



COMUNE DI EMPOLI

PIANO URBANISTICO CONVENZIONATO
finalizzato all'ampliamento dell'azzonamento a destinazione produttiva
dell'azienda "ETRURIA IN SRL"

U.T.O.E. n. 13, SCHEDA N. 13.1, via Molin Nuovo, nn. 28/30

ALLEGATO D

Calcolo del contributo straordinario, ai sensi
dell'art. 16, c. 4, lett. d-ter del DPR 380/01 e
delibera c.c. n. 16 del 9/03/2018

I Progettisti
arch. Antonio Matteo Cinquini
geom. Andrea Cinquini

Oggetto: Calcolo del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, c. 4, lett. d-ter del DPR 380/01 - Progetto Unitario Convenzionato -

Ubicazione area di intervento: via Molin Nuovo, Empoli (FI)

Richiedenti: Società "ETRURIA IN" srl con sede in Firenze, via G. La Farina, 47; - C.F. e p. iva 0029067 046 2 - REA Firenze n. FI-262325, società per la gestione di rifiuti con propria piattaforma di oltre 30.000 mq, posta in Empoli, (FI), via del Molin Nuovo 28/30.

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 nelle allegate tavole grafiche, ammonta a mq 34.749,68 e che all'interno del perimetro di tale area è compresa la superficie del vecchio comparto industriale di mq 24.595,95, l'area agricola oggetto di trasformazione è pari a $34.749,68 - 24.595,95 =$ mq 10.153,73.

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 $mq 10.153,73 \times \text{€ } 2,00 = \text{€ } 20.307,46$.

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 A/12 - SUL edificabile mq 550,13 x €/mq 600 = € 330.078

Lotto A/13 - SUL edificabile mq 1.175,00 x €/mq 600 = € 705.000

Lotto A/14 - SUL edificabile mq 1.175,00 x €/mq 600 = € 705.000

Lotto A/15, ai sensi dell'articolo 10, DPGRT n. 64/R/13, le superfici coperte da tettoie sono escluse dal calcolo della SUL, ma il Vmf parametrizzato si fa corrispondere a € 400/mq:

$mq 228 \times \text{€}/mq 400 = \text{€ } 91.200$

Lotto A/16, ai sensi dell'articolo 10, DPGRT n. 64/R/13, le superfici coperte da tettoie sono escluse dal calcolo della SUL, ma il Vmf parametrizzato si fa corrispondere a € 400/mq

$mq 214 \times \text{€}/mq 400 = \text{€ } 85.600$

Vmf totale € 1.916.878

Il valore di trasformazione V_t è pari alla somma di $C_1+C_2+C_3+C_4+C_5+C_6+C_d$ come di seguito determinati:

C_1 – costo di costruzione per tipologia di destinazione relativo alla provincia di Firenze, per opifici oltre mt 6 e fino a mt 8 di altezza si deve aggiungere al costo di costruzione, pari a 365,32 €/mq, un coefficiente maggiorativo del 5%, rivalutato con dati di Fonte ISTAT disponibili al marzo 2019:

Lotto A/12 SUL edificabile mq 550,13 x €/mq 383,59 = € 211.024

Lotto A/13 SUL edificabile mq 1.175,00 x €/mq 383,59 = € 450.718

Lotto A/14 SUL edificabile mq 1.175,00 x €/mq 383,59 = € 450.718

Lotto A/15, ai sensi dell'articolo 10, DPGRT n. 64/R/13, le superfici coperte da tettoie sono escluse dal calcolo della SUL, ma il costo di costruzione parametrizzato si fa corrispondere a € 208,52/mq:

mq 228 x €/mq 208,52 = € 47.543

Lotto A/16, ai sensi dell'articolo 10, DPGRT n. 64/R/13, le superfici coperte da tettoie sono escluse dal calcolo della SUL, ma il V_{mf} parametrizzato si fa corrispondere a € 208,52/mq

mq 214 x €/mq 208,52 = € 44.623

$C_1 =$ Costo di costruzione totale € 1.204.626

C_2 / C_3 – Oneri di urbanizzazione primaria/secondaria, con superficie coperta equivalente alla superficie di calpestio:

Tabella C/2bis comunale (2019) - ARTIGIANALE e/o INDUSTRIALE
Ristrutturazione urbanistica $1,5 < i.f. < 3,00$

Nuova edificazione opifici ($A_{12} + A_{13} + A_{14}$) + tettoie ($A_{15} + A_{16}$) =
= mq 3.342

€ 18,88 (primaria) + (secondaria) € 15,56 = € 34,44, che determinano i seguenti importi:

- urbanizzazione primaria, importo risultante pari ad € 63.097.

- urbanizzazione secondaria, importo risultante pari a € 52.002

Che comporta complessivamente un ammontare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari a € 115.099.

