



Comune di Faenza



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA  
COMUNE DI FAENZA



# VARIANTE AL RUE

IN BASE ALL'ART. 53 COMMA 1 LETTERA B DELLA L.R.  
24/2017

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO  
STABILIMENTO INDUSTRIALE PER LA SEDE  
DI TEMA SINERGIE S.P.A.  
IN VIA MALPIGHI 120 - FAENZA

## PROGETTO DEFINITIVO TEMA 1 - 6

ELABORATI B - RELAZIONI  
TAVOLA B.9

CALCOLO DEGLI ONERI  
E PROPOSTA DI UTILIZZO  
STIMA MVGT



### COMMITTENTE

TEMA SINERGIE S.P.A.  
VIA MALPIGHI, 120 - 48018 FAENZA (RA)  
P.p.v. dott. Ing. Luciano Piancastelli  
in qualità di presidente della società

**TEMA** SINERGIE  
High tech, high care

### PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Progettista e D.L. architettonica  
**Arch. Maura Cantagalli**

Collaboratori architettonici  
Arch. Milo Montalti  
Arch. Giulia Flamigni

firmata digitalmente

SETTEMBRE 2021

## **INTRODUZIONE**

La Società Tema Sinergie S.p.A., proprietaria dell'immobile sito a Faenza in via Malpighi n. 120, intende attuare le procedure previste dall'Art.53 della Legge Regionale Emilia Romagna 21 DICEMBRE 2017- N.24, finalizzate all'utilizzo del lotto di cui all'oggetto allo scopo di adeguare l'immobile alle crescenti necessità produttive dell'azienda.

Il progetto prevede la demolizione dell'edificio esistente e l'utilizzo dell'area per l'ampliamento dell'azienda attraverso la costruzione di un nuovo fabbricato.

## **Calcolo degli oneri**

L'intervento proposto comporta una nuova edificazione pertanto, come viene stabilito all'art. 30 della L.R. 15 del 2013 e s.m.i., sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; sono da corrispondere inoltre i contributi "D", per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e "S", per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (art. 34 c.1 della L.R. 15 del 2013 e s.m.i. ).

Non è invece dovuto il Costo di Costruzione in quanto l'edificio è destinato ad una funzione produttiva.

La determinazione dell'incidenza degli oneri è stata eseguita in base alla DAL 186/2018 recepita con Delibera n. 65 del 30.10.2019 dai Comuni appartenenti all'Unione della Romagna Faentina.

Il nuovo fabbricato è situato nel Comune di Faenza, classificato comune di Classe I, all'interno del Territorio Urbanizzato quindi i valori unitari, secondo la tabella parametrica contenuta nella Delibera del Consiglio dell'Unione n. 65 del 30.10.2019, sono i seguenti:

### **Contributi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

**U1**            euro 12,24

**U2**            euro 3,57

### **I contributi D e S si calcolano applicando le seguenti formule:**

$$**D = Td x Kd x SL**$$

Td : tariffa base pari a **4,00 euro** per mq. di Superficie Lorda

Kd : coefficiente di inquinamento connesso al tipo di attività

$$**S = Ts x Ks x SL**$$

Ts : tariffa base pari a **3,00 euro** per mq. di Superficie Lorda

Ks : coefficiente di impatto connesso al tipo di intervento

**CS contributo straordinario ( non dovuto vedi perizia allegata in calce alla presente)**

In base all'art. 30 comma 3 lett. f della L.R. 15/2013 la presente richiesta di PdC **comporta una valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica**, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale valore viene denominato **contributo straordinario** e deve essere calcolato sulla base della disciplina del contributo di costruzione DAL 186/2018 punto 4.

Al punto 4.6 della Dal 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 rilevanza economica, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MGVT) = ( Vpost - Vante

Dove:

- **Vpost** : 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 delle aree edificabili ai fini IMU.**
- **Vante** : rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori agricoli medi della Regione Emilia Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificabili 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.

