



## *Piattaforma polifunzionale Ponticelle*


### Valutazione di Impatto Ambientale

D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. - L.R. 20 aprile 2018, n. 4 e s.m.i.

## DOCUMENTO TECNICO

# ELABORATO 02

RELAZIONE DI STIMA DELL'INCREMENTO DI VALORE  
PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO  
STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 C.4 LETT.  
D.TER DPR380/2001 E DAL RER 186/2018

<b>Approvato</b> HA	R. Boschi E. Zamagni		<b>Approvato</b> ER	G. Romano F. Lia		
<b>Controllato</b> HA	M. Facchini L. Pernetta		<b>Controllato</b> ER	E. Aprea M. Pellegrini		
<b>Redatto</b> Golder		F. De Giorgi C. Zaffaroni D. Fuchi				
<b>Cod. Doc.</b> HA	CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00		<b>Cod. Doc.</b> ER	160053-ENG-Q-Q1-4990		
<b>Rev.</b>	00	<b>Data</b>	26/03/2021	<b>Pagine</b>	1 di 24	

## SOMMARIO

<b>A RELAZIONE DI STIMA.....</b>	<b>3</b>
A.1 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI ED OGGETTO DELLA VARIANTE URBANISTICA.	3
A.2 INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	8
A.3 CONSIDERAZIONI SPECIFICHE AL CASO IN ESAME.....	11
A.4 INQUADRAMENTO DEL PROBLEMA E CONSIDERAZIONI GENERALI DI CARATTERE ESTIMATIVO.....	11
A.5 ULTERIORI CONSIDERAZIONI SPECIFICHE AL CASO IN ESAME.....	14
A.6 REPERIMENTO DATI NECESSARI ALL'ANALISI.....	14
A.7 INDIVIDUAZIONE DI POSSIBILI E DIVERSEMODALITÀ DI STIMA.....	16
A.7.1 Conteggi di stima: ipotesi di stima sintetica (VALUTAZIONE 1).....	17
A.7.2 Conteggi di stima: ipotesi analitica (VALUTAZIONE 2).....	18
A.7.3 Conteggi di stima: ipotesi analitica (VALUTAZIONE 3).....	20
A.7.4 Conteggi di stima: ipotesi di stima sintetica (VALUTAZIONE 4).....	22
<b>B CONCLUSIONE.....</b>	<b>24</b>

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	2 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

## A RELAZIONE DI STIMA

### A.1 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI ED OGGETTO DELLA VARIANTE URBANISTICA

HEA S.P.A., società costituita da Eni Rewind S.p.A. (Gruppo Eni) e da Herambiente Servizi Industriali S.r.l. (Gruppo Hera), intende proporre un progetto di realizzazione di una Piattaforma polifunzionale di trattamento rifiuti, nel Comune di Ravenna, nell'area di Ca' Ponticelle ubicata tra il polo chimico e l'area artigianale Bassette.

La piattaforma in progetto rientra nel più ampio progetto di rilancio dell'area industriale Ca' Ponticelle, ubicata nei sub comparti B e d F dell'ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo "Ex Enichem" che già prevede i seguenti interventi:

- nel sub comparto B  
Esecuzione di interventi di bonifica e messa in sicurezza permanente dell'area, come previsto dalla "Variante al Progetto operativo di bonifica dei sedimenti e dei terreni della zona Ponticelle – Fase II – 2° Stralcio" - Intervento di messa in sicurezza permanente - Revisione 2", approvato con Determinazione Dirigenziale del Comune di Ravenna n. 861/2018.  
Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel PUA del sub-comparto B "Ca' Ponticelle", approvato con Determinazione Dirigenziale della Giunta Comunale di Ravenna 625/2018;  
Realizzazione dell'Impianto fotovoltaico Ponticelle secondo quanto previsto dal progetto presentato da ENI New Energy ed autorizzato con D.G.R. n. 24 del 11/01/2021.
- nei sub comparti B ed F  
Realizzazione della Piattaforma bio-recupero "Ponticelle" con Impianto di recupero mediante trattamento meccanico e biologico (bioremediation svolto in biopile) e Bio-Laboratorio analitico per il supporto nelle analisi di verifica della conformità dei rifiuti in ingresso e nel monitoraggio delle performance del processo di recupero.  
Per tale progetto ENI Rewind ha presentato istanza per il rilascio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) secondo quanto previsto dall'art. 27-bis del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e dall'art. 20 della L.R. Emilia-Romagna n. 4/2018.
- nel sub comparto F  
Realizzazione delle opere di revamping del Forno inceneritore F3 di Herambiente S.p.a. dedicato alla termovalorizzazione di rifiuti industriali, urbani e speciali anche pericolosi, situato nel Centro Ecologico Baiona, in via Baiona 182 a Ravenna, progetto approvato con DGR n. 591 del 15/04/2019.

Il progetto, oggetto della presente, richiede procedura di variante urbanistica, limitatamente ad una porzione delle stesse aree.

