

ALFAROLI CASINI ASSOCIATI

AL COMUNE DI EMPOLI

Oggetto: Calcolo del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, c. 4, lett. d-ter del DPR 380/01 - Progetto Unitario Convenzionato di cui alla scheda norma N. 14.4 del Regolamento Urbanistico Comunale.

Ubicazione area di intervento: via Piovola, località Villanuova, Empoli (FI)

Richiedenti: CABEL HOLDING SpA con sede in via Cherubini n°99, Empoli (FI)

COMPUTER GROSS ITALIA SpA con sede in via del Pino n°1, Empoli (FI)

MEDIOCREDITO ITALIANO SpA con sede in via Montebello n°18, Milano (MI)

SESA SpA con sede in via Piovola n°138, Empoli (FI)

ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DIOCESI DI FIRENZE

con sede in piazza San Giovanni n°3, Firenze (FI)

Viste le modalità determinate dal Comune di Empoli per il calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16, c. 4, lett. d-ter del DPR 380/01 si evidenzia quanto segue:

Considerato che l'area del PUC, come risulta dal conteggio analitico inserito nella Tavola grafica N. 3 allegata, ammonta a mq 96.890,33 e che all'interno del perimetro di tale area è compresa la superficie del vecchio comparto industriale D6/C di mq 52.484,11, l'area agricola oggetto di trasformazione è pari a $96.890,33 - 52.484,11 = \text{mq } 44.406,22$.

Secondo i valori medi determinati e pubblicati dalla Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Firenze, sul BUR N.12 del 22/03/2017, il valore del terreno agricolo seminativo nel Comune di Empoli ammonta ad €/mq 1,9783 arrotondato ad €/mq 2,00. Pertanto il valore di mercato iniziale **Vmi** dell'area ante variante è pari a $\text{mq } 44.406,22 \times \text{€ } 2,00 = \text{€ } 88.812,44$.

Il valore di mercato finale **Vmf** calcolato con le modalità dell'art. 3, comma 3, della Delibera Comunale del 20/12/2017, in riferimento ai valori medi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Delle Entrate, anno 2018 – semestre 2, è il seguente:

Lotto 1 SUL edificabile mq 8.646,98 x €/mq 700,00 = € 6.052.886,00

Lotto 2 SUL edificabile mq 1.027,55 x €/mq 1.400,00 = € 1.438.570,00

Lotto 3 SUL edificabile mq 5.034,60 x €/mq 1.400,00 = € 7.048.440,00

Lotto 4 SUL edificabile mq 1.628,05 x €/mq 700,00 = € 1.139.635,00

Vmf totale € 15.679.531,00

ALFAROLI CASINI ASSOCIATI

Il valore di trasformazione **Vt** è pari alla somma di **C1+C2+C3+C4+C5+C6+Cd** come di seguito determinati:

C1 – costo di costruzione per tipologia di destinazione relativo alla Provincia di Firenze rivalutato con dati di Fonte ISTAT disponibili al gennaio 2019:

Lotto 1 SUL edificabile mq 8.646,98 x €/mq 365,70 = € 3.162.200,59

Lotto 2 SUL edificabile mq 1.027,55 x €/mq 1.149,54 = € 1.181.209,83

Lotto 3 SUL edificabile mq 5.034,60 x €/mq 1.149,54 = € 5.787.474,08

Lotto 4 SUL edificabile mq 1.628,05 x €/mq 365,70 = € 595.377,88

Totale € 10.726.262,38

C2 / C3 – Oneri di urbanizzazione primaria/secondaria e costo di costruzione:

visto che da verifiche eseguite sulla base delle tabelle Comunali C/2 - C/3 – C/4 - D del 2019, vengono determinati importi notevolmente inferiori (importo complessivo risultante pari ad € 1.540.058,68) rispetto a quanto previsto nella perizia di stima riguardante le opere di urbanizzazione da realizzare secondo la scheda norma 14.4, per il conteggio del plusvalore si impiega il risultato della perizia suddetta ammontante complessivamente ad **€ 3.298.431,94**.

C4 – Oneri finanziari:

da fonte ABI risulta che il tasso medio di interesse su prestiti bancari ad oggi è pari a 1,85%, conseguentemente gli oneri finanziari sono pari a $(C1+C2+C3) \times 0,0185 \times 2 = € 14.024.694,32 \times 0,0185 \times 2 = € 518.913,69$.

C5 – Profitto lordo dell'imprenditore:

Si è supposto un profitto lordo dell'imprenditore pari al 15% del valore del prodotto finito considerato come la somma di $C1+C2+C3+C4 = 10.726.262,38+3.298.431,94+ 518.913,69 = € 14.543.608,01$. Conseguentemente il profitto lordo dell'imprenditore ammonta ad $€ 14.543.608,01 \times 0,15 = € 2.181.541,20$

ALFAROLI CASINI ASSOCIATI

C6 – Oneri professionali e spese relative a pareri ed autorizzazioni:

A tal riguardo visti gli importi delle opere da progettare e dirigere, pari ad € 14.024.694,32, si presuppone una percentuale per oneri professionali e spese relative a pareri ed autorizzazioni pari al 5% delle opere = € 14.024.694,32 x 0,05 = € **701.234,72**.

Cd – Costo di eventuali demolizioni o bonifiche:

Il costo non viene considerato poiché non sono previste demolizioni o bonifiche.

Calcolo dell'incremento del valore IV - IV = Vmf – Vmi – Vt:

Vmf = € 15.679.531,00

Vmi = € 88.812,44.

Vt = C1+C2+C3+C4+C5+C6

Vt= 10.726.262,38+3.298.431,94.+518.913,69+2.181.541,20+701.234,72 = € 17.426.383,93

IV = 15.679.531,00 - (88.812,44+17.426.383,93) = € - 1.835.665,37

Il valore di **IV** negativo è dovuto al notevole importo occorrente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda norma, che sono molto esuberanti rispetto a quelle strettamente necessarie per l'attuazione del PUC 14.4 e conseguentemente esuberanti anche rispetto agli importi degli oneri di urbanizzazione eventualmente applicati secondo la quantità e la qualità degli immobili da realizzare. Ciò in considerazione che il PUC sarà attuato da soggetti già insediati in sito, al fine dello sviluppo e del riordinamento funzionale delle attività ivi svolte e della razionalizzazione della viabilità e delle aree verde e di parcheggio, anziché per finalità legate ad altro tipo di profitto

Empoli 22/03/2019

Arch. Fabio Alfarioli

Ing. Alberto Casini