

Comune di CARPI  
Provincia di MODENA  
Regione EMILIA ROMAGNA

**IMPIANTO PER RECUPERO RIFIUTI  
PERICOLOSI E NON PERICOLOSI**  
in Via Remesina Esterna n.27/A - CARPI (MO)

COMMITTENTE:



**TRED CARPI**

Via Remesina Esterna, 27/A - 41012 - Carpi (MO)  
web: <https://www.tredcarpi.it> - e-mail: [info@tredcarpi.it](mailto:info@tredcarpi.it)

Il Responsabile

TITOLARE INCARICO E COORDINAMENTO GENERALE:



**centro cooperativo di progettazione SC**  
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7, 42124 Reggio Emilia  
tel 0522 920460 / fax 0522 920794  
[www.ccdprog.com](http://www.ccdprog.com) / e-mail: [info@ccdprog.com](mailto:info@ccdprog.com)  
C.F. P. IVA 00474840352

AZIENDA CON  
SISTEMA DI GESTIONE  
CERTIFICATO DA DNV  
662 96016-800 14001



Il Progettista

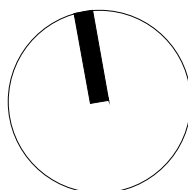
(ing. Davide Bedogni)

**Istanza per il rilascio di Provvedimento autorizzatorio unico  
di VIA (PAUR) relativo al progetto di revamping dell'installazione  
e di implementazione del recupero del vetro**

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

Data	Ottobre 2024
Scala	/
Disegnatore:	/
REVISIONE	DATA
00	Emissione
Tavola_P5A.dwg	

**RELAZIONE DI CALCOLO DEL  
CONTRIBUTO STRAORDINARIO CON  
ALLEGATA TABELLA DEI CONTEGGI  
CON METODO ANALITICO**



ALLEGATO

**RCCS**

## TRED CARPI – via Remesina Esterna 27/A – Fossoli – Carpi (MO)

### AMPLIAMENTO DELL'IMPIANTO PER IL RECUPERO DI RIFIUTI PERICOLOSI E NON PERICOLOSI PROGETTO DI REVAMPING DELL'INSTALLAZIONE E DI IMPLEMENTAZIONE DEL RECUPERO DEL VETRO CON PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO DI V.I.A. (PAUR) IN VARIANTE

#### RELAZIONE METODOLOGICA PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELLA D.A.L. 186/2018 – REGIONE EMILIA ROMAGNA

Come documentato nella relazione illustrativa di progetto, nel P.U.G dell'Unione delle Terre d'Argine l'ambito comprendente gli attuali edifici e l'area di proprietà della TRED CARPI, risulta collocato nel TERRITORIO RURALE in quanto localizzato all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato e perimetrato con apposita tratteggiatura puntinata come "IMPIANTO GESTIONE RIFIUTI" tra gli "Insediamenti produttivi e di servizio" nell'ambito del Territorio rurale, regolamentati dall'Art. 5.7.1 delle Norme de P.U.G..

Non potendosi collocare fisicamente nell'ambito perimetrato tutti gli interventi edilizi di ampliamento in progetto si è prevista la loro realizzazione, mediante il procedimento di PAUR in oggetto, in parte (capannoni 2 – 4 – 6) sulla confinante porzione di area agricola acquisita da TRED CARPI a tale scopo, alla quale deve pertanto essere attribuita la necessaria capacità edificatoria rendendosi quindi necessaria la determinazione del "contributo straordinario" previsto dall'Art. 4 della D.A.L. 186/2018 della Regione Emilia Romagna di seguito riportato in estratto in carattere *corsivo di colore blu*:

#### **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).*

4.2 ...

4.3 ...

4.4 ...

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 di area libera ovvero di area nella quale l'edificato preesistente non assume una significativa rilevanza economica <sup>(19)</sup>, 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 <sup>(20)</sup> 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.*

Nel caso specifico, l'area attualmente agricola interessata dalla nuova edificazione rimane agricola dal punto di vista urbanistico anche dopo la variante e quindi il maggior valore generato dalla "trasformazione" non è determinabile con la differenza tra i valori delle aree edificabili ai fini IMU come dal soprariportato art. 4.6, perchè l'area non assume una diversa classificazione come area edificabile, ma semplicemente le viene attribuita una nuova potenzialità edificatoria in variante mediante il procedimento autorizzatorio unico regionale PAUR .

