



Autorità di Sistema Portuale  
del Mare Adriatico centro settentrionale

# IMPIANTO DI RECUPERO DI RIFIUTI NON PERICOLOSI COSTITUITI DA MATERIALI DI DRAGAGGIO

## VOLUME 4

VARIANTE, CONFORMITA' URBANISTICA E VALSAT  
(L.R. N. 24 DEL 2017)

### OGGETTO

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

FILE  
vol4-elaborato2.pdf


CODICE  
Vol.4-Elaborato 2

Rev.	Data	Causale
0	Gen 2023	Emissione
1		
2		
3		

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
Ing. Giulia Minghetti

AGGIUDICATARIO

**RENCO**



**Progetto relativo ad un impianto di recupero di rifiuti non pericolosi costituiti da materiali  
di dragaggio**

# **RELAZIONE DI VARIANTE URBANISTICA**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'INCREMENTO DI VALORE PER LA DETERMINAZIONE DEL  
CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

Art. 16 comma 4 lettera D/ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i e D.A.L.  
Regione E.R. 186/2018



## **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 INQUADRAMENTO DEL PROBLEMA ED ANALISI DEGLI ASPETTI ESTIMATIVI SPECIFICI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA .....	10
A.4 REPERIMENTO DATI NECESSARI ALL'ANALISI .....	13
A.5 CONTEGGI DI STIMA.....	14
<b>B CONCLUSIONE.....</b>	<b>15</b>



## **A RELAZIONE DI STIMA**

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

Nell'ambito del più ampio intervento "Hub portuale di Ravenna - Fase II, 4° stralcio" risulta necessario e viene pertanto prevista la realizzazione e l'esercizio di un impianto di recupero di rifiuti non pericolosi costituiti da materiali di dragaggio, che si intenderà realizzato e fisicamente collocato in una porzione marginale del Porto di Ravenna (Figura 1), localizzata ai suoi confini sud-est e prospiciente ed antistante la "Piallassa dei Piomboni", zona umida costiera sottoposta a vincolo ambientale. L'impianto sarà realizzato nell'area portuale in posizione esterna rispetto al perimetro dell'area protetta della piallassa e completamente localizzato all'interno delle esistenti casse di colmata NADEP (NADEP-centrale e NADEP-nord).

In particolare, il progetto prevede la realizzazione dell'impianto di recupero di fanghi di dragaggio nella c.d. Cassa Nadep Interna e l'utilizzo della c.d. Cassa Nadep centrale come bacino di conferimento e stoccaggio dei rifiuti da trattare.

Dal trattamento dei fanghi deriveranno materiali che cessano la qualifica di rifiuto ai sensi dell'art. 184-quater D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