Come meglio esplicitato nella relazione di verifica di conformità urbanistica (a cui si rimanda integralmente per ogni aspetto non connesso alle valutazioni di stima), *"dal combinato degli strumenti urbanistici vigenti si può rilevare che oggi nell'area in oggetto risultano conformi gli impianti di recupero di rifiuti non pericolosi", mentre **non risultano conformi gli impianti di smaltimento e gli impianti per rifiuti pericolosi, oltre alle attività chimiche, secondo la definizione datane dal PUA Ex Enichem.**"*

Più esplicitamente:

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	3 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

“Per il progetto allegato pertanto si chiede che:




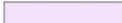








- **siano introdotti nei piani urbanistici comunali vigenti gli usi per impianti di smaltimento rifiuti pericolosi e non pericolosi e impianti di trattamento rifiuti pericolosi, contenuti nel progetto approvato,**
- **rimangano vigenti gli usi già previsti e consentiti dalla vigente pianificazione urbanistica per impianti di recupero rifiuti non pericolosi e per tutti gli usi già previsti dalla pianificazione urbanistica per l'area in oggetto,**

inserendo specifica dicitura nei relativi elaborati grafici dei piani urbanistici comunali:

\* In tali aree si attuano le previsioni contenute nel progetto approvato secondo le disposizioni della L.R. n.4 del 20.04.2018.”

Per una completa descrizione della situazione urbanistica dell'area, si rimanda integralmente a quanto dettagliato relazione di variante urbanistica (rif.. doc. CO 05 RA VU 00 DT RT 01.00).



SISTEMA DEGLI USI      ZONIZZAZIONE AREE PUBBLICHE E PRIVATE		LEGENDA	
AREE PRIVATE PER ATTIVITA' MISTE: INDUSTRIALI - PRODUTTIVE PORTUALI COMPATIBILI		AREE PUBBLICHE PER LA VIABILITA'	
AREE PRIVATE PER IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA SOLARE		AREE PUBBLICHE PER PARCHEGGI DI STANDARDS	
AREE PRIVATE PER RETI TECNOLOGICHE E CANALI		AREE PUBBLICHE PER VERDE DI STANDARDS	
AREE PRIVATE PER VERDE DI MITIGAZIONE E FILTRO		AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO PER VERDE DI STANDARDS	
PERIMETRO SUB COMPARTO B		AREE PUBBLICHE PER VERDE DI MITIGAZIONE E FILTRO IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE	
RIFERIMENTO DI QUOTA ALTIMETRICA INDICATIVA		AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO PER VERDE DI MITIGAZIONE E FILTRO IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE	

**Figura 1 PUA sub comparto B Ponticelle estratto tavola 5b - Progetto – Sistema degli usi zonizzazione tabella dati**

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	4 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	





Figura 2: Estratto/proposta PSC Tav. 09 Pineta San Vitale



Figura 3: Estratto/proposta POC Tavola 03 Quaderno del POC alla tavola 33

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	5 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	



Figura 4: Estratto/proposta RUE tav. 33

**L'area oggetto di variante urbanistica** riferisce ad una superficie fondiaria complessiva di **mq 19.852**, di cui mq 17.852 all'interno del comparto B e mq 2.000 all'interno del comparto F. Come si evince anche dalla vista aerea, l'area oggetto di variante urbanistica risulta essere ineditata e libera.

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	6 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	





*Figura 5: Vista aerea dell'area con individuazione della porzione oggetto di variante urbanistica*

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	7 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

## A.2 INQUADRAMENTO NORMATIVO

A titolo di premessa, si ritiene di chiamare preliminarmente i riferimenti normativi a livello statale, regionale e comunale in ipotesi di variante urbanistica, riportando gli stralci pertinenti:

- **a livello statale:** D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", art. 16 e 19

*incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*

*[...]*

*d-ter) 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, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, 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 opere pubbliche.*

- **a livello regionale:** D.A.L. n. 186 del 20/12/2018 "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia», Allegato A, Paragrafo 4

**4.5.** Il contributo straordinario è fissato nella misura pari al **50%** del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

**4.6.** L'MVGT è riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Nel caso di trasformazioni senza elementi di eccezionalità di progetto e funzioni, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

*Maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) = (V post – V ante)*

dove:

- ***V post:** rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.*
- ***V ante:** rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.*

**4.7.** Nei casi in cui, per la **complessità della trasformazione proposta**, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria il contributo straordinario è calcolato attraverso il **metodo analitico** del valore della trasformazione come di seguito determinato:

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	8 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	



l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ( $Vm\_post$ ) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio ( $Vm\_ante$ ) meno i costi della trasformazione ( $K$ ):

$$MVGT = Vm\_post - Vm\_ante - K$$

dove:

- $Vm\_post$ , Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;
- $Vm\_ante$ , Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili.

Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'area di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da **specificità non standardizzabili**, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).

I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale.

- $K$ , costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

1.1. costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate;

Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.

1.2. spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;

1.3. contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;

1.4. eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica;

1.5. opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	9 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

- 1.6. costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006;
- 1.7. spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2);
- 1.8. oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;
- 1.9. oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm\_post);
- 1.10. profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm\_post)

- **a livello comunale:** D.C.C. N. 105840/50 del 23/05/2017, "Determinazione Contributo Straordinario ai sensi dell'art 16 comma 4 lettera D ter del DPR n. 380 del 2001 e s.m.i. - Criteri e modalità di calcolo", Allegato A:

*L'incidenza del contributo straordinario è quantificata dal Comune nella misura del 50% del maggior valore generato dal provvedimento urbanistico. Tale aumento di valore viene calcolato come differenza del valore venale dell'area nuda prima e dopo il provvedimento urbanistico.*

*Nessun contributo straordinario è dovuto in caso di differenza nulla o negativa.*

*Per la determinazione del valore venale dell'area si fa riferimento, ove possibile, ai valori ricavabili dai seguenti atti deliberativi comunali:*