Essa è e resta pertanto strettamente correlata, come pertinenza, alla specifica attività di TRED CARPI in ampliamento, il che le impedisce, anche in futuro, una autonoma "commerciabilità" e valorizzazione di mercato come area edificabile.

Si ritiene pertanto di poter proporre in alternativa, per analogia e con le dovute precisazioni e correzioni applicative di seguito illustrate ed evidenziate nei vari punti in carattere normale **"grassetto"** in coda al testo normativo in *corsivo blu*, il metodo analitico di cui al successivo punto 4.7, per il quale la differenza tra il valore di mercato finale dei nuovi fabbricati e l'ammontare dei costi sostenuti per la loro realizzazione rappresenterebbe il valore dell'area, da rapportare sempre con i valori agricoli medi regionali per ottenere il "maggior valore generato dalla trasformazione MVGT":

*4.7 Nei casi in cui, per la **complessità della trasformazione proposta**, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria, trattandosi di aree già edificate nelle quali l'edificio assume la prevalente rilevanza economica <sup>(21)</sup>, il contributo straordinario è calcolato attraverso il **metodo analitico** del valore della trasformazione come di seguito determinato:*

*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 <sup>(22)</sup>:*

$$MVGT = (Vm\_post - K\_post) - (Vm\_ante - K\_ante)^{(23)}$$

*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 ed i 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.*

- *- K\_ante: è costituito dalla somma dei costi necessari alla trasformazione previsti per la destinazione originaria dell'immobile nello stato di partenza;*
- *- K\_post: è costituito dalla somma dei costi necessari alla trasformazione che si intende attuare.*

*I costi della trasformazione K\_ante e K\_post sono ottenuti mediante la somma delle seguenti voci di costo:<sup>(25)</sup>*

- 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. Come risulta dall'allegato estratto del suddetto prezziario, la tipologia mediamente più simile alle caratteristiche dei nuovi capannoni è la tipologia E-4 – CAPANNONE CLASSE 1600 mq. con copertura a doppia pendenza di altezza H = m. 6,50 che presenta un costo di costruzione parametrico unitario di 468,00 €/mq. x mq. 2.879 SL = €. 1.347.372,00 al quale si aggiunge il costo delle opere di sistemazione esterna (per piazzali, parcheggi, verde, reti di fognatura, vasche di laminazione e reti tecnologiche) sempre desunto dal prezziario DEI nell'ambito della Tipologia 7 (complesso industriale completo con capannoni, uffici*

e, appunto, sistemazioni esterne e relativi valori parametrici di costo indicati separatamente) dove è quantificato in €. 126,00/mq. e quindi per mq. 2.879 SL = €. 362.754,00. Pertanto il costo tecnico di costruzione complessivo ammonta a €. 1.710.126,00

- 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; **non sono previste**
- 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; il contributo di costruzione, comprendente i soli oneri di U1 – U2 e contributo D+S, non essendo gli edifici produttivi soggetti a QCC, è stato determinato in €. 131.498,97 attribuiti ai fabbricati 2 - 4 - 6 rispettivamente: €. 65.877,00 per il fabbricato 2, € 52.655,96 per il fabbricato 4 ed €. 12.966,01 per il fabbricato 6 e verrà corrisposto mediante la realizzazione del corrispondente importo di opere di urbanizzazione primaria a scomputo ai sensi dell'Art. 6.1.1. della D.A.L. 186/2018 di seguito riportato:  
*6.1.1 - Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S. La quota sul costo di costruzione (QCC) è sempre esclusa dallo scomputo*
- 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; il costo complessivo delle opere compensative/urbanizzative previste in progetto ammonta, come da quadro economico, ad €. 416.432,81 attribuibili all'insieme degli interventi di ampliamento, di cui la parte proporzionale di competenza dei nuovi fabbricati 2 – 4 – 6 ammonta ad €. 243.186,62
- 5) opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1); l'importo risultante è di €. 59.854,41 (€. 1.710.126,00 x 0,035)
- 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; **non sono previsti costi di bonifiche**
- 7) spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2); €. 1.347.372,00 + 362.754,00 = 1.710.126,00 x 0,10 = 171.012,60
- 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; considerando l'attuale Euribor al 3,50% + spread 2% = 5,50% applicato alla sommatoria di tutti i costi di €. 2.315.678,60 risulta: €. 2.315.678,60 x 0,75 x 0,055 = €. 95.521,74
- 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); questa voce di costo non viene considerata, trattandosi di fabbricati ad utilizzazione diretta non destinati alla commercializzazione/vendita
- 10) profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm\_post).anche questa voce di costo non viene considerata, trattandosi di fabbricati ad utilizzazione diretta

