Al Sig. Sindaco

del Comune di Mira

Settore Gestione del Territorio SUAP

Mira, 30 Gennaio 2024

Oggetto: SUAP – pratica n. 02771540248-28092022-1057

Pratica L'INSALATA DELL'ORTO S.R.L.

Ampliamento di un fabbricato produttivo in variante allo strumento urbanistico generale - Art. 8 D.P.R. 160/2010 e Art. 4 L.R. 55/2012 e

S.M.I. - Sito in Mira (VE) – Via Giare

Fg. 49, Mapp. 109, 187, 193, 278

RELAZIONE DI STIMA

PER CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Relazione di stima per la determinazione del maggior valore generato dall'ampliamento degli immobili sul terreno sito in Mira, Via Giare 144/A. Art. 16 c.4 del D.P.R 380/2001

La presente relazione di stima è resa in conformità alla L.R. 55/2012 art. 4 e all'art. 16 comma 4 lett. D-ter D.P.R. 380/2001.

In particolare, all'art. 16 comma 4 del D.P.R 380/2001, lettera d-ter si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione sono determinate anche in relazione *“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.*

Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione Comunale viene suddiviso in misura non inferiore al 50 % tra il Comune e la parte privata e da quest'ultima versato al Comune stesso sottoforma di contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e

servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od o per pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni Regionali e degli strumenti urbanistici generali, Comunali con riferimento al valore di tale contributo."

La previsione, che ha carattere legislativo, codifica a livello nazionale un istituto: quello del contributo straordinario, da applicare al maggior valore generato da un intervento di trasformazione edilizia, come uno degli aspetti della negoziazione tra pubblica amministrazione e privati.

Il contributo straordinario si configura quindi come un ulteriore onere, rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno, per effetto di variante urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

L'azienda riguarda un'attività agricola – produttivo di importanti dimensioni.

Il principale è destinato ad attività agricola di I e IV gamma, manipolazione, trasformazione, conservazione e confezionamento dei prodotti agricoli finiti.

Gli spazi attuali risultano essere insufficiente con le nuove esigenze lavorative dell'azienda.

La richiesta di ampliamento scaturisce dalla necessità di installare nuovi macchinari che richiedono spazi più ampi nonché delle esigenze di riorganizzazione del lavoro ed una migliore distribuzione organizzativa con relativa ottimizzazione dei luoghi anche per i lavoratori, così come per gli spazi necessari al montaggio dei cartoni ed il loro deposito che deve essere in un locale coperto, in adeguamento alla normativa vigente.

La società L'INSALATA DELL'ORTO S.R.L. ha presentato all'ufficio comunale sportello unico per le attività produttive (SUAP) domanda SUAP – pratica n. 02771540248-28092022-1057, volta ad ottenere l'ampliamento dell'attività ai sensi dell'art. 4 L.R. 55/2012 nei terreni di loro proprietà siti in Mira (VE), Via Giare 144/A, destinati dal P.R.G vigente come zona E2-2 e catastalmente censito al n.c.t. foglio 49, Mappali 109, 187, 193, 278.

L'intervento risulta ammissibile ai sensi dell'art. 4 della legge Regionale 55/2012 *"Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento Urbanistico generale"* previo

parere del Consiglio Comunale.

Ai sensi di tale articolo si prevede un ampliamento di progetto pari a mq. 1.216,88.

Entrando ora nel merito del progetto, si procederà alla verifica attraverso la comparazione dei valori catastali del compendio, ante e dopo la realizzazione dell'intervento, sottraendo tutti i costi per la realizzazione e/o trasformazione degli immobili per un riscontro positivo del mercato, al fine di poter stabilire il maggior valore generato nelle aree e gli immobili, dalla trasformazione, per effetto di variante urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

Svolgendo una analisi del mercato immobiliare nel contesto territoriale e verificando le caratteristiche di beni analoghi, si riscontra che non è di facile riscontro nella norma, in quanto l'edificio in questione è realizzato con struttura in C.A. prefabbricata, quasi completamente di tipo o simile a cella frigo; quindi non comparabili con i tipici capannoni in zona. Il fabbricato è così collocato fuori dal mercato e necessiterebbe di una successiva trasformazione per una corretta comparazione.