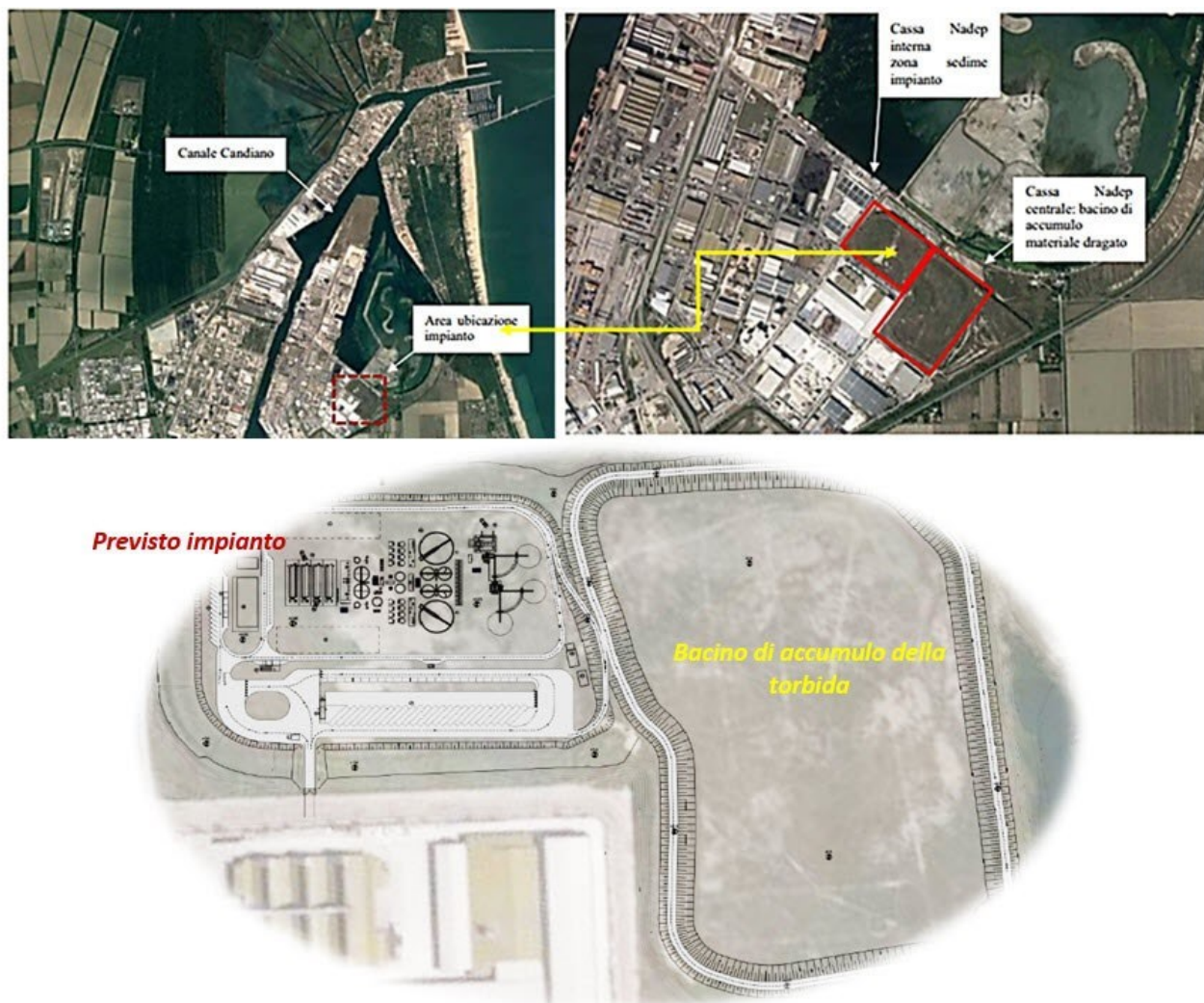


Figura 1: Inquadramento ed ubicazione della zona di previsto progetto nell'ambito portuale ravennate

Il progetto, oggetto della presente, per i motivi che saranno successivamente esposti richiede procedura di variante urbanistica.

Si rimanda integralmente – per ogni aspetto non connesso alle valutazioni di stima – alla relazione di verifica di conformità urbanistica, in particolare per:

- l'inquadramento territoriale
- la procedura e l'attività oggetto di proposta di variante urbanistica

La proposta di variante urbanistica risulta così esplicitamente descritta (e rappresentata graficamente in Figura 2):

*Tenuto conto della natura di **opera pubblica** dell'intervento proposto e della relativa **destinazione d'uso**, promossa dall'Autorità di sistema portuale del mare Adriatico centro settentrionale : " Impianto di recupero di rifiuti non pericolosi costituiti da materiali di dragaggio",*

*del tipo e dei tempi della procedura approvativa richiesta di norma per la sua approvazione,*

della necessità di **attuazione diretta degli interventi**, non subordinata a preventiva progettazione particolareggiata,

si chiede

che l'area di intervento sia riclassificata, tramite **variante urbanistica al RUE vigente**, nella componente:

- **Sp1 Aree consolidate per attività produttive portuali** di cui all'Art. VII.1.3 delle N.t.a del RUE che prevede:

[Art. VII.1.3] Aree consolidate per attività produttive portuali Destinazioni / esclusioni

