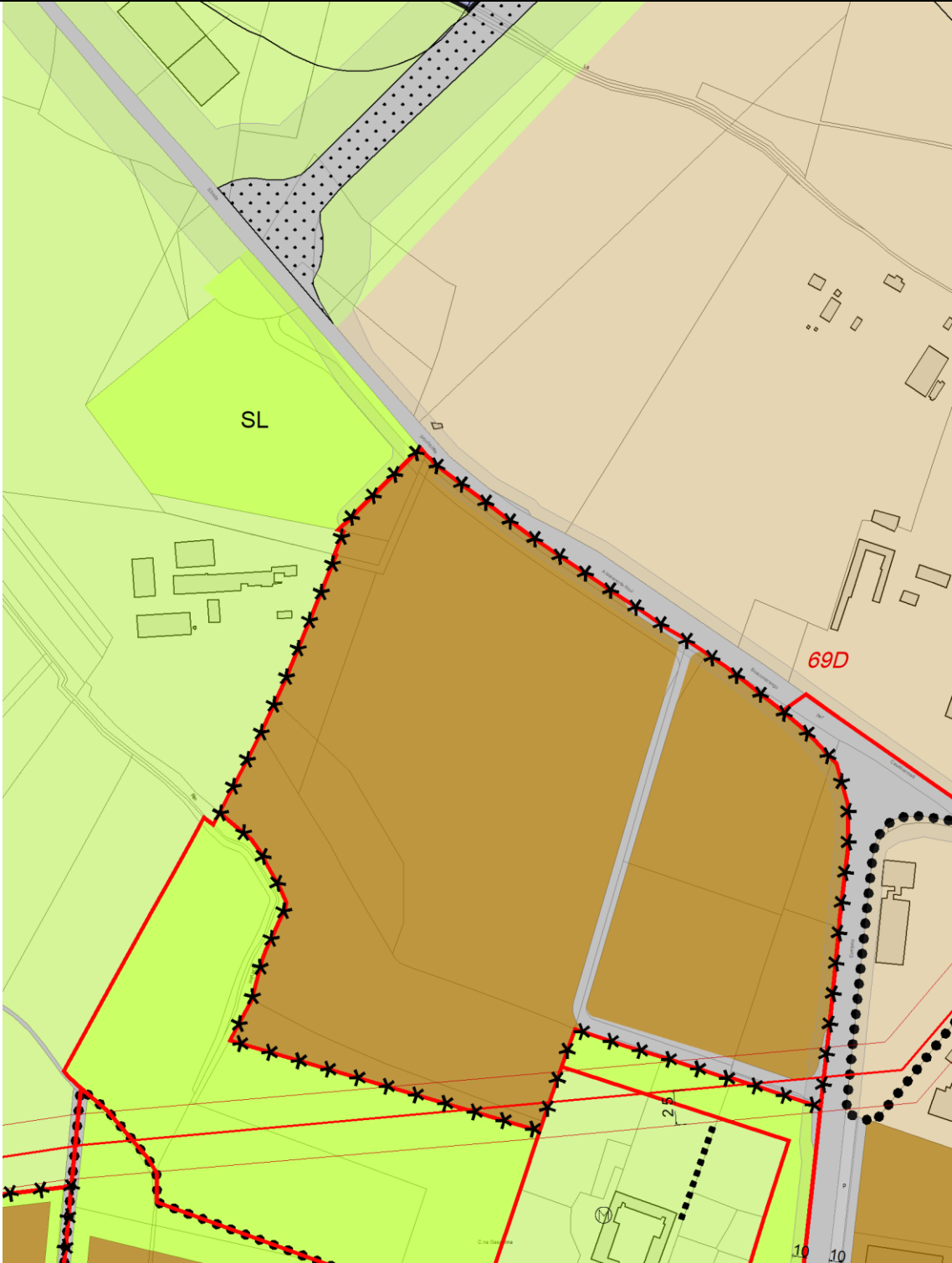
VM1	VALORE DI MERCATO		€	49.463.517,50			
KT1	COSTO DI TRASFORMAZIONE		€	44.542.588,34			
VT1	VALORE DI TRASFORMAZIONE		VM-KT	4.920.929,16			
CC	COSTO DI COSTRUZIONE REALE		€/MQ	265,00	X	110.533,00 €	29.291.245,00 €
CI	COSTO PREPARAZIONE DELL'AREA			0,020	X	29.291.245,00 €	585.824,90 €
OU	ONERI DI COSTRUZIONE		€/MQ	21,98	X	110.533,00	2.429.515,34 €
CP	SPESE TECNICHE			0,08	X	29.291.245,00 €	2.343.299,60 €
OC	SPESE ACCESSORIE E UTILE DI IMPRESA			0,20	X	49.463.517,50 €	9.892.703,50 €
KT1	COSTO DI TRASFORMAZIONE				=		44.542.588,34 €
CC	COSTO DI COSTRUZIONE NUOVA EDIFICAZIONE		€/MQ	265,00			
ST	SUPERFICIE TERRITORIALE		€/MQ				
SF	SUPERFICIE FONDARIA		MQ	110.533,00			
SUL	SUPERFICIE UTILE LORDA MAX		MQ	110.533,00			
IF	INDICE FONDAIARIO		MQ/MQ	1,00			
SUL	REALIZZABILE		MQ	110.533,00			
RC	RAPPORTO DI COPERTURA		MQ/MQ	0,50			
SC	SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ/MQ	55.266,50			
VM	VALORE MEDIO DI MERCATO IMMOBILIARE		€/MQ	447,50	X	110.533,00 €	49.463.517,50 €
V MERCATO	VALORE MERCATO IMMOBILIARE		€/MQ	590,00			
V OMI	VALORE MAX OMI		€/MQ	305,00			
	MEDIA VALORE		€/MQ	447,50	X	110.533,00 €	49.463.517,50 €

