

Comune di Cento
Provincia di Ferrara

Relazione tecnica

Per la determinazione del contributo straordinario relativo al permesso di costruire
convenzionato via Scarlatti

Gennaio 2024

Il dirigente del 4° settore "Territorio e imprese"
Giovanni Panzieri
(firmato digitalmente)

Sommario

1.	Introduzione	3
1.	Riferimenti normativi e tecnici.....	3
2.	Determinazione del contributo straordinario	3
1.1.	Metodologia per il calcolo del contributo straordinario	3
1.2.	Stima del valore dell'area "ex ante"	4
1.3.	Stima del valore "ex post"	4
1.4.	Determinazione del contributo straordinario	5

1. Introduzione

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del contributo straordinario da applicarsi nell'ambito dell'operazione di modifica dell'assetto tipologico di un lotto già ricompreso nel piano particolareggiato di iniziativa privata per l'attuazione del comparto Cm1 in Cento capoluogo.

La modifica richiesta ha come presupposti:

- l'attivazione della procedura di cui all'art. 17 L. 1150/1942, avente i contenuti di variante specifica di assestamento interno al piano particolareggiato il cui termine decennale è decaduto;
- il convenzionamento del titolo abilitativo ex art. 19-bis L.R. 15/2013.

1. Riferimenti normativi e tecnici

Si applicano i seguenti riferimenti:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

L.R. 30 luglio 2013, n.15 "Semplificazione della disciplina edilizia";

L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

D.A.L. 20 dicembre 2018, N. 186 "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia";

D.G.C. n. 102 del 27.4.2017 "Relazione tecnica per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2017. Approvazione".

2. Determinazione del contributo straordinario

1.1. Metodologia per il calcolo del contributo straordinario

Il contributo straordinario, da corrispondersi al comune, è definito dalla normativa nazionale (D.P.R. 380/2001 art. 16 c. 4 lett. d-ter) come una componente degli oneri di urbanizzazione commisurata *"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. 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"*. La disciplina regionale (D.A.L. 186/2018 paragrafo 7) fissa tale valore al 50% non introducendo ulteriori margini di discrezionalità al comune.

Al fine della quantificazione, si rende pertanto necessario operare due stime:

- la stima del valore dell'area "ex ante", ovvero prima dell'introduzione della nuova disciplina urbanistica;
- la stima del valore dell'area "ex post", ovvero dopo l'introduzione della nuova disciplina urbanistica.

La disciplina regionale (D.A.L. 186/2018 paragrafo 7) dispone che *"Nella definizione delle modalità di calcolo del contributo straordinario sono proposti due metodi di stima del plusvalore fondiario: uno speditivo, che prende in esame la sola componente fondiaria e si applica calcolando la differenza tra i valori delle aree prima e dopo la variazione degli strumenti urbanistici; uno analitico, secondo le formule dell'estimo immobiliare, da utilizzare nei casi di particolare complessità della*

trasformazione ovvero quando le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non siano riconducibili alla sola componente fondiaria¹

Poiché la diversa valorizzazione delle aree nel caso di specie dipende essenzialmente dall'assetto tipologico e distributivo del macrolotto interessato dalla variante, è opportuno procedere al calcolo in via sintetica, attribuendo diversi valori riconducibili alle diverse configurazioni urbanistiche.

Le stime del valore delle aree sono effettuate in termini di €/mq di superficie utile (S.U.) realizzabile.

1.2. Stima del valore dell'area "ex ante"

Al fine di poter determinare il valore dell'area "ex ante" è necessario considerare i seguenti elementi essenziali:

- Il valore fondiario, espresso in €/mq di superficie utile (S.U.) esprimibile, come determinato a partire dai valori di cui alla D.G.C. 102/2017 adeguatamente aggiornati;
- Le specifiche condizioni di attuazione determinate dall'assetto vincolante del piano particolareggiato, che mostrano una configurazione assai serrata e ripetitiva, verosimilmente scelta per consentire una distribuzione dell'importante quantità di superficie utile insediabile.

Il sostanziale insuccesso sul mercato immobiliare, evidente dal fatto che si tratta dell'unico lotto inattuato e invenduto dell'intera operazione afferente al comparto Cm1, e l'oggettiva difficoltà tecnica di declinare in un progetto fattibile la configurazione a scacchiera proposta dallo strumento, rendono necessario un abbattimento significativo dei valori fondiari rispetto ai valori attribuibili ad un intervento situato nel medesimo quadrante urbano ma privo delle caratteristiche negative identificate. Una stima prudenziale dell'abbattimento di valore può ragionevolmente essere individuata nel 50%.