1. Le Aree consolidate per attività produttive portuali sono destinate alle attività che, per ragioni logistiche, debbono avere una stretta relazione con il porto.
2. Nelle Aree consolidate per attività produttive portuali si applicano usi, indici e parametri dell'art. VII.1.2, con le relative limitazioni. In tali zone non sono consentiti: - nuovi impianti e/o potenziamento di impianti esistenti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate R11 e R12 ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), salvo il caso che derivino dal trasferimento di uguali quantità e tipologie già insediate nell'ambito dei processi di delocalizzazione previsti dall'art. VII.1.5, c3 - nuovi impianti RIR, anche mediante potenziamento di impianti esistenti, nel caso questi comportino aree di isodanno esterne ai confini di stabilimento, al di fuori della procedura per la delocalizzazione prevista dall'art. VII.1.5, c3, fatto salvo quanto diversamente disposto dall'art. VII.1.5 per gli stabilimenti/impianti RIR esistenti.
3. In tali aree si interviene mediante attuazione diretta, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete.

L'Art. VII.1.2, prescrive che:

1. In tutte le componenti dello Spazio Portuale si applicano le disposizioni generali, di cui al presente articolo, fatte salve le diverse prescrizioni o limitazioni di cui alle specifiche norme di componente.
2. Sono ammessi tutti gli usi PO di cui alle lettere c) e d) dell'art. II.2.3. Non sono comunque consentiti nuovi impianti per la produzione di energia da combustibili fossili; quelli esistenti possono essere sostituiti e/o modificati solo se: - gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR; - la produzione energetica sia finalizzata all'autoconsumo; - viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento. Tali impianti esistenti possono essere trasformati in impianti di cogenerazione ad alto rendimento (CAR) come definiti dal D.M. MISE 05/09/2011 e s.m.i. I progetti relativi ad attività di produzione, stoccaggio, movimentazione di materiali polverulenti devono essere coordinati con le prescrizioni stabilite dalla Provincia, quale autorità competente, ai sensi della parte I dell'allegato V (polveri e sostanze organiche liquide) della parte V del D.Lgs 152/2006.
3. In tali aree si applicano i seguenti indici e parametri:
  - $U_f \leq 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti e/o per garantire la sicurezza -  $IVL \geq 0,3$  -  $De = IVL$  - Distanza dal confine stradale  $\geq 6,00$  o in confine con rispetto stradale individuato
  - Distanza dai confini di proprietà e/o di zona (componente) =  $IVL$ , con un minimo di  $5,00$  o in confine previo accordo tra i proprietari
  - Superficie operativa (percorsi interni, aree di parcheggio, etc.):  $\geq 20\%$  della SF. La predetta entità di superficie operativa soddisfa anche la dotazione di parcheggi privati al lotto di cui all'art. III.3.2 delle presenti norme
  - L' $IVL$  e la distanza di  $5,00$  dai confini di proprietà e/o di zona (componente) non si applicano alle costruzioni e installazioni frontistanti alle aree di banchina portuale, previo nulla osta. da parte dell'Autorità Portuale.

In tali aree ai sensi dell'Art. IV.3.12 c1bis è inoltre previsto:

[Art. IV.3.12] Articolazione Impianti tecnologici

.....  
**1bis** In ossequio ai principi tesi a favorire l'economia circolare espressi all'art. 14 comma 2 della L.R. 23/12/2016 n° 25, gli **"impianti di recupero di rifiuti non pericolosi"**, anche se non individuati nelle tavole di RUE 2 ai sensi del precedente comma, **sono ammessi all'interno delle aree dello Spazio Portuale** o dei tessuti per attività produttive di RUE e di POC ove siano consentite attività di tipo industriale (Pr1 e PO.4) ed alle eventuali condizioni imposte dagli strumenti per detto uso. A tali impianti



si applicano le prescrizioni di cui al comma 2 lettera "a" del presente articolo, limitatamente a rifiuti non pericolosi, fatto salvo l'indice di UF del tessuto su cui si vuole insediare l'attività.

Contestualmente e coerentemente modificando in aderenza al progetto anche i perimetri delle limitrofe aree

classificate nelle componenti:

- Sp6 Servizi al porto di cui all'Art.VII1.9 delle N.t.a. e Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di cui all'Art.I.1.3 delle N.t.a.