**Contributo straordinario di urbanizzazione (CSU)**  
**CSU = 50% (VT1- VT0) = 50% [(VM1 – KT1) – (VM0 – KT0)]**

MAGGIOR VALORE DATO DALLA VARIANTE CALCOLATO PER DIFF VT							165.799,50 €
CSU							82.899,75
PARAMETRO DA APPLICARE (DA 1 a 2) per aree libere non urbanizzate ....							2,00
IMPORTO DOVUTO							165.799,50 €
IMPORTO DOVUTO ARROTONDATO							165.800 €



## Scheda della localizzazione

	Localizzazione
Modifiche Polo Industriale Nord Ovest <b>Società Boccarda srl</b>	Polo Industriale Nord Ovest Strada Provinciale 154
Estratto Variante Parziale n. 01p/2022 (Scala 1:5000)	
	

In allegato perizia asseverata prodotta dalla Società Boccarda.

## **studio castellani s.r.l.**

società di ingegneria

palazzo spinola - via marconi 37 – 15067 novi ligure (al)  
tel 0143/741389-743684 fax 0143/768383  
pec : studiocastellani@legalmail.it  
e mail ing.g.castellani@gmail.com, gmcastellani@gmail.com

Registro Imprese di Alessandria/ Codice fiscale / p.iva 02243230063  
REA AL 0238656 Matr. INARCASSA SI005383  
Codice destinatario P62QHVQ

Il sottoscritto CASTELLANI GIAN MARIA nato a NOVI LIGURE prov. ALESSANDRIA il 25/10/1977 codice fiscale CSTGMR77R25F965O, con studio professionale nel Comune di NOVI LIGURE (AL) via MARCONI n° 37 iscritto all'Ordine degli INGEGNERI della prov. di ALESSANDRIA al n.A-1758 incaricato dal ing. DELLEPIANE STEFANO, Legale Rappresentante della ditta LA BOCCARDA Srl, proprietaria dell'area oggetto dell'intervento di modifica AREA INDUSTRIALE "I1" SUB-AREA I 1/4, di redigere una perizia asseverata per la determinazione della proposta di calcolo del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 d) ter DPR 380/2001 s.m.i. per interventi di variante e deroga

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 46 e 47 del D.P.R. n° 445 del 28 dicembre 2000, e consapevole delle conseguenze previste agli artt. 75 e 76 di tale D.P.R., per chi attesta il falso, sotto la propria responsabilità

### **DICHIARA E ATTESTA QUANTO SEGUE**

Visti i criteri e indirizzi operativi inerenti l'ambito e le modalità di applicazione della l. 106/2001 art. 5 commi 9-14 e le modalità di determinazione del contributo straordinario art. 16 comma 4 d) ter DPR 380/2001 smi per interventi di variante e deroga, approvati con deliberazione del consiglio comunale n. 10 del 08/04/2015, modificati con deliberazione del consiglio comunale n. 19 del 13/05/2016 e con deliberazione del consiglio comunale n. 24 del 11/03/2021.

