

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

STUDIOCARPI

Allegato 5

CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO ai sensi della Delibera della Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna N.186 del 20 dicembre 2018 Art. 4

All'art.30, comma 3, lettera f), della Legge Regionale 15/2013, è previsto che sia dovuto all'Amministrazione Comunale, in misura non inferiore al 50%, il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o in cambio di destinazione d'uso. In riferimento all'intervento 4.01, questo ricade nel suddetto ambito, e pertanto si procede al calcolo di tale contributo.

• **PREMESSE**

L'intervento in questione non avviene, come di solito succede, applicando l'indice di edificabilità ad una sup. fondiaria di un lotto, ma come ben chiarito nella relazione esplicativa allegata, utilizzando le superfici utili di fabbricati esistenti in altra zona omogenea a quella dove verrà eseguito l'intervento in progetto.

A tal fine l'interventore acquisterà, giusto contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 11 giugno 2019 registrato in data 20 giugno 2019 al n° 1465, il complesso immobiliare denominato "Centro Zootecnico Le Valli", posto in Comune di Carpi loc. Migliarina, in zona agricola, andando ad utilizzare per lo scopo suddetto, gran parte della superficie degli immobili esistenti, senza aumento di carico urbanistico.

Successivamente l'interventore si impegna a realizzare una completa opera di bonifica dei terreni da lui acquistati, demolendo innanzi tutto le costruzioni esistenti fino al piano di campagna, per poi agire sulle strutture di fondazione, ed infine a colmare con riempimento di terreno vegetale, con lo scopo di riportare il sito all'originario uso di terreno agricolo, accollandosi pertanto i costi di demolizione e bonifica richiesti dall'intervento.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

STUDIOCARPI

• CONTEGGIO CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Come previsto dalla D.G.R. in oggetto, per il calcolo si prende in considerazione la componente fondiaria, calcolando la differenza tra il valore dell'area prima e dopo la variazione degli strumenti urbanistici, area con consistenza pari a 14.900mq e pertanto:

- ✓ In base alle OMI rilasciate dall'Agenzia delle Entrate e da indagini sul mercato di terreni simili, il valore di un terreno seminativo posto in località Santa Croce è di 29.300,00€/Ha x 1.66Ha = **48.638,00€ Vm_ante**
- ✓ In base a ricerche di mercato, il valore più probabile di un terreno ad uso produttivo è di 70,00€/mq x 16.600mq = **1.162.000,00€ Vm_post**
- ✓ $1.162.000€ - 48.638,00€ = 1.113.362,00€ \times 50\%$ (valore da D.A.L.) = **556.681,00€ (MVGT)**

Al fine della determinazione del contributo straordinario, bisogna tenere conto di tutti quei fattori di cui in premessa, ed in modo particolare l'acquisto da parte dell'interventore di una pari capacità edificatoria da trasferire da altro comparto urbanisticamente compatibile, ciò al fine di mantenere inalterato il carico urbanistico, per realizzare la completa bonifica del sito Ex "Centro Zootecnico Le Valli" e per riportare l'area di risulta ad una destinazione agricola senza alcuna capacità edificatoria residua.

Il citato contratto preliminare, prevede la vendita dell'ex complesso zootecnico per un corrispettivo totale di €. 225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00). Il complesso sviluppa:

- Superfici Utili da abbattere e trasferire per totali mq. 7.333,83;
- Sedime del terreno post demolizione e bonifica da destinare ad uso agricolo mq. 28.557;
- Valore del terreno agricolo ad uso seminativo in zona simile €. 22.700,00/Ha;
- Valore da attribuire alla Superficie Utile da trasferire: €. 225.000,00 - (ha 2,8557 x €.22.700,00 = €. 64.824,39) = €. 160.175,61;

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)
tel. 059/643727 - fax 643728
P.I. 01686960368

geom. Marco Magni - geom. Ennio Sgarbi

STUDIOCARPI

- Valore unitario per mq. di Superfici Utile da trasferire e da utilizzare per la realizzazione dell'insediamento: € 160.175,61 / mq. 7.333,83 = €/mq 21.84
- Valore complessivo corrisposto per la superficie Utile da insediare: € 21.84 x mq. 6.000 =
€ 131.040,00

Il costo complessivo delle lavorazioni di demolizione, bonifica e ripristino terreno a destinazione agricola e determinato in:

- Preventivo per le opere di demolizione, bonifica, trasporto dei materiali di risulta dalle operazioni di demolizione e bonifica, ripristino terreno a destinazione agricola € 246.835,00
- Oneri per pratiche autorizzative, permessi, pratiche catastali € 25.000,00

Per un totale di

€ 271.835,00

Pertanto, il più probabile valore da attribuire al contributo straordinario da corrispondere all'Amministrazione Comunale si quantifica in:

€ 556.681,00 – € 131.040,00 – € 271.835,00 = € 153.806,00 (MVGT finale dovuto)

Carpi, li 08/03/2021

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

con sede in c.so A. Pio n. 59 - 41012 Carpi (MO)

tel. 059/643727 - fax 643728

P.I. 01686960368