



TARLAZZI CAPANNONE + TETTOIA SCARICO MERCI

Risultato Calcolo CdC: € 78.412,50

COMPONENTE	IMPORTO
U1	€ 45.900,00
U2	€ 13.387,50
D	€ 9.000,00
S	€ 10.125,00
Scomputo OU1 + OU2	- € 0,00
QCC	€ 0,00
CS	€ 0,00
Scomputo costi concorso architettura / progettazione partecipata	- € 0,00

TOTALE	€ 78.412,50

Dati immessi

DATI INIZIALI

Comune: Faenza (RA) - D458

Data di riferimento: 12/04/2023

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 esterna al T.U.

INTERVENTO 1

Tipo di intervento: NC

Ampliamento in contesto edilizio esistente

Intervento non a sanatoria

Situazione di progetto



Categoria funzionale: Produttiva

Superficie in aumento: 2250,00 mq.

Contributi D ed S

SL: 2250,00 mq.

Contributo D

Coefficiente KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

Contributo S

Coefficiente KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

Note

INTERVENTO 1

ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

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

onere per la nuova costruzione, ovvero:

$$VU_NC \times S_aum$$

dove:

S_aum = superficie in aumento

VU_NC = Valore unitario dell'onere applicato al tipo intervento NC

e i valori unitari degli oneri applicati sono calcolati in riferimento a:

Comune di I Classe

Localizzazione urbanistica Area esterna al T.U.

Funzione di progetto Produttiva

U1

$$S_aum = 2250,00$$

$$VU_NC = 20,40 \text{ (onere comunale)}$$

$$VU_NC \times S_aum = 45900,00$$

Non esistono riduzioni da applicare

U1 finale = 45900,00



U2

$$S_aum = 2250,00$$

$$VU_NC = 5,95 \text{ (onere comunale)}$$

$$VU_NC \times S_aum = 13387,50$$

Non esistono riduzioni da applicare

$$\mathbf{U2 \text{ finale} = 13387,50}$$

CONTRIBUTO D

Formula per il calcolo del contributo D:

$$D = (Td \times SL) \times KD$$

dove:

$$\text{Tariffa base } Td = 4,00 \text{ (tariffa RER)}$$

$$\text{Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (I Classe)} = 100,00\%$$

$$SL = 2250,00$$

$$\text{Contributo base } (Td \times SL) = 9000,00$$

Coefficiente RER KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

$$KD = 1,00$$

$$\mathbf{D \text{ finale} = 9000,00}$$

CONTRIBUTO S

Formula per il calcolo del contributo S:

$$S = (Ts \times SL) \times KS$$

dove:

$$\text{Tariffa base } Ts = 3,00 \text{ (tariffa RER)}$$

$$\text{Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (I Classe)} = 100,00\%$$

$$SL = 2250,00$$

$$\text{Contributo base } (Ts \times SL) = 6750,00$$

Coefficiente RER KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

$$KS = 1,50$$



S finale = 10125,00



TARLAZZI TETTOIE DEPOSITO MERCI LAVORATE

Risultato Calcolo CdC: € 12.637,21

COMPONENTE	IMPORTO
U1	€ 6.697,32
U2	€ 1.953,39
D	€ 1.876,00
S	€ 2.110,50
Scomputo OU1 + OU2	- € 0,00
QCC	€ 0,00
CS	€ 0,00
Scomputo costi concorso architettura / progettazione partecipata	- € 0,00

TOTALE	€ 12.637,21

Dati immessi

DATI INIZIALI

Comune: Faenza (RA) - D458

Data di riferimento: 12/04/2023

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 esterna al T.U.

INTERVENTO 1

Tipo di intervento: NC

Ampliamento in contesto edilizio esistente

Intervento non a sanatoria

Situazione di progetto



Categoria funzionale: Produttiva

Superficie in aumento: 469,00 mq.

Contributi D ed S

SL: 469,00 mq.

Contributo D

Coefficiente KD: Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

Contributo S

Coefficiente KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

Riduzioni

Altro: Tettoie destinate a depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive

Note

INTERVENTO 1

ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

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

onere per la nuova costruzione, ovvero:

$$VU_NC \times S_aum$$

dove:

S_aum = superficie in aumento

VU_NC = Valore unitario dell'onere applicato al tipo intervento NC

e i valori unitari degli oneri applicati sono calcolati in riferimento a:

Comune di I Classe

Localizzazione urbanistica Area esterna al T.U.