- 1.1. Deliberazione C.C. N. 9896/13 del 26/01/2009 «Determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Modifica alla delibera C.C. N. 14/8504 del 02/02/2004»;
- 1.2. Deliberazione C.C. N. 25377/43 del 10/03/2011 «Integrazioni alla disciplina dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Modifica delibera C.C. N. 9896/13 del 26/01/2009»
- 1.3. REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 135 del 25/10/2012, modificato con Deliberazione Consiliare n. 45 del 14/04/2014,
- 1.4. Ulteriori futuri atti deliberativi comunali che sostituissero, modificassero o integrassero le deliberazioni di cui ai punti precedenti;
- 1.5. Disposizioni legislative vigenti relative alla determinazione dei valori ai fini IMU (es. Art. 13 commi 4 e 5 del D.L. 06/12/2011 n. 201 convertito con modificazioni dell'art. 1 c. 1 della L. 22/12/2011 n. 214 – relativo ai fabbricati e ai terreni agricoli).

[...]

*Al contributo straordinario quantificato come indicato al precedente punto 2 si applicano le seguenti riduzioni:*

[...]

- Interventi con destinazione non residenziale di tipo artigianale, industriale, esercizi di vicinato (C1) e centri commerciali di vicinato, complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali (C2) (per gli interventi a destinazione mista la riduzione si applica alla sola porzione non residenziale): -80%

Rispetto al tema, inoltre, sussistono alcuni specifici pareri della Regione Emilia-Romagna, Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e legalità, di cui si riportano alcuni aspetti:

- PG 2020/519196 del 23/07/2020 "Parere in merito all'applicazione del contributo straordinario (CS) e in particolare in caso di intervento di ampliamento di un'attività produttiva esistente ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24 del 2017":

*Nel caso di specie, risultando – sempre secondo quanto specificato nella richiesta di parere - l'area oggetto del procedimento unico libera da edificazione, la determinazione*

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	10 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

del CS deve essere condotta attraverso il ricorso al metodo semplificato di cui al punto 4.6. della DAL 186 del 2018, il quale fa diretto riferimento alla valorizzazione fondiaria (alla plus-valenza) che consegue dall'approvazione del Provvedimento speciale.

- PG 2020/338367 del 05/05/2020 “Determinazione del Contributo Straordinario per ampliamento di un'attività produttiva esistente”

Con il quesito posto con e-mail del XXX si chiede di avere indicazioni per il calcolo del contributo straordinario (CS), con la modalità del metodo analitico di cui al punto 4.7 della DAL 186/2018, dovendo determinare l'importo del CS per l'ampliamento di un'attività produttiva esistente su area libera a seguito di variante urbanistica speciale ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010. Si forniscono le seguenti precisazioni rimanendo ferma la competenza esclusiva dell'Amministrazione comunale nella valutazione del caso concreto, in considerazione di tutti gli elementi di fatto e di diritto rilevanti.

Per il caso esposto, trattandosi di area libera, limitrofa all'insediamento esistente, il metodo per il calcolo del CS è il metodo diretto di cui al punto 4.6.

Dando atto che l'area oggetto di variante urbanistica risulti attualmente libera, ne deriva dai pareri citati che necessiterebbe **l'applicazione del solo metodo semplificato o diretto**.

### **A.3 CONSIDERAZIONI SPECIFICHE AL CASO IN ESAME**

La variante in questione, come già esplicitato, non varia la destinazione produttiva dell'area e del comparto, ma si limita all'introduzione di alcuni ulteriori usi (peraltro simili a quelli già insediabili). Tale introduzione, a parere dello scrivente, non determina una specifica valorizzazione fondiaria (che l'art. 4.6 dell'Allegato A della D.A.L. espressamente richiama) ma unicamente una variazione sull'attività insediabile che – per sua natura e caratteristica – ha validità esclusivamente temporanea, parziale e specifica.

Per questa ragione, il tema non risulta inquadrabile secondo l'inquadramento normativo esposto. Nonostante questo, aderendo anche a quanto emerso dai contatti intercorsi con i servizi comunali competenti, appare opportuno individuare una proposta funzionale alla determinazione del richiesto MVGT, premettendo alcune considerazioni di inquadramento e ragionamenti estimativi, e sviluppando in seguito alcune ipotesi di valutazione.

### **A.4 INQUADRAMENTO DEL PROBLEMA E CONSIDERAZIONI GENERALI DI CARATTERE ESTIMATIVO**

L'inquadramento normativo esposto chiarisce che l'obiettivo di stima è finalizzato a valutare il maggiore valore conseguente ad una variazione degli strumenti urbanistici o ad una deroga disposta nel rilascio di un permesso di costruire. Tale valutazione è semplice e comprensibile quando la variazione di strumento urbanistico determina una marcata differenza di tipologia di destinazione d'uso (ad esempio una variazione da rurale ad artigianale/industriale ovvero da produttivo a residenziale o da rurale a residenziale) o quando la variazione richiesta permette maggiori superfici, superiori volumi o diverse distanze ovvero in generale più favorevoli parametri urbanistici.

In una situazione in cui la variazione dello strumento urbanistico non cambia la destinazione d'uso (per la variante in questione non viene cambiata la destinazione d'uso produttiva, ma viene permesso unicamente un ulteriore, specifico uso) e non vengono variati i parametri urbanistici ammissibili (per la variante in questione non viene cambiato alcun parametro urbanistico), si può

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	11 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

ragionevolmente assumere che non si concretizzi in maniera evidente un significativo maggior valore attribuibile all'area.