**L'importo totale degli oneri da corrispondere all'amministrazione comunale corrispondente a €.** **247.397,5336** **desunto dalla tabella di calcolo di seguito allegata.**

**Importo oneri dedotto dal foglio di calcolo del portale regionale €.** **262.027,36**

**Detrazione oneri versati in esubero inerenti la pratica**

**n.779/2021 prot.40392del 19/05/2021**

**€.** **14.629,8264**

**Importo oneri dovuto**

**€.** **247.397,5336**



Risultato Calcolo CdC: **€ 262.027,36**

COMPONENTE	IMPORTO
U1	€ 140.605,65
U2	€ 41.009,98
D	€ 45.949,56
S	€ 34.462,17
QCC	€ 0,00
CS	€ 0,00
Scomputo OU1 + OU2	- € 0,00
Costi concorso architettura / progettazione partecipata	- € 0,00
	-----
<b>TOTALE</b>	<b>€ 262.027,36</b>

## Dati immessi

### DATI INIZIALI

Comune: Faenza (RA) - D458

Data di riferimento: 10/10/2021

### CONVENZIONE

Non si è in presenza di convenzione urbanistica o di accordo operativo.

### ESENZIONI

Esonero CS per i seguenti motivi:

non si tratta di un nuovo intervento ricadente al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PUG

Esonero QCC per i seguenti motivi:

funzione produttiva o rurale svolta da non aventi titolo

### LOCALIZZAZIONE

Localizzazione urbanistica: Area interna al territorio urbanizzato (T.U.)

Zona OMI priva di valori immobiliari in conseguenza del sisma 2012.

### INTERVENTO 1

Tipo di intervento: NC

Ampliamento in contesto edilizio esistente

Intervento non a sanatoria

Situazione di progetto



Categoria funzionale: Produttiva

Superficie in aumento: 11487,39 mq.

## Contributo D

Coefficiente KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività: superficie: 11487,39 mq.

## Contributo S

Coefficiente KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Restanti casi: superficie: 11487,39 mq.

## Note

### INTERVENTO 1

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

##### Formula per il calcolo di U1 e U2 nel caso di NC:

$O[NC] \times S\_aum$

dove:

$S\_aum = \text{superficie in aumento} = 11487,39$

e:

Comune di I Classe - Localizzazione urbanistica Area interna al territorio urbanizzato (T.U.)

#### U1

Valore unitario di NC per la funzione Produttiva:

$O[NC(\text{progetto})] = 12,24$  (onere comunale)

$O[NC] \times S\_aum = 140605,65$

U1 finale = 140605,65

#### U2

Valore unitario di NC per la funzione Produttiva:

$O[NC(\text{progetto})] = 3,57$  (onere comunale)

$O[NC] \times S\_aum = 41009,98$

U2 finale = 41009,98

#### CONTRIBUTO D

Tariffa base D = 4,00 (tariffa RER)

Percentuale del contributo D applicato, in base alla classe di Comuni di appartenenza (I Classe) = 100,00%

Coefficiente KD

Coefficiente: Altre attività

Valore del coefficiente = 1,00



Superficie di calcolo = 11487,39

D finale = 45949,56

## CONTRIBUTO S

---

Tariffa base S = 3,00 (tariffa RER)

Percentuale del contributo S applicato, in base alla classe di Comuni di appartenenza (I Classe) = 100,00%

