

COMUNE DI BAGNARA DI ROMAGNA
Piazza Marconi n. 2,
48031 Bagnara di Romagna -RA-

Oggetto : PROPOSTA CONTRIBUTO STRAORDINARIO inerente *Progetto per l'ammodernamento e migliore sistemazione, dell'immobile adibito a mangimificio, sito in Comune di Bagnara di Romagna via Trupatello 7/a. Foglio 7 Mappali 65 e 149.*

Il sottoscritto **Lionello Siro Aristodemo** nato a Codevico (PD) il 08/12/1953 domiciliato a Lugo (RA) in Brunelli N°20 , C:F: LNLSRS53T08C812L In qualità di legale rappresentante della EUROVO s.r.l. con sede in Lugo fraz. Santa Maria in Fabriago (RA) , via Mensa n. 3 Cod. Fisc. =00992620286 , proprietaria dei terreni oggetto della presente di richiesta di variante urbanistica,

esaminata la normativa e parametri di riferimento (di seguito breve stralcio)

Stralcio "ALLEGATO 2 - BAGNARA DI ROMAGNA

" Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento "

4 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

4.1. Il contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) è dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PUG ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017(art. 8, comma 1, lettera a), e comma 4, della L.R. n. 24/2017).

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 di area libera ovvero di area nella quale l'edificato preesistente non assume una significativa rilevanza economica, 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 edificabili 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.”

Estratto tabella (VALORI MINIMI PER LE AREE FABBRICABILI anno 2020 ALLEGATO "A")

TIPO	AMBITO RUE	€/mq SF
Aree urbanizzate * **	ASP 1.1 - ambiti specializzati per attività produttive	38

Valori Agricoli medi anno 2021

REGIONE AGRARIA N. 4 - Pianura del Lamone

Comuni di: Bagnara di Romagna, Castelbolognese, Cotignola, Faenza, Russi, Solarolo

Tipo di coltura	Regione agraria n.4 Valori medi €/Ha
Seminativo	30.000

Calcolo contributo straordinario

ST (superficie territoriale) oggetto di variante urbanistica = 8.045 mq

- **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.

- **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.

Da cui si adottano i seguenti valori:

ST = 8045 mq

Valori Agricoli medi anno 2021 - REGIONE AGRARIA N. 4 - Pianura del Lamone

Comuni di: Bagnara di Romagna, Castelbolognese, Cotignola, Faenza, Russi, Solarolo

Tipo di coltura	Regione agraria n.4 Valori medi €/Ha
Seminativo	30.000,00

Estratto tabella (VALORI MINIMI PER LE AREE FABBRICABILI anno 2020 ALLEGATO "A")

TIPO	AMBITO RUE	€/mq SF
Aree urbanizzate * **	ASP 1.1 - ambiti specializzati per attività produttive	38,00

N.B. non essendo prevista nella tabella su indicata un'area esattamente corrispondente a quella in esame (ambiti produttivi in zona agricola) si è adottato l'area più simile (nel calcolo sarà adottato un coefficiente correttivo che tenga conto di ciò)

Coefficiente correttivo= si ritiene equo inserire un valore correttivo per equiparare (ASP 1.1 - ambiti specializzati per attività produttive con Impianti produttivi in ambito rurale (art. 4.6.6)) per la differenza dovuta alla zona di localizzazione (area agricola) a questa va aggiunta una riduzione per la tipologia

specifica di destinazione non suscettibile di conversione e/o diverso utilizzo oltre al fatto che in realtà i manufatti che saranno realizzati su tale area sono a tutti gli effetti impianti tecnologici (silos, fossa di scarico ecc...) . Si è inoltre tenuto conto che la ST è composta da 4614 mq di area a diretto servizio dello stabilimento (area di sedime, piazzali ecc..) mentre 3431 mq è costituita dall'area dedicata alla vasca di laminazione dimensionata non solo per la parte in ampliamento (come previsto dalla normativa) ma anche per l'esistente, nella valutazione si è tenuto anche in considerazione che l'area della vasca di laminazione viene sottratta alla produzione agricola (e quindi priva di rendita).

Da quanto anzidetto si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

per la zona a diretto servizio dello stabilimento principale stabilimento si adotta un coefficiente di 0,25

per l'area dedicata alla vasca di laminazione si adotta un coefficiente di 0,12

Determinazione contributo straordinario:

V ante = ST X Vam

V ante = 8.045 X 3,00 = € 24.135,00

V post = ST X VALORI MINIMI PER LE AREE FABBRICABILI simili X coefficiente correttivo

V post1 = 4.614 X 38,00 X 0,40 = € 70.786,40

V post2 = 3.431 X 38,00 X 0,10 = € 12.874,40

Vpost = Vpost1+Vpost2= € 70.786,40 + € 12.874,40 = € 83.660,80

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

(MVGT) = € 83.660,80 - € 24.135,00 = € 59.525,80

contributo straordinario proposto= € 59.525,80/ 2 = **€ 29.762,90**

Conclusioni:

Visto tutto quanto sopra si propone come valore del contributo straordinario da corrispondere la somma di **€ 29.762,90**.

Lugo lì 27/06/2022

Eurovo s.r.l.