D'altra parte, non sussistono valori di riferimento pertinenti alla presente richiesta tra quelli citati nel quadro normativo:

- non possono chiaramente essere utilizzati valori agricoli medi, non essendo agricola l'area in questione;
- tra gli atti deliberativi comunali citati nell'Allegato A della Deliberazione C.C. N. 105840/50 del 23/05/2017, che l'amministrazione comunale invita ad utilizzare come valori di riferimento, può al più risultare pertinente il "Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009", approvato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009, in seguito indicato come "valori a fini IMU". Come risulta dalla successiva tabella, tuttavia, questo riporta una distinzione di dettaglio rispetto agli usi, limitandosi – nel caso produttivo – alla distinzione della sola zona e all'eventuale destinazione prevista da P.S.C..

I coefficienti correttivi richiamati nello stesso regolamento non fanno riferimento agli usi insediabili, ma sono meramente correlati alle caratteristiche dei lotti e alla stato di urbanizzazione/attuazione.

ZONA a destinazione produttiva					
P.R.G.	P.S.C.	- Val ore 2004/2006	- Val ore 2007/2008*	- Val ore 2009**	Ubicazione area
D1 D3 D4 D5	Art. 98 – produttiva Art. 101- riqualificazione Art. 106 – produttiva	€ 39	€ 41	€ 43	S. Alberto
D1 D3 D4 D5	Art. 98 – produttiva Art. 101- riqualificazione Art. 106 – produttiva	€ 66	€ 70	€ 73	Bassette
D1 D3 D4 D5	Art. 98 – produttiva Art. 101- riqualificazione Art. 106 – produttiva	€ 120	€ 127	€ 133	Fornace Zarattini
D1 D3 D4 D5	Art. 98 – produttiva Art. 101- riqualificazione Art. 106 – produttiva	€ 100	€ 106	€ 111	Classicana
D1 D3 D4 D5	Art. 98 – produttiva Art. 101- riqualificazione Art. 106 – produttiva	€ 43	€ 45	€ 48	Tutte le rimanenti zone del forese
D1 D3 D4 D5	Art. 98 – produttiva Art. 101- riqualificazione Art. 106 – produttiva	€ 100	€ 106	€ 111	Capoluogo
D8	Art. 81/89	€ 80	€ 85	€ 89	Darsena

*Figura 6: Estratto dall'art. 7 del Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009", approvato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009: valori edificabili a mq delle aree a destinazione produttiva*

Tali considerazioni iniziali e generali portano semplicemente a dire che la variazione urbanistica richiesta non determina una effettiva, concreta e palese valorizzazione fondiaria del terreno<sup>1</sup>, in

<sup>1</sup> L'art. 4.6 dell'Allegato A della D.A.L. riporta espressamente "4.6. L'MVGT è riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	12 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	



particolare essendo la variante urbanistica richiesta strettamente legata al progetto allegato e strettamente correlato alla realizzazione dello specifico impianto richiesto, non risultando una variazione permanente ed assoluta dello strumento.

Più per spirito di completezza che per effettiva pertinenza al caso in esame<sup>2</sup>, aderendo alla specifica richiesta del Servizio Gestione Urbanistica, è stata indagata anche la determinazione del contributo straordinario attraverso **l'applicazione del metodo analitico** (Allegato A, paragrafo 4.7, D.A.L. n. 186 del 20/12/2018) per quanto questa sia applicabile ad una trasformazione complessa. Indubbiamente, risiedono nell'intervento ragioni di consistenti complessità ed articolazione, ma è parere del redattore – si ribadisce – che la trasformazione urbanistica richiesta rispetto agli strumenti vigenti non sia in realtà complessa, ma rivesta carattere minimale e modesto in quanto vengono mantenute **le stesse destinazioni d'uso generali (produttivo) e gli stessi parametri urbanistici**.

Il calcolo di stima richiesto, infatti, prevede in generale la determinazione del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ( $Vm_{post}$ ), del valore di mercato di partenza dell'immobile ( $Vm_{ante}$ ) oltre ai costi di trasformazione ( $K$ ).

Posto però che il valore di mercato  $Vm_{post}$  del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (una piattaforma polifunzionale per la gestione di rifiuti solidi e liquidi e un centro tecnologico) non è in alcun modo ricavabili da valori di riferimento (non essendo presenti specifici dati OMI o altri prezzi) e/o ottenibili per analogia (essendo l'oggetto ben individuato e specifico per la funzione prevista) o per comparazione (essendo il bene estremamente singolare e non ripetibile), per metodo estimale il valore di questo non può che essere ottenuto con il metodo del costo di costruzione, all'interno del quale devono essere inseriti i costi necessari alla realizzazione del bene (costo del fabbricato, costo delle opere di urbanizzazione, opere di compensazione, cantierizzazione, eventuali bonifiche, progettazione, oneri finanziari e eventuali oneri di commercializzazione e profitto dell'attuatore) nonché il valore del terreno, anche a seguito della trasformazione.

Ma la qui richiesta stima della trasformazione porta a detrarre specificatamente – oltre al valore di mercato di partenza dell'immobile ovvero del terreno – tutti i costi di costruzione che concorrono alla trasformazione, venendo conseguentemente annullati dal valore di mercato dell'immobile. Ne segue, ancora, che la valutazione del maggior valore generato dalla trasformazione si riconduca ancora alla differenza di valore del terreno.