Precisato che la variante in oggetto non prevede aumento di superfici edificabili ma soltanto il loro riposizionamento e che tale casistica non è prevista dai criteri di cui sopra e che si è reso quindi necessario effettuare valutazioni specifiche per determinare la variazione di valore dell'area, valutazioni condivise e concordate con l'Ufficio Tecnico del Comune di Novi Ligure, di seguito riporta proposta per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione determinato sulla base di una riduzione del costo di costruzione a seguito di una ottimizzazione delle aree e una lieve riduzione del valore di mercato reale dovuta alla più difficile commerciabilità di un unico immobile di più grandi dimensioni:

- VALORE POTENZIALE AREA ATTUALE

$$VT_0 = VM_0 - KT_0$$

dove

$VT_0$ : valore di trasformazione

$VM_0$ : Valore PRG vigente

$KT_0$ : costo di trasformazione

$KT_0$  è costituito dall'insieme di

$CC_0$  = costo costruzione reale

$Cl_0$  = costo di preparazione area

$OU_0$  = oneri di costruzione

$CP_0$  = spese tecniche

$OC_0$  = spese accessorie e utile d'impresa

Assumendo:

$CC_0$  costo costruzione reale €/mq 270,00

Superficie fondiaria = mq. 110.533,00

Superficie Utile Lorda convenzionale massima = mq 110.533,00

Indice fondiario = mq/mq 1

Superficie Utile Lorda massima realizzabile = mq. 110.533,00

$VM_0$  – valore di mercato:

Valore OMI - Anno 2022 - Semestre 2 - Capannoni tipici – Valore massimo: €/mq 305,00

Valore di mercato immobiliare: €/mq 600

Valore medio €/mq  $(305+600)/2$  = €/mq. 452,50

$VM_0$  = mq. 110.533,00 \* €/mq 452,50 = € 50.016.182,50

$KT_0$  - costo di trasformazione:

$CC_0$  = costo di costruzione effettiva €/mq 270 \* mq. 110.533,00 = € 29.843.910,00

$Cl_0$  = costo predisposizione area 2% € 596.878,20

$OU_0$  = oneri di costruzione €/21,98 \* mq. 110.533,00 = € 2.429.515,34

$CP_0$  = spese progettazione 8% € 2.387.512,80

$OC_0$  = oneri complessivi (fiscali, finanziari, utili, ecc.) 20% di VM € 10.003.236,50

€ 45.261.052,84

Si ottiene:

$VT_0$  = € 50.016.182,50 ( $VM_0$ ) - € 45.261.052,84 ( $KT_0$ ) = € 4.755.129,66

- VALORE POTENZIALE AREA POST MODIFICA PRG

$$VT_1 = VM_1 - KT_1$$

dove

$VT_1$ : valore di trasformazione

$VM_1$ : Valore PRG in variante

$KT_1$ : costo di trasformazione

$KT_1$  è costituito dall'insieme di

gm<sup>2</sup>

CC<sub>1</sub> = costo costruzione reale  
Cl<sub>1</sub> = costo di preparazione area  
OU<sub>1</sub> = oneri di costruzione  
CP<sub>1</sub> = spese tecniche  
OC<sub>1</sub> = spese accessorie e utile d'impresa

Assumendo:

CC<sub>1</sub> costo costruzione reale €/mq 265,00  
Superficie fondiaria = mq. 110.533,00  
Superficie Utile Lorda convenzionale massima = mq 110.533,00  
Indice fondiario = mq/mq 1  
Superficie Utile Lorda massima realizzabile = mq. 110.533,00

VM<sub>1</sub> – valore di mercato:

Valore max OMI: €/mq 305,00  
Valore di mercato immobiliare: €/mq 590,00  
Valore medio €/mq (305+590)/2 = €/mq. 447,50  
VM<sub>1</sub> = mq. 110.533,00\*€/mq 447,50 = € 49.463.517,50

KT<sub>1</sub>- costo di trasformazione:

CC <sub>1</sub> = costo di costruzione effettiva €/mq 265*mq. 110.533,00 =	€ 29.291.245,00
Cl <sub>1</sub> = costo predisposizione area 2%	€ 585.824,90
OU <sub>1</sub> = oneri di costruzione €/21,98 * mq. 110.533,00 =	€ 2.429.515,34
CP <sub>1</sub> = spese progettazione 8%	€ 2.343.299,60
OC <sub>1</sub> = oneri complessivi (fiscali, finanziari, utili, ecc.) 20% di VM	<u>€ 9.892.703,50</u>
	€ 44.542.588,34

Si ottiene:

VT<sub>1</sub>= € 49.463.517,50 (VM<sub>1</sub>) - € 44.542.588,34 (KT<sub>1</sub>) = € 4.920.929,16

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) risulta quindi essere il seguente:

CSU = 50% (VT<sub>1</sub>-VT<sub>0</sub>) = 50% (€ 4.920.929,16 - € 4.755.129,66) = 50% x € 165.799,50 = **€ 82.899.75**

Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) dovrà essere applicato il coefficiente pari a 2 in quanto l'area risulta essere libera non urbanizzata con conseguente valore complessivo pari a:

€ 82.899.75 x 2.00 = € 165.799,50 **arrotondabili per eccesso a € 165.800,00**

22/03/2023

FIRMA E TIMBRO