$C_2 / C_3 =$ Oneri di urbanizzazione € 115.099

C_4 – 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 $(C_1+C_2+C_3) \times 0,0185 \times 2 = € 1.319.725 \times 0,0185 \times 2 =$

$C_4 =$ Oneri finanziari € 48.830

C_5 – 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 $C_1+C_2+C_3+C_4 = (1.204.626 + 115.099 + 48.830) = € 1.368.555$

Conseguentemente il profitto lordo dell'imprenditore ammonta ad €
 $1.368.555 \times 0,15 = € 205.283$

C5 = Profitto lordo dell'imprenditore € 205.283

C6 – Oneri professionali e spese relative a pareri ed autorizzazioni:
A tal riguardo visti gli importi delle opere da progettare e dirigere, rispettivamente pari ad € 179.186 di urbanizzazione primaria, oltre al costo di costruzione stimato che ammonta a € 1.204.626, si presuppone una percentuale per oneri professionali e spese relative a pareri ed autorizzazioni pari al 5% complessivo delle opere:

$= € 1.383.812 \times 0,05 = € 69.191$

C6 – Oneri professionali e spese € 69.191

Cd* – Costo di eventuali demolizioni o bonifiche:

E' prevista la demolizione di un tettoia esistente pari a mq 68,80 identificata nella Tav. n. 2 dall'edificio esistente A5, che dovrà essere realizzata dal Soggetto Attuatore, dietro richiesta del relativo titolo edilizio, prima di procedere alla realizzazione dell'ultimo lotto. Tali opere, per le quali non è prevista bonifica, ma semplice smaltimento. ammontano a € 6.500

Cd* – Costo di eventuali demolizioni € 6.500

C – Costo complessivo di trasformazione si ottiene dalla somma del costo del fabbricato nuovo (Cn) più il costo della demolizione (Cd*)

$C = Cn + Cd* = € (1.643.029 + 6.500) = € 1.649.529$

C – Costo complessivo di trasformazione € 1.649.529

Calcolo dell'incremento del valore IV

$IV = Vmf \text{ (valore mercato finale)} - [Vmi \text{ (valore mercato iniziale)} + Vt \text{ (valore complessivo di trasformazione)} + \text{extra C a)] =$

Concorrono alla determinazione dell'incremento di valore (IV) i costi (EXTRA C), che andranno sottratti, al pari di tutti gli altri costi di trasformazione, in relazione a:

a) Importo dei costi per opere di urbanizzazione primaria, come da computo metrico allegato al progetto esecutivo, ovvero di corrispettivi derivanti da monetizzazione delle opere stesse, eccedente l'importo degli oneri relativi, calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi:

- costo opere di urbanizzazione primaria € 179.186
- corrispettivi per oneri di urbanizzazione primaria € 63.097
- corrispettivi derivanti da monetizzazione delle opere:
 $\text{mq } 1.188 \times € 100/\text{mq} = € 118.800$

$$\text{Extra C a)} = \text{€ } (179.186 - 63.097 + 118.800) = \text{€ } 234.889$$

$$\text{Vmf} = \text{€ } 1.916.878$$

$$\text{Vmi} = \text{€ } 20.307$$

$$\text{Vt} = (\text{C1} + \text{C2} + \text{C3} + \text{C4} + \text{C5} + \text{C6} + \text{Cd}^*)$$

$$\text{Vt} = (1.204.626 + 63.097 + 52.002 + 48.830 + 205.283 + 69.186 + 6.500) \\ = \text{€ } 1.649.529$$

$$\text{extra C a)} = \text{€ } 234.889$$

$$\text{IV} = 1.916.878 - (20.307 + 1.649.529 + 234.889) = \text{€ } 12.153$$

Il contributo straordinario, pari al 50% dell'incremento di valore (IV), sarà corrisposto, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, nelle diverse forme di: a) versamento finanziario vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento; b) cessione di aree o immobili; c) realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

Nel caso di versamento finanziario esso sarà corrisposto all'Ente contestualmente alla stipula della Convenzione relativa al P.U.A., in unica soluzione o con modalità rateizzata nel rispetto dei criteri dettati dalla L.R. 65/2014 e già previsti per il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui il P.U.A. preveda più Unità Minime di Intervento (U.M.I.) con relativi titoli edilizi, il contributo straordinario sarà ripartito proporzionalmente alla quota di S.U.L. afferente ciascun titolo edilizio.

contributo straordinario, pari al 50% dell'incremento di valore (IV)

$$\text{€ } (12.153 \times 50\%) = \text{€ } 6.077$$

li,

I Progettisti
arch. Antonio Matteo Cinquini
geom. Andrea Cinquini
(firmato digitalmente)