PERMESSO DI COSTRUIRE

AMPLIAMENTO DEL COMPARTO AUTODROMO DI MODENA

LOCALITA' MARZAGLIA – COMUNE DI MODENA

COMPARTO: AUTODROMO DI MODENA
PROPRIETA': COMUNE DI MODENA
CONCESSIONARIA: AERAUTODROMO DI MODENA SPA

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

- **ARCHILINEA SrL**
- **BLUEWORKS – Ing. Yos Zorzi**
- **GEOGROUP Srl**
- **PRAXIS AMBIENTE Srl**
- **STUDIO TECNICO CAPELLARI**
- **STIEM – Ing. Paolo Scuderi e Ing. Luca Buzzoni**

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

P.d.C. 1 AMPLIAMENTO DEL CIRCUITO GUIDA

Determinazione degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e del contributo di costruzione

In conformità con le disposizioni dell'allegato 2 della DAL 186/2018 e della Delibera di Consiglio Comunale n. 69/2019

PARAMETRI ED INCIDENZA U1 E U2

PARAMETRI				RIFERIMENTO NORMATIVO
Classe del comune (n° abitanti anagrafici)				Par.1.2.1
Comune di Modena – Popolazione residente ad Aprile 2021 = 186.101 abitanti [(1)] = **I Classe** [(2)]				
Percentuale degli oneri in funzione della classe del Comune				Par. 1.2.2 - **Tabella A**
Comune di Modena = I Classe = **100%**				
Localizzazione urbanistica				Par. 1.2.4
Località Marzaglia – strada pomposiana 255/A = **aree esterne al territorio urbanizzato (T.U.)**				
Valori unitari U1 e U2				Par. 1.2.6 - **Tabella B**
Funzione turistico- ricettiva svolta all'aperto, impianti sportivi e ricreativi all'aperto	**U1 = 85 €/mq**	**U2 = 110 €/mq**	**U1+U2 = 195 €/mq**	
Rapporto di incidenza di U1 e U2 in funzione delle categorie funzionali, del tipo di intervento edilizio e della sua localizzazione urbanistica				Par. 1.2.6 - **Tabella C**
Tipo di intervento	Area esterna al T.U.			
NC – Nuova costruzione	**U1 = 1**			
RU – Ristrutturazione urbanistica	**U2 = 1**			

APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA DCC 69/2019

In applicazione delle determinazioni di cui alla DCC 69/2019, si applicano le seguenti riduzioni e correttivi:

PARAMETRI				RIFERIMENTO NORMATIVO DCC 69/2019
Valori unitari U1 e U2				**Tabella B – Valori unitari U1 e U2 modificati**
Funzione turistico- ricettiva svolta all'aperto, impianti sportivi e ricreativi all'aperto	**U1 = 72,25 €/mq**	**U2 = 93,50 €/mq**	**U1+U2 = 165,75 €/mq**	
Riduzione QCC				**Pag. 6-7**
Interventi attuati tramite Piani di Recupero o **Pdc convenzionati** in attuazione di analoghe aree, come premessa specificati (rif. Punto 2b)	**10,00 %**			
Riduzione U1 e U2 per Frazioni comunali				**Pag. 7**
Frazione Marzaglia	**U1 = - 5% , U2 = - 5%** Da cui **U1 = 68,64 €/mq** – **U2 = 88,82 €/mq**			
Riduzione U2				**Pag. 8**
Limitatamente agli interventi assoggettati a specifica convenzione	**U2 = 20%** Da cui **U2 = 71,06 €/mq**			
Riduzione U1 e U2				**Pag. 8-9**
Per interventi di particolare qualità edilizia	**U1 = 30% , U2 = 30%** Da cui **U1 = 48,05 €/mq** – **U2 = 49,74 €/mq**			

Unità di superficie		RIFERIMENTO NORMATIVO
Funzione turistico-ricettiva svolta all'aperto, impianti sportivi e ricreativi all'aperto	**Area dell'insediamento all'aperto (AI) = 0 mq** [3] *Trattandosi di area totalmente destinata alle attività sportive si propone l'applicazione della riduzione della stessa pari al 50%(AI), pari a*: **50%(AI)** = 50% (0 mq) = **0 mq**	Par. 1.3.1

A seguito dei dati raccolti in precedenza **il calcolo degli oneri** è pari a:

Oneri di urbanizzazione = (50%(AI)) x (U1+U2) = 0 mq x 97,79 €/mq = **0 €**

Costo convenzionale (A)		RIFERIMENTO NORMATIVO
A = Media Valori OMI di zona x 1,25 Con **Media Valori OMI** = (860 €/mq +1200€/mq)/2	**A** = 1030 €/mq x 1,25 = **1287,50 €/mq**	Par. 51.2 - **Tabella 1**

A seguito dei dati raccolti in precedenza **il calcolo della Quota del Costo di Costruzione (QCC)** in conformità delle disposizioni di cui alla **SCHEDA C – Par. 5.5 (CALCOLO QCC PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA),** è pari a:

QCC = **A x SC x 10% =** 1287,50 €/mq x 0 mq x 10% = **0 €**

Applicazione della riduzione del 10% prevista dalla DCC 69/2019:

QCC = 0 €

Concludendo, il calcolo del **contributo di costruzione (CC)** è pari a

C.C. = Oneri (U1+U2) + Costo di Costruzione (QCC) = **0 €**+ **0 €** = **0 €**

[1] **Fonte dati:** Servizio statistica Comune di Modena - https://www.comune.modena.it/servizio-statistica/pagine tematiche/Demografia/demografia

[2] **I Classe** = Comuni capoluogo e Comuni con un numero di abitanti pari o superiore a 50.000 abitanti

[3] **Estratto Par. 1.3.1:** "…..L'unità di superficie AI è data dalla superficie all'aperto utilizzata per lo svolgimento dell'attività turistica, commerciale, produttiva, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori. *Limitatamente alle attività sportive è concessa ai Comuni la facoltà di **ridurre fino al 50% la superficie AI** qualora l'area destinata alle attività sportive è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico (es. piste da sci, campi da golf, ecc..)*

[4] **Estratto Par. 4.6:**
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 la 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

[5] Valore dedotto dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona interessata dall'intervento. Quotazione ottenuta considerando le destinazioni ammesse dalla disciplina urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente e combinata con la destinazione **Terziaria** proposta dalla banca dati per la medesima zona classificata come zona **R3/Extraurbana/ZONA AGRICOLA.** Il valore medio di mercato della zona è pari **1030 €/mq** (media dei valori minimo e massimo definiti dalla banca dati e rispettivamente pari a 860 €/mq e 1200 €/mq)

[6] Valore dedotto dal Bollettino della Regione Emilia-Romagna N°191 del 11/06/2020: Comunicato del responsabile del servizio giuridico del territorio, disciplina dell'edilizia, sicurezza e legalità– Valori Agricoli Medi determinati dalle Commissioni provinciali per l'anno 2020 in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37
Categoria: terreno incolto produttivo per la zona agraria numero 6 (Pianura di Modena) – pari a 2900 €/ha = 0,29 €/mq

[7] **Estratto Par. 4.8:** L'unità di superficie per la determinazione di CS è la superficie totale (ST)