Come risulta dalla allegata Tabella riepilogativa, il totale dei costi (esclusa I.V.A.) per le suddette voci di spesa ammonta complessivamente ad €. 2.411.200,35 corrispondente ad un costo unitario di realizzazione di €. 804,33 al mq. di SL

Per quanto riguarda il valore di mercato dei nuovi fabbricati, non essendo stati reperiti valori attendibili per edifici analoghi in zona si è ritenuto di fare riferimento ai valori OMI desunti dall'Osservatorio

Immobiliare della Agenzia delle Entrate, come da sopracitata D.A.L. 186/2018 per il metodo analitico:

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

Per la frazione di Fossoli, OMI indica per capannoni esistenti in normale stato di conservazione un valore massimo di 540 €/mq. e per i laboratori, sempre in stato conservativo normale, un valore massimo di €. 670 al mq., abbastanza assimilabili ai prezzi richiesti per alcuni capannoni/laboratori reperiti in vendita su siti di agenzie immobiliari ma ubicati nelle zone produttive in territorio urbanizzato della stessa frazione di Fossoli.

Per adeguare tali valori a quelli delle nuove costruzioni si può fare riferimento a quanto previsto dall'Art. 5.1.2 della D.A.L. 186/2018 per determinare la QCC – Quota afferente al Costo di Costruzione (peraltro non dovuta per gli edifici produttivi) che prevede di fare riferimento per i valori OMI allo stato conservativo “ottimo”, e, nel caso di stato conservativo “normale” un coefficiente di conversione ad “ottimo” di 1,3 come segue:

**5.1.2** *Nel caso in cui la zona OMI luogo dell'intervento **non contempli lo stato conservativo “ottimo”** o tale dato non sia comunque disponibile presso l'AdE, per il calcolo di “A” dovrà essere assunta la “Media Valori OMI” relativa allo stato “normale” o, in assenza, allo stato “scadente”, rispettivamente moltiplicata per i coefficienti indicati in Tabella 1.*

**Tabella 1 – Conversione stato conservativo<sup>(27)</sup>**

Parametro di conversione stato conservativo		OTTIMO
Stato conservativo presente nella zona OMI luogo dell'intervento	NORMALE	1,3
	SCADENTE	1,9

Pertanto, assumendo il valore massimo dei “laboratori” di 670 €/mq. moltiplicato per il coefficiente di 1,3 si ottiene un valore di mercato di **871,00 €/mq.** dei nuovi capannoni oggetto della presente relazione, che si ritiene congruo in considerazione della particolare localizzazione (in territorio rurale, lontano dal centro abitato e vicini ad un impianto di trattamento dei rifiuti).

Di conseguenza, moltiplicando tale valore unitario di 871 €/mq. alla superficie dei nuovi capannoni 2 – 4 – 6 di complessivi mq. 2.879 di SL si ottiene un loro valore finale “di mercato” totale di €. 2.507.609,00

Tuttavia, allo scopo di ulteriormente verificare la congruità dei suddetti valori ottenuti con il suddetto metodo speditivo, è stata effettuata a riprova una specifica valutazione estimativa mediante la capitalizzazione della rendita locativa in rapporto all'IMU corrisposta per i capannoni in oggetto, dalla quale è risultato un valore finale di mercato arrotondato in **€. 2.560.000,00** che, essendo pressochè equivalente ma determinato in via analitica, si ritiene più equo assumere ai fini del calcolo del maggior valore generato dalla “variante”

Deducendo da tale valore finale stimato di €. 2.560.000,00 la sommatoria dei costi per la loro realizzazione ammontanti ad **€. 2.411.200,35** si ottiene per differenza un valore attribuibile all'area “agricola” di loro pertinenza di **€. 148.799,65** che rappresenta pertanto, ai sensi del sopracitato Art. 4.6 della D.A.L. 186/2018, il **V-post** = valore di mercato dell'area dopo la trasformazione generata dalla variante

