



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
CITTA' DI ORBASSANO
via Avv. Giovanni Agnelli

PERMESSO DI COSTRUIRE
CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA
ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 17bis, c. 4
REALIZZAZIONE DI NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

PROPONENTE: Amazon Italia Transport S.r.l.
20124 Milano (MI) - Viale Monte Grappa 3/5
C.F. 09598330968

PROPRIETÀ: ESA Costruzioni S.r.l. - C.F. 08954960012
BERCAP S.r.l. - C.F. 05604980010
POSSETTO Rita - C.F. PSSRTI61P65L219S
POSSETTO Walter - C.F. PSSWTR71L24L219B
DROSSO S.r.l. - C.F. 05840150014
POMATTO Romualdo - C.F. PMTRLD38B07L644U

PROCURATORE
della Proprietà: GIMAR S.r.l.
10090 Buttigliera Alta (TO) - Via Fornero 18
C.F. 08693420013

ELABORATO N°

U11

**CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI
URBANIZZAZIONE**

PROGETTISTI:

Progettazione Urbanistica Ambientale e Opere di Urbanizzazione

Ing. Francesco Petrolo 10135 Torino - via O.Vigliani, 11/9 - C.F. PTRFNC59P17D257A

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO N. 5372 K

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

Arch. Pasqualino Carbone 10153 Torino - via Benevento, 12 - C.F. CRBPQL58M15C723F

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TORINO N. A 2357

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

Arch. Alessandro Marino 10034 CHIVASSO - via Torino 86, - C.F. MRNLSN84D02C665G

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TORINO N. A 8077

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

Progettazione Architettonica e Impiantistica

Ing. Filippo Salis 20121 Milano - via della Moscova, 47 - C.F. SLSFPP76C20I452M

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO N. A - 24867 - I - 2961

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005

DATA:

13/04/21

AGG:

20/05/21

AGG:

SCALA:

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

Determinato ai sensi della D.G.R. 29 marzo 2019, n. 55-8666:

Modifica dell'Allegato A alla D.G.R. n. 22-2974 del 29.2.2016 "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n. 179-4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i."

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore.

MODALITÀ DI CALCOLO

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0).

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari almeno al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il Valore di Trasformazione dell'Immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (KT).

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (VM) assunto, da applicare alla superficie lorda, è 780 €/mq, corrispondente al valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio a destinazione produttiva, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), pari a 600 €/mq, incrementato del 30% per tener conto del maggior valore di mercato degli immobili con destinazione produttiva, utilizzati per attività legate alla logistica.

La superficie lorda utilizzata nel calcolo è la superficie convenzionale vendibile, data dalla somma della superficie lorda del fabbricato e del 10% dell'area di pertinenza dello stesso (differenza tra superficie fondiaria e superficie coperta).

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione che sono stati considerati e computati secondo i criteri di seguito specificati:

- il costo di costruzione del fabbricato (CC), pari a 500 €/mq, è stato valutato in modo parametrico in relazione alla tipologia di intervento, il suddetto costo è comunque significativamente inferiore al valore desunto dalla stima analitica ottenuta utilizzando il Prezziario Regionale;
- il costo per rendere idonea l'area (CI) comprese le opere di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini geologiche etc. è stato stimato pari al 3% del costo di costruzione del fabbricato (CC) ;
- il costo relativo ai contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo delle opere di compensazione ambientale;
- il costo delle spese tecniche (CP), sommatoria di tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.), è stato assunto pari all'8% del costo di costruzione del fabbricato ;

- l'onere complessivo (OC) che comprende l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili è stato assunto pari al 20% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM).

Il Valore di trasformazione è stato calcolato attraverso la seguente formula: $VT = VM - KT$.

La formula finale utilizzata per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è stata la seguente: $CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]$

PARAMETRI APPLICATI AL CONTRIBUTO

Al contributo straordinario di urbanizzazione (CSU – che corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione) come sopra determinato è stato applicato il parametro 1,50 relativo agli interventi su aree libere o non ancora urbanizzate.

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE IN
APPLICAZIONE DELL'ALLEGATO /1 DELL D.G.R. N. 55-8666 DEL 29/03/2019

COSTI DI TRASFORMAZIONE SOSTENUTI (KT1)

CC	costo tecnico di costruzione del fabbricato (1)	€/mq	500.00
CC	costo tecnico di costruzione del fabbricato (2)	€	25 279 900
CI	costo di idoneizzazione area e allacciamenti (3% - max5%) del costo tecnico di costruzione (3) = 3% di (2)	€	884 796.50
	Oneri di urbanizzazione (4) = 24.39 x (11)	€	1 013 648.40
	Opere di urbanizzazione (5) = 358035.35+109157.84	€	467 193.19
	Opere di compensazione ambientale (6)	€	272 767.00
OU	costo relativo agli oneri ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (7) = (4) + (5) + (6)	€	1 753 608.59
CP	costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti (8% - 10% del costo tecnico di costruzione) (8)	€	2 022 392.00
OC	oneri per la commercializzazione, utile d'impresa, oneri finanziari e profitto del promotore (20% del valore di mercato) (9)	€	7 887 328.80
	Superficie territoriale (10)	mq.	195 600.00
	Superficie Fondiaria (11)	mq.	126 430.00
	Superficie Coperta (12)	mq.	36 432.00
	Superficie Lorda (S.U.L.) (13)	mq.	41 560.00
	Superficie di pertinenza del fabbricato (14) = (11) - (12)	mq.	89 998.00
	Superficie lorda (Superficie convenzionale vendibile) (15) = (10) - (12)	mq.	50 559.80
KT0	Costo complessivo di trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla disciplina urbanistica vigente	€	-
KT1	Costo complessivo di trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento Σ (CC + CI + OU + CP + OC)	€	37 828 025.89
KT1	Costo di trasformazione unitario in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento Σ (CC + CI + OU + CP + OC)/SUL	€/mq	748.18
VMO	Valore di mercato unitario in base alla disciplina urbanistica esistente (16)	€/mq	4.28
VMO	Valore di mercato complessivo in base alla disciplina urbanistica esistente (17) = (10) x (16)	€	837 793.92
VM1	Valore di mercato unitario del prodotto edilizio previsto dalla proposta di intervento (18)	€/mq	780.00
VM1	Valore di mercato complessivo del prodotto edilizio previsto dalla proposta di intervento (19) = (15) x (18)		39 436 644.00
CSU	50% (VT1 – VT0) = 50% [(VM1 – KT1) – (VM0 – KT0)] (20)	€	385 412.10
P	Parametro da applicare al contributo (21)		1.50
Importo contributo straordinario di urbanizzazione (22) = (20) x (21)		€	578 118.14