Funzione di progetto Produttiva

U1

$$S_aum = 469,00$$

$$VU_NC = 20,40 \text{ (onere comunale)}$$

$$VU_NC \times S_aum = 9567,60$$

Riduzione comunale del 30,00% di U1 per Tettoie destinate a depositi di materie prime, semilavorati e prodotti



finiti connesse ad attività produttive

Totale delle riduzioni U1 non relative al tipo di Intervento (rif. 1.4.9 DAL 186/2018) = 30,00% = 2870,28

U1 finale = 6697,32

U2

S_aum = 469,00

VU_NC = 5,95 (onere comunale)

VU_NC x S_aum = 2790,55

Riduzione comunale del 30,00% di U2 per Tettoie destinate a depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti connesse ad attività produttive

Totale delle riduzioni U2 non relative al tipo di Intervento (rif. 1.4.9 DAL 186/2018) = 30,00% = 837,16

U2 finale = 1953,39

CONTRIBUTO D

Formula per il calcolo del contributo D:

$$D = (T_d \times SL) \times K_D$$

dove:

Tariffa base $T_d = 4,00$ (tariffa RER)

Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (I Classe) = 100,00%

SL = 469,00

Contributo base ($T_d \times SL$) = 1876,00

Coefficiente RER K_D : Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

$K_D = 1,00$

D finale = 1876,00

CONTRIBUTO S

Formula per il calcolo del contributo S:

$$S = (T_s \times SL) \times K_S$$

dove:

Tariffa base $T_s = 3,00$ (tariffa RER)

Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (I Classe) = 100,00%



SL = 469,00

Contributo base (Ts x SL) = 1407,00

Coefficiente RER KS: Impatto connesso al tipo di intervento

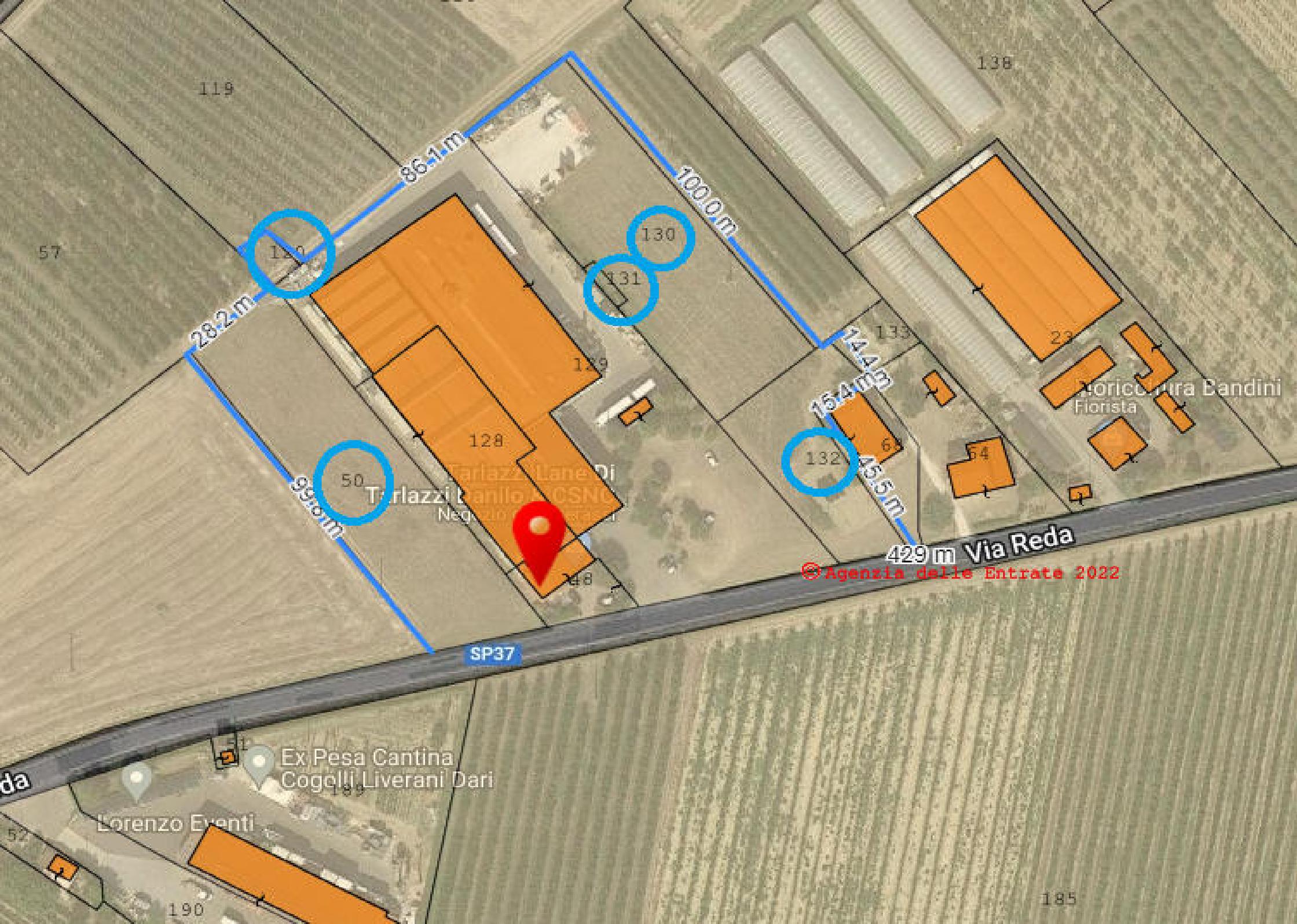
Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