Coefficiente KS

Coefficiente: Restanti casi

Valore del coefficiente = 1,00

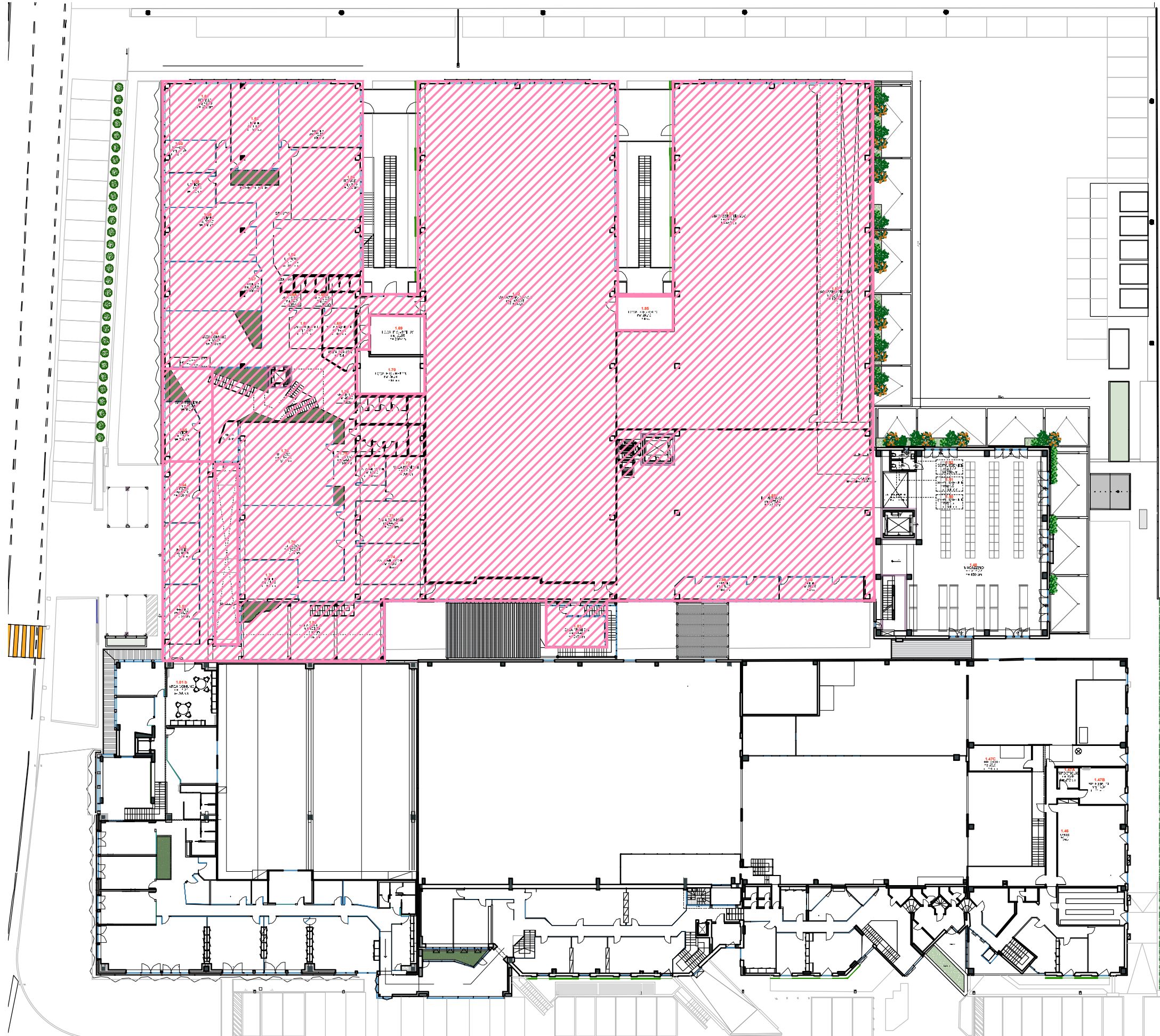
Superficie di calcolo = 11487,39

S finale = 34462,17



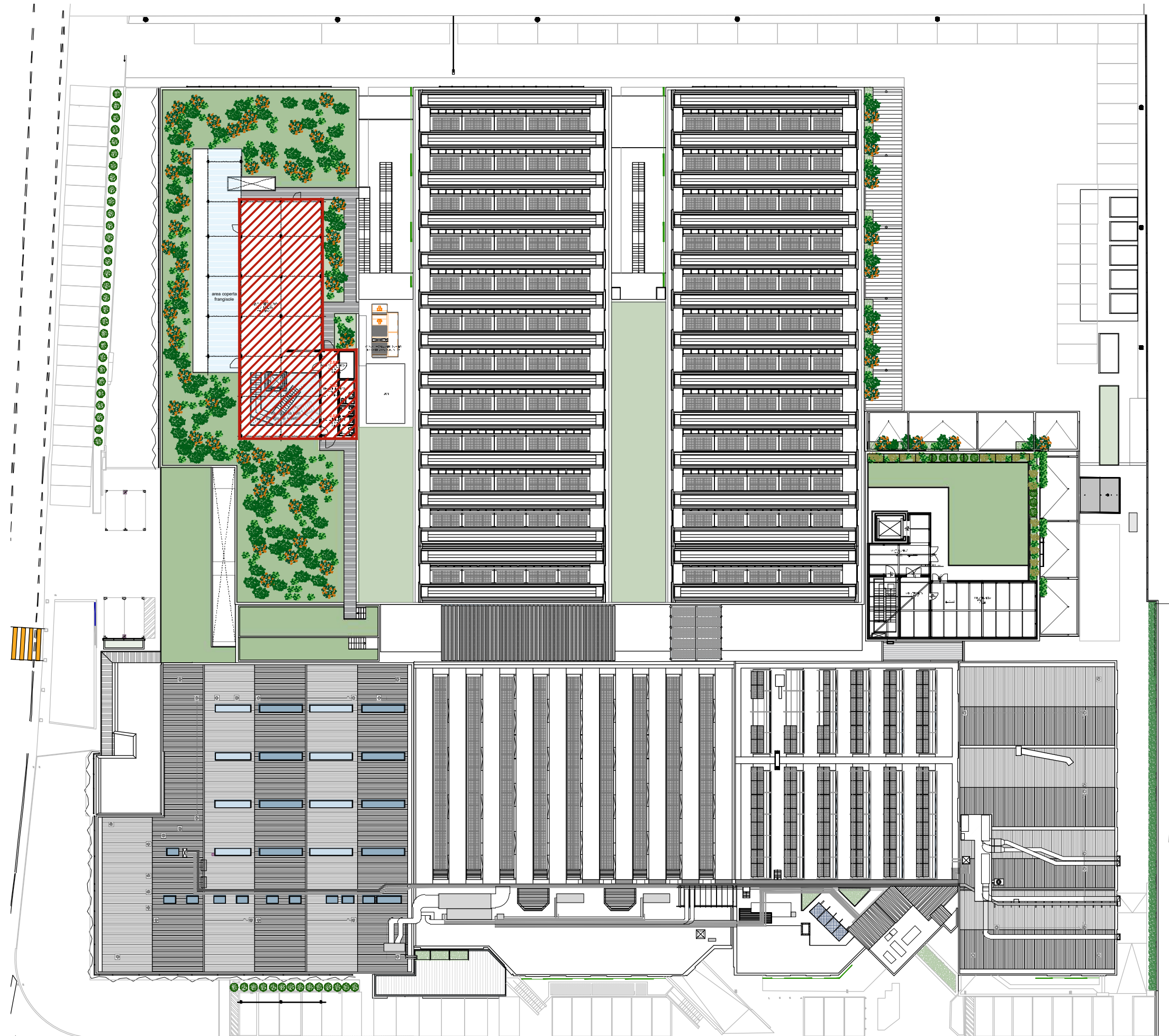


PIANO PRIMO - SUL 5468,03 MQ.





COPERTURA - SUL 350,18 MQ.



STOP

## PROPOSTA PER UTILIZZO DEGLI ONERI PER MIGLIORARE le dotazioni territoriali presenti nell'area limitrofa all'intervento.

In linea con quanto definito dall'atto di coordinamento tecnico "approvazione atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali" di cui alla DGR n. 110/2021 in attuazione dell'art. 49, L.R. 24/2017, si chiede di poter utilizzare la quota di oneri da corrispondere al comune per migliorare le dotazioni territoriali presenti all'intorno dell'intervento.

In particolar modo si interverrà per migliorare e mettere in sicurezza la viabilità pubblica su via malpighi con la creazione di un percorso ciclabile e uno pedonale, previsione di attraversamenti stradali adeguatamente illuminati, fermata per il trasporto pubblico e sistemazione di parcheggio pubblico.