Si ritiene opportuno, pertanto, determinare il "valore ex ante" come segue:

Tabella 1 - Valore ex ante		
		Note
Valore unitario €/mq SU	405	D.G.C. n. 102 del 27-4-2017; Capoluogo; Funzione residenziale
Aggiornamento ISTAT	1,174	F.O.I. Aprile 2017 - Dicembre 2023
Valore attuale €/mq SU	475,47	
Riduzione	0,5	Stimata d'ufficio, tenendo conto delle caratteristiche dello strumento vincolante (vedi paragrafo precedente). Individuata tenendo conto che il rapporto (OMI 2023) tra i prezzi del mq di superficie lorda vendibile di alloggi di tipo economico (890 €/mq) e il prezzo degli alloggi di edilizia civile (1350 mq slv) è 0,67.
Valore €/mq SU	237,735	
Mq SU	9.368	
Valore	2.227.101,48	

1.3. Stima del valore "ex post"

Al fine di poter determinare il valore dell'area "ex post" è necessario considerare i seguenti elementi essenziali:

- Il valore fondiario, espresso in €/mq di superficie utile (S.U.) esprimibile, come determinato a partire dai valori di cui alla D.G.C. 102/2017 adeguatamente aggiornati;

¹ D.A.L. 186/2018 paragrafo 7

- Le specifiche condizioni di attuazione, determinate dal nuovo assetto del lotto, che mostra da una parte la realizzazione di tipologie bifamiliari, presumibilmente di pregio maggiore rispetto all'edilizia civile plurifamiliare (lotto 2), e dall'altra una configurazione di fabbricati plurifamiliari massicci ma correttamente articolati attorno ad una corte centrale (lotto 1).

Si ritiene opportuno, pertanto, determinare il "valore ex post" come segue:

Tabella 2 - Valore ex post - Bassa densità / bifamiliare		
		Note
Valore unitario €/mq SU	405	D.G.C. n. 102 del 27-4-2017; Capoluogo; Funzione residenziale
Aggiornamento ISTAT	1,174	F.O.I. Aprile 2017 - Dicembre 2023
Valore attuale €/mq SU	475,47	
Incremento	1,2	Incremento stimato d'ufficio, tenendo conto delle caratteristiche della variante proposta. La stima tiene conto del rapporto tra il valore benchmark per appartamenti in contesti plurifamiliari (OMI 2023 Abitazioni civili stato normale: 1350 €/mq slv) e il valore OMI 2023 di fabbricati monofamiliari (1600 €/mq slv) e. Il rapporto è 1.18.
Valore €/mq SU	571	
Mq SU	1140	
Valore	650.442,96	

Tabella 3 - Valore ex post - Alta densità (lotto 1)		
		Note
Valore unitario €/mq SU	405	D.G.C. n. 102 del 27-4-2017; Capoluogo; Funzione residenziale
Aggiornamento ISTAT	1,174	F.O.I. Aprile 2017 - Dicembre 2023
Valore attuale €/mq SU	475,47	
Riduzione 1	0,9	Riduzione attribuita in ragione della dimensione del lotto dalla D.G.C. n. 102 del 27-4-2017; Allegato, valori di riferimento per il Capoluogo; Funzione residenziale, (paragrafo d3)
Riduzione 2	0,04	Riduzione stimata d'ufficio, tenendo conto delle caratteristiche della variante proposta, che mostra comunque densità notevole e un importante necessità di investimento iniziale, tendenti a deprimere marginalmente il valore dell'area.
Valore €/mq SU	409	
Mq SU	4.727,91	
Valore	1.933.262,26	

Tabella 4 - Valore ex post - totale	
Valore lotto 2	650.442,96
Valore lotto 1	1.933.262,26
Valore totale ex post	2.583.705,22

1.4. Determinazione del contributo straordinario

Tabella 5 - contributo straordinario	
(A) - Valore ex ante	2.227.101,48
(B) - Valore ex post	2.583.705,22
(C) - Differenza (B) - (A)	356.603,74
(D) - Contributo straordinario (C)/2	178.301,87