In termini algebrici, cioè, per metodo di stima di trasformazione e per questa particolare tipologia di bene, si ha:

$$\text{valore finale impianto} = \text{valore finale terreno} + \text{costo di trasformazione}$$

Dunque, al di là delle valutazioni numeriche e valoriali, da un punto di vista meramente algebrico, essendo:

$$MVGT_{analitico} = Vm_{post} - Vm_{ante} - K$$

$$MVGT_{analitico} = \text{valore finale impianto} - \text{valore iniziale terreno} - \text{costo di trasformazione}$$

si ottiene

$$MVGT_{analitico} = \text{valore finale terreno} + \text{costo di trasformazione} - \text{valore iniziale terreno} - \text{costo di trasformazione}$$

realizzare.”

- 2 In realtà, rispetto ai pareri richiamati dal competente Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e legalità della Regione Emilia Romagna, l'applicazione del metodo analitico **non risulta necessario ed anzi è espressamente alternativo** a quello sintetico o diretto

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	13 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

$$MVGT_{\text{analitico}} = \text{valore finale terreno} - \text{valore iniziale terreno}$$

$$MVGT_{\text{analitico}} = MVGT_{\text{ sintetico}}$$

Ne deriva dunque che il metodo analitico di stima proposto non permetta di fornire ulteriori contributi o al più confermi l'insussistenza di un maggior valore generato dalla trasformazione a livello fondiario.

## A.5 ULTERIORI CONSIDERAZIONI SPECIFICHE AL CASO IN ESAME

Sempre per completezza di indagine, potrebbe essere interessante prospettare il caso di una valutazione analitica comparativa del costo di trasformazione di un ipotetico intervento operato in assenza di variazione dello strumento urbanistico (che ammetta dunque solo impianti di recupero di rifiuti non pericolosi) e del costo di trasformazione dell'intervento proposto a seguito della variazione dello strumento urbanistico (ammettente impianti di recupero e di smaltimento di rifiuti non pericolosi e pericolosi).

Sulla base delle indagini preliminari svolte, **la complessità e l'entità dell'intervento nonché la rilevanza delle dotazioni territoriali, delle opere di compensazioni e dei costi di bonifica sono estremamente gravosi ed onerosi per ogni tipo di intervento sull'area, comunque invariati e necessari a prescindere dalla richiesta di variante urbanistica.**

Pertanto, una analisi comparativa di questo tipo (peraltro non richiesta dalla normativa) determinerebbe ancora valori sostanzialmente simili e differenze non apprezzabili.

Indubbiamente, i due interventi così ipotizzati avrebbero differenze anche di carattere economico complessivo, ma tali differenze risiedono nella maggiore flessibilità di impianto correlata comunque ad un maggiore costo degli impianti tecnici di trattamento che verrebbero installati.

## A.6 REPERIMENTO DATI NECESSARI ALL'ANALISI

Sulla base della documentazione progettuale redatta per l'istanza di variante urbanistica, si sono riassunti i dati necessari all'analisi.

In sintesi, l'area oggetto della valutazione in cui effettivamente si applica e ha i suoi effetti la variante urbanistica è pari a **mq 19.852**.

Per i valori di stima vengono reperiti i generici valori IMU sopra detti (riferiti al 2009, secondo la Figura 6 precedentemente riportata) per un terreno ipotizzato in zona Darsena, poi aggiornati attraverso indici ISTAT.

valore IMU 2009	Valore di riferimento (IMU 2009 + aggiornamento ISTAT)											
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aggiorn. ISTAT	1,60%	1,60%	2,75%	3,00%	1,18%	0,23%	0,00%	0,00%	1,10%	0,00%	0,50%	-0,30%
€ 89,00	€ 89,62	€ 91,06	€ 93,56	€ 96,37	€ 97,51	€ 97,73	€ 97,73	€ 97,73	€ 98,80	€ 98,80	€ 99,29	€ 99,00
€ 24,30	€ 24,69	€ 25,08	€ 25,77	€ 26,54	€ 26,86	€ 26,92	€ 26,92	€ 26,92	€ 27,21	€ 27,21	€ 27,35	€ 27,27

**Tabella 1: Attualizzazione dei valori IMU reperiti nel "Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009", approvato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009 per valori edificabili a mq delle aree a destinazione produttiva**

Si assumono dunque i seguenti valori di riferimento:

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	14 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

- pari a **€/mq 99,00** (ipotizzato anche a fini cautelativi per area inserita in un piano urbanistico approvato e già urbanizzata);
- pari a **€/mq 27,27** (ipotizzato per area completamente da urbanizzare e infelice contesto a fini produttivi<sup>3</sup>).

Per quanto, per le ragioni sopra esposte, non sia possibile avere un valore di riferimento indiscutibile che possa apprezzare la variazione urbanistica richiesta e per quanto ancora potrebbe assumersi la sostanziale irrilevanza economica della variazione urbanistica stessa, si ritiene comunque cautelativo, ragionevole e prudentiale l'applicazione di un coefficiente pari al **1%** del valore del terreno sopradetto correlabile indicativamente e sinteticamente all'ulteriore uso ammissibile a seguito della variazione urbanistica richiesta. Si evidenzia, in ogni caso, che la variazione urbanistica è strettamente correlata al progetto urbanistico presentato e non assoluta e che il progetto urbanistico stesso esplica e fruisce della variazione urbanistica in maniera limitata, essendo già ammesso l'uso di impianti di recupero di rifiuti non pericolosi previsto in gran parte dell'area.