Il progetto di miglioramento delle dotazioni territoriali è meglio specificato nelle tavole allegate e nella relazione, computo metrico redatto su prezzario regionale e quadro economico (elaborati B.10 – C.25-C.26-C.27) dai quali si evince l'entità delle opere realizzate.

Tali interventi non sono stati proposti casualmente, ma sono il risultato di un processo partecipativo fra progettisti, amministrazione comunale e azienda Tema sinergie.

Da un'analisi urbanistica del contesto effettuata in fase preliminare (vedi tav. C.1) si è evidenziato che nel raggio di circa ml. 300 dal sito di Tema esistono una discreta quantità di parcheggi (circa 500) che sono scarsamente utilizzati dagli avventori in quanto non collegati con percorsi sicuri alle varie aziende che sono presenti lungo la via Malpighi e in alcuni casi necessitano di un intervento di riqualificazione.

E' stato inoltre attivato un percorso partecipativo all'interno dell'azienda Tema sinergie atta a promuovere una maggior sensibilizzazione relativamente ai temi della mobilità sostenibile, è stato redatto un "piano di spostamento casa lavoro" vedi elaborato B.9, dal quale emergono sia le carenze relative alla viabilità e al servizio pubblico, sia l'impegno da parte dell'azienda di mettere a disposizione dei dipendenti un parco di bici elettriche il tutto al fine di limitare il fabbisogno di parcheggio tradizionale.

Il progetto proposto è allineato su questi criteri, per una maggior definizione e chiarezza dell'intervento occorre consultare la relazione B.10 e le tavole C.26 – C.27.

Si allega la tabella riportante il quadro economico delle opere da eseguire a scorporo degli oneri dalla quale emerge l'importo dei lavori e delle prestazioni professionali che rappresentano un costo per l'amministrazione, mentre l'importo dell'iva, che NON rappresenta un costo per l'azienda Tema sinergie, verrà aggiunto a tale importo comportando un beneficio per l'amministrazione comunale.

INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI- VIABILITA' E PARCHEGGIO DI VIA MALPIGHI - FAENZA							
QUADRO ECONOMICO							
				PROGETTO ESECUTIVO	Euro	CONTRIBUTO 4%	IVA
A.1)	LAVORI				192.000,00		
A.2)	ONERI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA				5.500,00		
A.3)	LAVORI IN ECONOMIA				3.089,53		
A.4)	TOTALE IMPORTO				200.589,53		
				IVA AL 10% SU IMPORTO LAVORI A.4			20.058,95
b7	Spese di cui all'articolo 24 del D.Lgs.n.50/2016, spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, spese relative al fondo per incentivi per funzioni tecniche di cui all'articolo 113 commi 2, 3 e 4 del D.Lgs n.50/2016, e precisamente:						
	-	Spese tecniche per l'affidamento di incarichi professionali esterni;			40.200,00		
	CONTRIBUTO INTEGRATIVO 4% SU IMPORTO LAVORI b7					1.608,00	-
	IVA AL 22% SU IMPORTO LAVORI b7						8.844,00
b11	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici e precisamente:						
	-	accertamenti tecnici, prove di laboratorio, oneri a carico committente per prove di carico in fase di collaudo					
	-	incarico esterno per collaudo statico in corso d'opera e prove su piastra			5.000,00		
	IVA AL 22% SU IMPORTO LAVORI b7						1.100,00
	OPERE E PRESTAZIONI PROFESSIONALI RAPPRESENTATI UN COSTO PER IL COMUNE						
	IMPORTO LAVORI , PRESTAZIONI PROFESSIONALI E COLLAUDI				245.789,53		
	ONERI CONTRIBUTIVI PROFESSIONISTI					1.608,00	
						247.397,53	
	ONERI FISCALI NON RAPPRESENTATI UN COSTO PER LA TEMA SINERGIE.						30.002,95

RIEPILOGO ONERI DA CORRISPONDERE AL COMUNE

1) Importo oneri da corrispondere all'amministrazione	€.262.027,3600
2) Detrazione oneri versati in esubero inerenti la pratica N. 779 / 2021 prot. 40392 del 19/05/2021	- €. 14.629,8264 -----