Per quanto riguarda il fabbricato esistente con il cambio destinazione d'uso considerando quanto su esposto e la collocazione in zona poco appetibile, si potrà facilmente riscontrare come di norma, la proporzione tra le parti degli edifici che sono dedicate alla produzione di reddito (uffici, ed aree di lavoro) della superficie destinate a tali attività ed il resto è destinato ad impianti tecnologici e celle frigo che non sono commerciabili se non con una futura e radicale trasformazione. Acquisendo così un valore irrisorio.

Nella valutazione dell'ampliamento si considerano i parametri dei beni analoghi ed i riferimenti ai valori medi OMI della zona dal Agenzia delle Entrate, per gli altri parametri, come specificato nella tabella a seguire si sono presi i riferimenti da:

- <https://borsinoimmobiliare.it> ;
- Valore tabella VAM ;
- ABI 15 novembre 2023;
- Agenzia delle entrate Prontuario dei prezzi medi ordinari 28-12-2020.

CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
all'art. 16 comma 4, lett. D-ter DPR 380/2001 e L.R. 55/2012 ART. 4

TABELLA "A"

COSTI					
C1	Costo di costruzione Totale degli Edifici	210,00	€/m2		Capannoni ad un piano per luci fino a 15 m h 6,00 m (con incremento 10% per altezza maggiore di 6m)
C2	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	104,58	€/m2		Importo complessivo calcolato tenendo conto dello scomputo per opere strada
C3	Oneri sul costo di costruzione	0,00	€/m2		
C4	Oneri finanziari	44,71	€/m2	5,45%	tasso medio desunto da fonti ufficiali : ABI 15 novembre 2023 (x2 perché il finanziamento dura due anni)
C5	Utile impresa	87,00	€/m2	15,00%	€ 15% Valore Immobiliare
C6	Oneri Professionali per la progettazione (10%costo realizzazione)	21,00	€/m2		
C	=C1+C2+C3+C4+C5+C6=	467,29	€/m2		
				1.216,88	m2 Superficie nuovo
Cn	=costo del fabbricato nuovo	568.636,17	€		
Cd*	=costo per opere invarianza idraulica	116.352,53	€		Computo metrico
Cu*	=costo % eventuali opere di urbanizzazione		€		
C	Costo complessivo di trasformazione	684.988,70	€		
VALORI					
V	Valore medio OMI ZONA	580,00	€/m2	1.216,88	m2 Superficie convenzionale vendibile (SCV) Valore OMI 580 €/m2
Vi	Valore immobile	705.790,40	€		
V post	Valore di mercato dopo trasformazione=Vi - C	20.801,70	€		
V ante	Valore di mercato prima trasformazione=V/mq x SUPERFICIE	9.369,98	€	7,70	€/m2 Valore Prima della trasformazione - Valore OMI 7,70 €/m2
Vt	Plus Valore =V post - V ante	11.431,73	€		
VALORI FABBRICATO ESISTENTE					
V	Valore medio post cambio d'uso	320,00	€/m2	6.028,17	m2 Superficie convenzionale vendibile (SCV) fonte: https://borsinoimmobiliare.it - Mira Capannoni produttivi ZONA RURALE - Valore minimo Euro 320,00
Vi	Valore immobile	1.929.014,40	€		
V ante	Valore di mercato prima trasformazione=V/mq x SUPERFICIE	1.868.732,70	€	310,00	€/m2 Valore Prima della trasformazione
Vt	Plus Valore =Vi - V ante	60.281,70	€		
CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Cs)					
		11.431,73 +			
		60.281,70 =			
		71.713,43			
		50,00%		35.856,71	€

In conclusione, considerato la tipologia di intervento e quanto su esposto, si può stimare che il valore generato, per effetto della variante allo strumento urbanistico generale, è di € 71.713,43, con contributo straordinario del 50 % pari a **€ 35.856,71**.

Il tecnico
Arch Azad Midi