Relativamente all'ipotesi di stima con l'applicazione del metodo analitico, si sono assunti i seguenti dati e le seguenti considerazioni:

1. il costo di costruzione del fabbricato viene determinato sulla base dei computi metrici estimativi redatti nell'ambito della progettazione della piattaforma. Il valore complessivo della piattaforma polifunzionale viene ipotizzato pari a € 15.424.567,00
2. il costo per la realizzazione delle dotazioni territoriali deriva dal valore riportato nel computo metrico estimativo per le opere di urbanizzazioni del P.U.A. (a cui si rimanda integralmente) per un importo complessivo pari a € 6.182.345,88, che viene ripartito per la quota delle aree (pari al 10,21%) a cui si applica la variante urbanistica, per un importo specifico di € 631.217,51
3. il contributo di costruzione (al netto del contributo straordinario oggetto di calcolo) viene ricavato dalla tabella fornita a margine della presentazione del titolo (a cui si rimanda integralmente) e risulta pari a € 58.829,10
4. le spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali, in questo caso, non vengono esplicitamente ed espressamente considerate
5. il costo per le opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, compatibilmente con quanto previsto dall'Allegato A, paragrafo 4.7, D.A.L. n. 186 del 20/12/2018, viene indicato nella quota dell'1% della voce 1
6. il costo delle bonifiche viene determinato sulla base del quadro economico del Progetto operativo di bonifica dei sedimenti e dei terreni già agli atti, per un importo complessivo pari a € 13.420.800,00, che viene ripartito per la quota delle aree (pari al 10,21%) a cui si applica la variante urbanistica, per un importo specifico di € 1.370.263,68
7. le spese tecniche di progettazione del costo di costruzione del fabbricato e per la realizzazione delle dotazioni territoriali, compatibilmente con quanto previsto dall'Allegato A, paragrafo 4.7, D.A.L. n. 186 del 20/12/2018, vengono indicate nella quota del 8,5% delle voci 1 e 2
8. gli oneri finanziari vengono sinteticamente e modestamente determinati nella quota del 1,5% dei valori sopra ottenuti

3 Utilizzando i coefficienti detrattivi previsti nel Regolamento IMU del Comune di Ravenna pari a 0,42 (aree completamente da urbanizzare) e pari a 0,65 (aree collocate in un infelice contesto ai fini produttivi)

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	15 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

9. gli oneri per la commercializzazione non vengono considerati in ragione della particolare tipologia dell'oggetto di trasformazione, non finalizzata ad una attività di commercializzazione del bene immobiliare ma ad uso diretto e produttivo
10. il profitto del soggetto attuatore non viene altresì considerato considerati in ragione della particolare tipologia dell'oggetto di trasformazione, non finalizzata ad una attività di commercializzazione del bene immobiliare ma ad uso diretto e produttivo

Il valore  $V_{m\_ante}$ , riferito ancora all'area di partenza in cui viene prevista la realizzazione del bene, non può che essere coincidente con il valore  $V_{\_ante}$  determinabile anche in via sintetica sulla base dei valori IMU sopra riportati.

Infine, il valore  $V_{m\_post}$ , valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, viene come detto determinato con **il metodo del costo di costruzione**, all'interno del quale devono essere inseriti i costi necessari alla realizzazione del bene (costo del fabbricato, costo delle opere di urbanizzazione, opere di compensazione, cantierizzazione, eventuali bonifiche, progettazione, oneri finanziari e eventuali oneri di commercializzazione e profitto dell'attuatore) nonché il valore del terreno, anche a seguito della trasformazione, risultando dunque:

$$V_{m\_post} = K + V_{\_post}$$

Rispetto a quanto indicato dalla D.A.L. n. 186 del 20/12/2018, non sono infatti disponibili vari pertinenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e nemmeno possono ipotizzarsi altri procedimenti di stima quali l'"*attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.*" sia per l'assenza di analogie dirette che per l'impossibilità a svolgere concretamente analisi dei flussi e/o della redditività in assenza di un completo e specifico piano finanziario.

Preme in ogni caso dire che anche la non semplice applicazione di un procedimento di stima attraverso un'analisi dei flussi e/o mediante l'attualizzazione dei redditi determinerà al più la valorizzazione del terreno attraverso l'intervento proposto, ma non **il ricercato maggiore valore generato dalla trasformazione**. Questo potrà essere ottenuto, al più, comparandolo ad un fittizio e arbitrario intervento di carattere analogo escludente il solo smaltimento dei rifiuti pericolosi.

Non c'è bisogno di argomentare ulteriormente che tale procedimento – già aleatorio e dipendente da numerose variabili indipendenti – sarà inevitabilmente arbitrario, scarsamente affidabile e inutilmente complesso.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, più semplicemente, e segue che:

$$MVGT = V_{m\_post} - V_{m\_ante} - K = V_{\_post} - V_{m\_ante}$$

Analogamente a quanto si potrà ottenere da una stima sintetica.