TOTALE ONERI DA CORRISPONDEE AL COMUNE	€. 247.397,5336
--	-----------------

3) IMPORTO LAVORI DA SCORPORARE esclusa iva	€. 247.397,53 -----
--	------------------------

IMPORTO DA VERSARE AL COMUNE	€. 0
------------------------------	------

## **STIMA DEL MVGT (maggior valore generato dalla trasformazione)**

**OGGETTO : ANALISI ESTIMATIVA - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - DAL n.186/2018 inerente la richiesta di P.D.C. ai sensi dell'Art.53 Legge Regione Emilia Romagna , 21 Dicembre 2017 , n. 24 .**

**RICHIEDENTE : TEMA SINERGIE S.p.A. con sede in Via Malpighi n. 120 Faenza (RA)**

**UBICAZIONE : Area di via Malpighi "ex sede Provincia", via Malpighi n.92**

### **QUESITO DI STIMA :**

Il testo coordinato della DAL n.186 / 2018, entrato in vigore il 01/10/2019, dispone all'Art.4 l'eventuale corresponsione del contributo straordinario per gli interventi all'interno del Territorio Urbanizzato resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, che prevedono maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso, con aumento di carico urbanistico.

Il presente documento è pertanto finalizzato alla determinazione dell'eventuale maggior valore generato dalla trasformazione dell'area in oggetto.

Si procede pertanto tramite l'analisi dei dati oggettivi di progetto.

### **DATI OGGETTIVI E ASSUNZIONI DI PROGETTO :**

1. L'immobile è inserito all'interno del Territorio urbanizzato come da Allegato B4\_TU Faenza capoluogo - atto G. URF n. 172/2018 ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017 (nuova Legge Urbanistica Regionale)

2. La variante richiesta presuppone la modifica della destinazione urbanistica da "Aree per attrezzature di interesse comune – art. 19.3 " a "Ambito misto di riqualificazione – art. 10 ".

5. L'immobile è stato acquisito a seguito di partecipazione ad asta pubblica bandita dall'ente provincia di Ravenna, con atto Notaio dott. Massimo Gargiulo di Faenza, del 10/02/2021 – rep.n.160.556 - Racc.n.27.098 (allegato in calce).

Il corrispettivo pagato da Tema Sinergie S.p.A., pari ad € Euro 1.610.000,00 oltre ai costi di stipula di € . 24.024,00 per un totale di **€. 1.634.042,00.**

**Il Vante si può quindi affermare corrispondere al valore di acquisto dell'area corrispondente ad €. 1.634.042,00. In quanto riferibile ad una stima di un ente pubblico e del valore dichiarato in atto a seguito di asta pubblica, quindi ad un costo iniziale certo.**

**Il Vpost si può riferire al valore delle aree edificabili ai fini imu di cui alla tabella allegata alla Delibera Atto CC157\_2011 la quale stabilisce per quest'area un valore a mq. di €. 115,00, pertanto il valore post si può determinare in SF= mq. 7.391,00 x €. 115 = €. 849.965,00**

Pur volendo applicare un valore al terreno edificabile paragonabile a quelli posti sul mercato nelle vicinanze e con tutti gli oneri assolti risulterebbe:

Valore di acquisto	€. 1.634.042,00
Costo per demolizione edificio esistente , bonifica amianto , demolizione asfalto, bonifica bellica , ecc.	€ 500.000,00
	-----
<b>Costo sostenuto per rendere il lotto edificabile e libero da gravami</b>	<b>€. 2.134.042,00</b>

**Importo realizzato a seguito di vendita a libero mercato del terreno edificabile attribuendo una stima a mq. anche superiore alle recenti transazioni di €. 220,00/mq.**

**SF. 7.391,00 x €.220 = €. 1.626.020,00**

**Il ricavato derivante dalla vendita del lotto anche a seguito della variante proposta non andrebbe a generare nessun plusvalore.**

Faenza, 11/10/2021

il tecnico

Arch. Maura Cantagalli

(doc. firmato digitalmente)