Il valore iniziale dell'area agricola di mq. 19.891 V-ante dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli che, per la Zona Agraria n. 5 della Provincia di Modena, nella quale è ricompreso il territorio del Comune di Carpi, attribuiscono ai terreni coltivati a “seminativo irriguo” (così definiti anche nella classificazione catastale) un valore medio di 26.500,00 €/Ha - Euro per Ettaro e quindi €. 2,65 al mq. che comporta un valore **V-ante di 52.711,15**

La differenza tra il V-post di €. 148.799,65 e il V-ante di €. 52.711,15 rappresenta il Maggiore Valore generato dalla Trasformazione **MVGT = €. 96.088,50**

**Il contributo straordinario risultante, pari al 50% di MVGT, risulta pertanto di €. 48.044,25 (Euro quarantottomilaquarantaquattro/25) , come da Tabella allegata.**

TRED CARPI - VOCI DI COSTO Art. 4.7 della D.A.L. 186/2018 - METODO ANALITICO DI DETERMINAZIONE DEL MAGGIOR VALORE DELL'AREA GENERATO DALLA NUOVA EDIFICABILITA' IN VARIANTE URBANISTICA				
Superficie Lorda SL	SL fabbr. 2 mq. 1.400 + fabbr. 4 mq. 1217 + fabbr. 6 mq 262 = SL Tot. Mq. 2.879	€/MQ.	SUPERFICIE SL MQ.	VALORI €.
1	COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DEI CAPANNONI (al mq. da Prezziario Tipologie Edilizie DEI - Milano TIPOLOGIA E-4 h. 6,50 arrotondato)	468,00	2.879,00	1.347.372,00
	COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DELLE OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA (piazze, parcheggi, verde, fognature, vasche di laminazione, , reti tecnologiche) come per CAPANNONI Tipologia E-7 (valori al mq. Prezziario Tipologie Edilizie DEI - Milano)	126,00	2.879,00	362.754,00
2	Spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali	0,00	2.879,00	0,00
3	Contributo di costruzione (oneri U1 e U2 + Contributo D+S AGGIORNATI DAL COMUNE)	45,68	2.879,00	131.498,97
4	Costo delle opere compensative = €. 416.432,81 : mq. 4930 x Mq.2.879 di nuova SL (capannone 2 mq. 1.400,00 + cap. 4 mq. 1.217 + spogliatoi 6 mq. 262)	84,47	2.879,00	243.186,62
5	Spese di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area (pari al 3,5% sul totale della voce 1)	20,79	2.879,00	59.854,41
6	Costo delle bonifiche (NO)	0,00	2.879,00	0,00
7	spese tecniche di progettazione (10% sul totale della voce 1)	59,40	2.879,00	171.012,60
8	Oneri finanziari = Euribor 3,50% + spread 2% = 5,50% sui costi (somma voci da 1 a 7)	0,00	2.879,00	95.521,74
9	Oneri di commercializzazione (2,5% sul Valore di mercato di 900 €/mq) NO	0,00	2.879,00	0,00
10	Profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato di 900 €/mq) NO	0,00	2.879,00	0,00
11	<b>TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE DEI CAPANNONI (SOMMA VOCI da 1 a 10)</b>	<b>804,33</b>	<b>2.879,00</b>	<b>2.411.200,35</b>
12	<b>VALORE DI MERCATO STIMATO DAL COMUNE</b>	<b>889,20</b>	<b>2.879,00</b>	<b>2.560.000,00</b>
13	V-POST = VALORE AREA AGRICOLA/EDIFICABILE MQ. 19.891 POST VARIANTE (12 - 11)	7,48	19.891,00	148.799,65
14	V-ANTE = VALORE AREA AGRICOLA ANTE VARIANTE (V.A.M. Regionali per seminativo irriguo zona agraria 5)	2,65	19.891,00	52.711,15
15	MVGT - MAGGIOR VALORE DELL'AREA GENERATO DALLA TRASFORMAZIONE	4,83	19.891,00	96.088,50
16	<b>CONTRIBUTO STRAORDINARIO (50% DI MVGT)</b>	<b>2,42</b>	<b>19.891,00</b>	<b>48.044,25</b>