Considerata la natura della variante, organicamente correlata allo specifico progetto proposto, si chiede, infine, di integrare la stessa con la seguente disposizione:

"Non costituiscono successiva variante urbanistica modifiche o integrazioni all'impianto autorizzato che si rendessero necessarie durante la fase di esercizio dell'attività, nel rispetto degli indici urbanistici già definiti dalla pianificazione vigente, fatta salva l'acquisizione di tutte le necessarie autorizzazioni comunque previste."

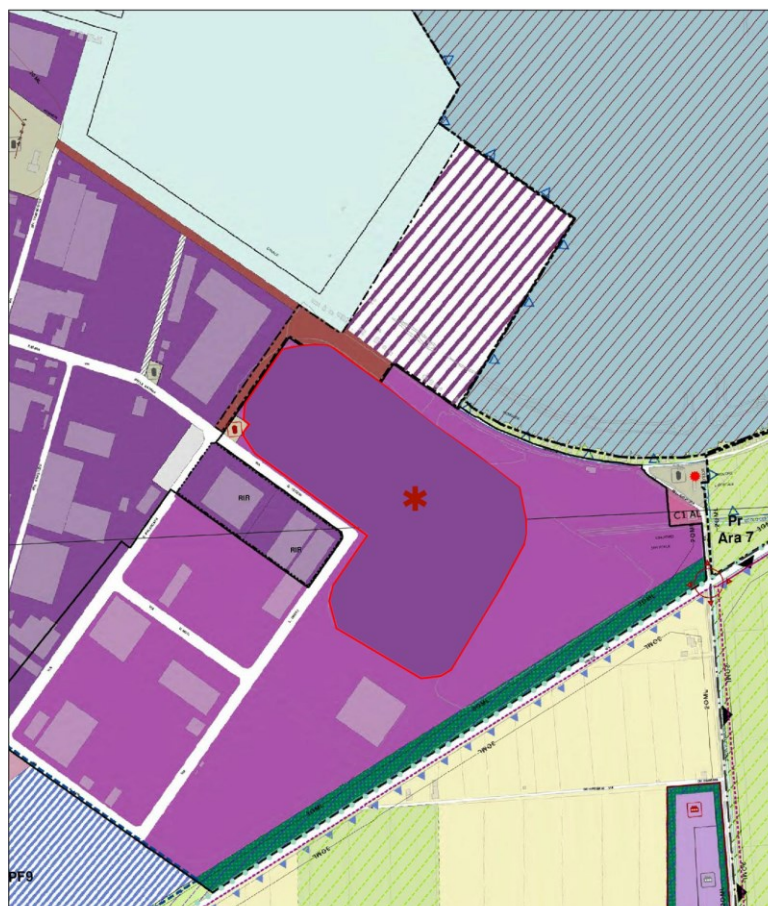




Figura 2: Estratto di RUE con proposta di richiesta di variante urbanistica

L'area oggetto di variante urbanistica riferisce ad una superficie fondiaria complessiva di mq **163.800**.

Come si evince anche dalla vista aerea, l'area oggetto di variante urbanistica risulta essere ineditata e libera, caratterizzata dalla presenza di manufatti arginali e riempimenti terrosi consistenti, **non tali da permettere una immediata e normale edificabilità a fini produttivi** (salvo consistenti opere di bonifica e sistemazione del terreno).

Come d'altra parte si evince dagli elaborati progettuali, l'area – al netto della porzione necessaria all'impianto, indubbiamente minoritaria, concentrata nella cassa di colmata NADEP-nord – rimarrà prevalentemente ineditata e libera.

## 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 (MVGTT).

**4.6.** L'MVGTT 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 (MVGTT) = (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:

L'MVGTT 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):

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

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:*
    - 1.1.1. *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.*
    - 1.1.2. *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;*
    - 1.1.3. *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;*
    - 1.1.4. *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;*
    - 1.1.5. *opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);*
    - 1.1.6. *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;*
    - 1.1.7. *spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2);*
    - 1.1.8. *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;*
    - 1.1.9. *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);*
    - 1.1.10. *profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm\_post)*

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 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 necessiti **l'applicazione del solo metodo semplificato o diretto.**

### **A.3 INQUADRAMENTO DEL PROBLEMA ED ANALISI DEGLI ASPETTI ESTIMATIVI SPECIFICI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA**

L'inquadramento normativo esposto chiarisce che l'obiettivo di stima è finalizzato a valutare il maggiore valore delle aree di terreno 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.