## A.7 INDIVIDUAZIONE DI POSSIBILI E DIVERSE MODALITÀ DI STIMA

Per quanto, come riportato in alcuni pareri citati, apparirebbe pertinente la sola modalità di stima sintetica e che i metodi di stima sintetica ed analitica dovrebbero intendersi espressamente alternativi, aderendo alle considerazioni già svolte dal competente Servizio Gestione Urbanistica del Comune di Ravenna, si procede alla individuazione del MVGT secondo diverse considerazioni:

1. **VALUTAZIONE n. 1:** ipotesi di stima **sintetica** considerando:
  - in situazione iniziale, il valore a fini IMU del terreno non urbanizzato

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	16 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	



- in situazione finale, il valore del terreno non urbanizzato
- 2. **VALUTAZIONE n. 2:** ipotesi di stima **analitica** considerando:
  - in situazione iniziale, il valore a fini IMU del terreno non urbanizzato
  - in situazione finale e come dato di partenza per la valutazione del prodotto finito a seguito della trasformazione, il valore a fini IMU del terreno non urbanizzato
- 3. **VALUTAZIONE n. 3:** ipotesi di stima **analitica** considerando:
  - in situazione iniziale, il valore a fini IMU del terreno non urbanizzato
  - in situazione finale e come dato di partenza per la valutazione del prodotto finito a seguito della trasformazione, escludendo però da questa i costi di urbanizzazione e di bonifica), il valore a fini IMU del terreno urbanizzato
- 4. **VALUTAZIONE n. 4:** ipotesi di stima **sintetica** considerando:
  - in situazione iniziale, il valore a fini IMU del terreno urbanizzato
  - in situazione finale, il valore a fini IMU del terreno urbanizzato

Per situazione iniziale si intende lo stato attuale, antecedente alla trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistica.

Per situazione finale si intende lo stato conseguente e successivo alla trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistica.

Per le ragioni sopraesposte di carattere estimativo ed algebrico, la VALUTAZIONE n. 1 e la VALUTAZIONE n. 2 determineranno il medesimo valore di MVGT.

La VALUTAZIONE n. 3 assumerebbe significato allorché i costi di urbanizzazione e bonifica analiticamente determinati siano sensibilmente inferiori a quelli derivanti dall'applicazione dei coefficienti previsti dal Regolamento IMU. Nel caso in esame, caratterizzato da consistenti costi di bonifica ed urbanizzazione, tale ipotesi valutativa determina un MVGT negativo.

La VALUTAZIONE n. 4, che considera valori per le aree già urbanizzate, non aderisce in realtà all'effettivo stato dei luoghi o al semplice dettame normativo, ma **si configura certamente come una ipotesi estremamente cautelativa e sovrabbondante rispetto alla determinazione di MVGT** (calcolato su una ipotesi futura di urbanizzazione) **ma estremamente pertinente** in quanto l'effettiva valorizzazione generata dalla trasformazione avverrà nel momento dell'urbanizzazione delle aree e nella bonifica dei terreni e non essendo la trasformazione in questione caratterizzata da scopi speculativi.

Per tali ragioni, risultando peraltro l'ipotesi valutativa determinante il contributo straordinario maggiore (più favorevole all'amministrazione comunale e dunque più cautelativa per il proponente), la proposta di calcolo del contributo straordinario sarà pertanto svolta utilizzando la **valutazione n. 4**.

#### **A.7.1 Conteggi di stima: ipotesi di stima sintetica (VALUTAZIONE 1)**

Si riportano in tabella i valori ottenuti sulla base delle ipotesi svolte, considerando come detto:

- in situazione iniziale, il valore a fini IMU del terreno non urbanizzato
- in situazione finale, il valore del terreno non urbanizzato

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	17 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

**valutazione sintetica dell'aumento di valore  
unitario dovuta alla variante urbanistica**

1,00%

	Valore totale	Valore €/mq	Superficie oggetto di variante urbanistica
Vpost rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.	€ 546.777,68	€ 27,54	19852
Vante rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.	€ 541.364,04	€ 27,27	19.852
<b>MVGT      maggior valore generato dalla trasformazione</b>	<b>€ 5.413,64</b>		

contributo straordinario secondo DAL 186/2018      € 2.706,82      50,00%

riduzione secondo All. A DCC PG 105840/50 del 23/05/2017      **€ 541,36**      80,00%

### A.7.2 Conteggi di stima: ipotesi analitica (VALUTAZIONE 2)

Si riportano in tabella i valori ottenuti sulla base delle ipotesi svolte, considerando come detto:

- in situazione iniziale, il valore a fini IMU del terreno non urbanizzato;
- in situazione finale e come dato di partenza per la valutazione del prodotto finito a seguito della trasformazione, il valore a fini IMU del terreno non urbanizzato.

	Valore totale	Valore €/mq	Superficie oggetto di variante urbanistica
Vante Valore di mercato del terreno non urbanizzato a seguito dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali	€ 546.777,68	€ 27,54	19.852

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	18 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

costi della trasformazione (compresi costi di urbanizzazione e bonifica delle K aree)		€ 19.288.922,61		
<b>Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione Vm_post della nuova strumentazione urbanistica.</b>		<b>€ 19.835.700,29</b>		

<b>Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto Vm_ante esistente al momento dell'avvio del procedimento</b>		<b>€ 541.364,04</b>	€ 27,27	19.852
---	--	---------------------	---------	--------

<b>K</b>	<b>costi della trasformazione</b>	<b>€ 19.288.922,61</b>		
	Costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate; Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile; Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il			
1	costo della demolizione degli immobili esistenti.	€ 15.424.567,00		
2	spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;	€ 631.217,51		
3	contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;	€ 58.829,10		
4	Eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica	€ 0,00		
5	opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (1 % della voce 1);	€ 154.245,67		

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	19 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

	costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006	€ 1.370.263,68
6		
7	spese tecniche di progettazione (8,5% delle voci 1 e 2)	€ 1.364.741,68
	oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;	€ 285.057,97
8		
9	oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post);	€ 0,00
	profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post).	€ 0,00
10		
<b>MVGT</b>	<b>maggior valore generato dalla trasformazione</b>	<b>€ 5.413,64</b>

contributo straordinario secondo DAL 186/2018	€ 2.706,82	50,00%
riduzione secondo All. A DCC PG 105840/50 del 23/05/2017	<b>€ 541,36</b>	80,00%