La variante in questione, come già esplicitato, non varia la destinazione d'uso (che rimane produttiva e portuale) dell'area e del comparto, ma è finalizzata essenzialmente all'attuazione diretta (attualmente non permessa, ma necessitante attuazione particolareggiata) esclusivamente degli interventi previsti nel progetto presentato.

Ancora più chiaramente, la variante ha validità specifica, parziale e temporanea, condizionata esclusivamente al progetto presentato, che – per le sue peculiarità ed esigenze – non richiede l'esecuzione di particolari opere di urbanizzazioni o di soddisfacimento di particolari standard.

Non è, in altre parole, una trasformazione definitiva in area ad attuazione diretta (replicabile in futuro per insediamenti diversi da quello proposto) tale da modificare in modo permanente le caratteristiche di edificabilità dell'area, ma specifica e funzionale alla rapida esecuzione del progetto presentato.

Tale introduzione, a parere dello scrivente, determina sì una specifica e permanente valorizzazione fondiaria (che l'art. 4.6 dell'Allegato A della D.A.L. espressamente richiama) ma unicamente correlata all'attività insediabile e alle sue modalità procedurali che ha validità esclusivamente temporanea, parziale e specifica, connesso essenzialmente ad evitare i tempi e i costi di una

attuazione indiretta, necessitante progettazione urbanistica, convenzione urbanistica e – in assoluto – l'esecuzione di opere di urbanizzazione e soddisfacimento di standard pubblici.

Nel caso specifico, questo è certamente vero unicamente per i primi due termini (progettazione urbanistica e convenzione), ma viceversa l'intervento previsto non determina o necessita l'esecuzione di opere di urbanizzazione (l'area di intervento interviene su una larga superficie e non richiede specifiche esecuzione di opere di urbanizzazioni).

Ulteriormente occorre osservare che l'area oggetto di stima è caratterizzata dalla presenza di manufatti arginali e riempimenti terrosi consistenti, **non tali da permettere una normale edificabilità a fini produttivi.**

Per questa ragione, il tema risulta solo in parte informato all'inquadramento normativo esposto e necessita alcune precisazioni ed approfondimenti di dettaglio.

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 correlati alle caratteristiche dei lotti e alla stato di urbanizzazione/attuazione, secondo le seguenti modalità:

*2. I valori sopra determinati vengono adeguati applicando dei coefficienti che consentono di individuare con maggiore dettaglio il valore di riferimento, in considerazione delle particolarità che contraddistinguono le aree in esame.*

*A titolo non esaustivo si possono prevedere le seguenti fattispecie:*

- a) Coefficiente 0,70 per la parte di lotto destinata a rispetto stradale e viabilità (area che non genera superficie edificabile ma può essere destinata a parcheggio);*
- b) Coefficiente 0,42 per le aree completamente da urbanizzare;*
- c) Coefficiente 0,60 per le aree parzialmente urbanizzate;*
- d) Coefficiente 0,65 per le aree collocate in un infelice contesto ai fini produttivi (mancanza di collegamenti - assenza di fronte banchina per le aree portuali)*
- e) Coefficiente 1,00 per le aree inserite in un piano urbanistico approvato e già urbanizzate;*
- f) Coefficiente 0,60 per la non felice conformazione del lotto e ubicazione;*
- g) Coefficiente 0,30 per le aree interessate dalla presenza di servitù di elettrodotto e metanodotto*
- h) Area edificabile definita nell'ambito dei nuovi strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC) riduzione del: 80% nel periodo decorrente tra l'adozione (23-6-2005) e l'approvazione (27-2-2007) del P.S.C.; 70% nel periodo successivo alla data di approvazione (27-2-2007) del PSC fino alla data in cui l'edificabilità dell'area viene riconosciuta in sede di adozione dei successivi strumenti urbanistici (RUE ovvero POC).*