### A.7.3 Conteggi di stima: ipotesi analitica (VALUTAZIONE 3)

Si riportano in tabella i valori ottenuti sulla base delle ipotesi svolte, considerando come detto:

- in situazione iniziale, il valore a fini IMU del terreno non urbanizzato
- in situazione finale e come dato di partenza per la valutazione del prodotto finito a seguito della trasformazione, escludendo però da questa i costi di urbanizzazione e di bonifica), il valore a fini IMU del terreno urbanizzato

		Valore totale	Valore €/mq	Superficie oggetto di variante urbanistica
Vante	Valore di mercato del terreno urbanizzato a seguito dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali	€ 1.985.001,48	€ 99,99	19.852
K	costi della trasformazione (esclusi costi di urbanizzazione e bonifica delle aree)	€ 17.287.441,42		
Vm_post	<b>Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica.</b>	<b>€ 19.272.442,90</b>		

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	20 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	



<b>Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto</b>				
<b>Vm_ante</b>	<b>esistente al momento dell'avvio del procedimento</b>	<b>€ 541.364,04</b>	<b>€ 27,27</b>	<b>19.852</b>

<b>K</b>	<b>costi della trasformazione</b>	<b>€ 19.288.922,61</b>
	Costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate; Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile; Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il	
1	costo della demolizione degli immobili esistenti.	€ 15.424.567,00
2	spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;	€ 631.217,51
3	contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;	€ 58.829,10
4	Eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica	€ 0,00
5	opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (1 % della voce 1);	€ 154.245,67
6	costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006	€ 1.370.263,68
7	spese tecniche di progettazione (8,5% delle voci 1 e 2)	€ 1.364.741,68

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	21 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

8	oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;	€ 285.057,97
9	oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post);	€ 0,00
10	profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post).	€ 0,00
<b>MVGT</b>	<b>maggior valore generato dalla trasformazione</b>	<b>-€ 557.843,75</b>

contributo straordinario secondo DAL 186/2018	€ 0,00	50,00%
riduzione secondo All. A DCC PG 105840/50 del 23/05/2017	<b>€ 0,00</b>	80,00%

#### A.7.4 Conteggi di stima: ipotesi di stima sintetica (VALUTAZIONE 4)

Si riportano in tabella i valori ottenuti sulla base delle ipotesi svolte, considerando come detto:

- in situazione iniziale, il valore a fini IMU del terreno urbanizzato
- in situazione finale, il valore a fini IMU del terreno urbanizzato

**valutazione sintetica dell'aumento di valore unitario dovuta alla variante urbanistica** **1,00%**

	Valore totale	Valore €/mq	Superficie oggetto di variante urbanistica
Vpost	€ 1.985.001,48	€ 99,99	19.852

rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	22 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

rappresenta il valore di mercato prima della  
 trasformazione generata dalla variazione degli  
 strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle  
 tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione  
 Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di  
 aree già edificate da analisi di mercato inerenti a  
 terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone  
 limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni  
 d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se  
 presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini

Vante	IMU.	€ 1.965.348,00	€ 99,00	19.852
<b>MVGT</b>	<b>maggior valore generato dalla trasformazione</b>	<b>€ 19.653,48</b>		
	contributo straordinario secondo DAL 186/2018	€ 9.826,74	50,00%	
	riduzione secondo All. A DCC PG 105840/50 del 23/05/2017	<b>€ 1.965,35</b>	80,00%	

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	23 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	

## B CONCLUSIONE

Per le ragioni ed esigenze di integrazione e funzionalità produttiva esposte nel progetto allegato viene presentata proposta di variante urbanistica funzionale all'insediamento, nelle aree di proprietà del sub comparto B e del sub comparto F, **per gli usi previsti in progetto**, attualmente parzialmente non previsti nella pianificazione comunale vigente, quali gli usi per impianti di smaltimento rifiuti e impianti di trattamento rifiuti pericolosi.

Alla luce dello scenario normativo descritto (art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/01; D.A.L. Regione Emilia Romagna n. 186 del 20/12/2018; Deliberazione C.C. di Ravenna N. 105840/50 del 23/05/2017; ), viene determinato in via sintetica (anche a seguito di applicazione di altre ipotesi in via analitica, in alcuni casi con le medesime risultanze, dettagliatamente motivate) il maggiore valore generato dalla trasformazione MVGT nell'importo di € 19.653,48, che determina un contributo straordinario ai sensi della Deliberazione C.C. N. 105840/50 del 23/05/2017, pari a **€ 1.965,35**.

Vengono inoltre accuratamente esplicate in relazione le particolarità sottese alla stima, essendo riferita ad un caso minimale rispetto agli effettivi principi di applicazione del contributo straordinario, che assumono piena valenza in casi di marcata differenza di tipologia di destinazione d'uso (ad esempio da rurale ad artigianale/industriale ovvero da produttivo a residenziale o da rurale a residenziale) o qualora la variazione permette maggiori superfici, superiori volumi o diverse distanze ovvero in generale più favorevoli parametri urbanistici.

Il tecnico

Ing. Davide Fuchi

CO 05 RA VU 00 DT RT 02.00	Esempio	00	26/03/2021	24 di 24
<b>Cod. HA</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	