*Tali riduzioni non si applicano dal momento dell'adozione del RUE e/o del POC in relazione allo strumento urbanistico a cui il PSC demanda e per le aree già previste come edificabili dal PRG 93 - (come per la cintura verde del capoluogo).*

**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 3: 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*

Rispetto a tali coefficienti, la mera differenza tra un'area ad attuazione diretta (rif. punto e. “Coefficiente 1,00 per le aree inserite in un piano urbanistico approvato e già urbanizzate;”) ed un'area ad attuazione indiretta (rif. punto d.: “Coefficiente 0,60 per le aree parzialmente urbanizzate”<sup>1</sup>) non coglie esattamente il caso in esame, poiché il “delta” tra i coefficienti rappresenterebbe l'intero onere necessario alla completa urbanizzazione del comparto, non qui pertinente.

Nel caso in esame, invece, **l'effettiva differenza è riconducibile unicamente al “risparmio” di una progettazione urbanistica e degli oneri di convenzione.**

Si ritiene pertanto che questa incidenza possa essere considerato – nello spirito della norma – **il maggiore valore generato dalla trasformazione (MGVT).**

<sup>1</sup>Si riporta come parzialmente urbanizzate in quanto il comparto fa parte di un antico piano urbanistico, parzialmente attuato

#### A.4 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 163.800**.

Per i valori di stima vengono reperiti i generici valori IMU sopra detti (riferiti al 2009, secondo la Figura 3 precedentemente riportata) per un terreno ipotizzato in zona Darsena, poi aggiornati attraverso indici ISTAT.

Valore di riferimento (IMU 2009 + aggiornamento ISTAT)													
valore IMU 2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aggiom. 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%	1,90%
€ 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	€ 100,88

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:

- pari a **€/mq 100,88** (ipotizzato anche a fini cautelativi per area inserita in un piano urbanistico approvato e già urbanizzata)
- a tale valore, devono applicarsi i seguenti coefficienti:
  - c) Coefficiente 0,60 per le aree parzialmente urbanizzate;
  - d) Coefficiente 0,65 per le aree collocate in un infelice contesto ai fini produttivi (mancanza di collegamenti - assenza di fronte banchina per le aree portuali)
  - f) Coefficiente 0,60 per la non felice conformazione del lotto e ubicazione;
- pari a **€/mq 23,61** (in ipotesi di parziale urbanizzazione)
- pari a **€/mq 39,34** (in ipotesi di avvenuta urbanizzazione)
- di conseguenza per differenza, ne discende un valore pari a **€/mq 15,73** quali costi complessivi per il completamento dell'urbanizzazione

Si ritiene d'altra parte di potere indicare i costi di progettazione ed oneri di convenzione in circa il 8% dei costi complessivi per il completamento dell'urbanizzazione, che – riferito al valore unitario – ha un'incidenza pari a **€/mq 1,26**

pertanto, il valore di riferimento che si avrebbe a seguito del completamento della progettazione e degli oneri di convenzione appare essere pari a **€/mq 24,87**

#### A.5 CONTEGGI DI STIMA

Si riportano in tabella i valori ottenuti sulla base delle ipotesi svolte



		Valore totale	Valore €/mq	Superficie oggetto di variante urbanistica
Vpost	<p> 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. </p>	€ 4.073.706,00	€ 24,87	163800
Vante	<p> 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. </p>	€ 3.867.318,00	€ 23,61	163800
<b>MVGT</b>	<b>maggior valore generato dalla trasformazione</b>	<b>€ 206.388,00</b>		
	contributo straordinario secondo DAL 186/2018	€ 103.194,00	50,00%	



## B CONCLUSIONE

Per le esigenze esposte nel progetto allegato viene presentata proposta di variante urbanistica che non varia la destinazione d'uso (che rimane produttiva e portuale) dell'area e del comparto, ma è finalizzata essenzialmente all'attuazione diretta (attualmente non permessa, ma necessitante attuazione particolareggiata) esclusivamente degli interventi previsti nel progetto presentato.

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 il maggiore valore generato dalla trasformazione MVGT nell'importo di € 206.388,00, che determina un contributo straordinario pari a **€ 103.194,00**.

Il tecnico

Ing. Davide Fuchi