KS = 1,50

S finale = 2110,50

CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO D.A.L.186/2018 Emilia-Romagna

scheda modificata n° R/19 R.U.E.						Via Reda n° 139 Faenza C.T. Foglio 120				
METODO SPEDITIVO C.S. = (Contributo Straordinario) $MVGT \times 0,50$ $MVGT = Vpost (IMU) - Vante (VAM)$										
Particella	Qual/cl	Sup/MQ	VAM/RA4	Vante	V/IMU-Red	Vpost	MVGT	C.S.		
50	Frutt./1	2911	5,40 €	15719,40	25,00 €	72775	57055,60	28527,80		
120	Vign./2	108	4,46 €	481,68	25,00 €	2700	2218,32	1109,16		
130	Vign./2	3110	4,46 €	13870,60	25,00 €	77750	63879,40	31939,70		
131	Vign./2	40	4,46 €	178,40	25,00 €	1000	821,60	410,80		
132	Vign./2	1062	4,46 €	4736,52	25,00 €	26550	21813,48	10906,74		
TOTALE		7231		34986,6		180775	145788,40	72894,20		
Allegati: Mappa-Visure -VAM/RA4 -V/IMU-Reda						Il Tecnico				



119

138

57

28.2 m

86.1 m

100.0 m

129

130

131

14.4 m

135

23

Norice Mira Bandini Fiorista

128

132

6

54

99.0 m

Tarlazzit
Neg. Di
Tarlazzit
Neg. Di
Tarlazzit
Neg. Di
Tarlazzit
Neg. Di

429 m Via Reda

© Agenzia delle Entrate 2022

SP37

Ex Pesa Cantina
Cogoli Liverani Dari

Lorenzo Eventi

190

185



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **FAENZA (D458) (RA)**
- Foglio **120** Particella **50**
Partita: **17458**

Impianto meccanografico del 01/11/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **103,58** Lire **200,568**
agrario Euro **33,07** Lire **64.042**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C17⁹¹A3⁹¹
Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**
Superficie: **2.911 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 18/11/1994 1998 (n. 901009.1/1991)



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **FAENZA (D458) (RA)**
- Foglio **120** Particella **120**

FRAZIONAMENTO del 09/02/2005 Pratica n. RA0019553 in atti dal 09/02/2005 (n. 19553.1/2005)
Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **1,08**
agrario Euro **1,06**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C17⁹¹A3⁹¹
Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **2**
Superficie: **108 m²**

FRAZIONAMENTO del 09/02/2005 Pratica n. RA0019553 in atti dal 09/02/2005 (n. 19553.1/2005)



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **FAENZA (D458) (RA)**
- Foglio **120** Particella **130**

Tipo Mappale del 28/12/2006 Pratica n. RA0141757 in atti dal 28/12/2006 (n. 141757.1/2006)
Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **31,16**
agrario Euro **30,52**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C17⁹¹A3⁹¹
Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **2**
Superficie: **3.110 m²**

Tipo Mappale del 28/12/2006 Pratica n. RA0141757 in atti dal 28/12/2006 (n. 141757.1/2006)



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **FAENZA (D458) (RA)**
- Foglio **120** Particella **131**

Tipo Mappale del 28/12/2006 Pratica n. RA0141757 in atti dal 28/12/2006 (n. 141757.1/2006)
Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **0,40**
agrario Euro **0,39**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C17⁹¹A3⁹¹
Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **2**
Superficie: **40 m²**

Tipo Mappale del 28/12/2006 Pratica n. RA0141757 in atti dal 28/12/2006 (n. 141757.1/2006)

> **Dati identificativi**

Comune di **FAENZA (D458) (RA)**
Foglio **120** Particella **132**

FRAZIONAMENTO del 08/05/2007 Pratica n. RA0091544 in atti dal 08/05/2007 (n. 91544.1/2007)
Annotazioni: SR = 1214 MQ

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro **10,64**
agrario Euro **10,42**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C17⁹¹A3⁹¹
Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **2**
Superficie: **1.062 m²**

FRAZIONAMENTO del 08/05/2007 Pratica n. RA0091544 in atti dal 08/05/2007 (n. 91544.1/2007)
Annotazioni: SR = 1214 MQ

Valori Agricoli Medi Provincia di Ravenna Regione Agraria n° 4 Pianura del Lamone

ANNO 2022

Tipo di coltura	Regione agraria n.1 Valori medi €/Ha	Regione agraria n.2 Valori medi €/Ha	Regione agraria n.3 Valori medi €/Ha	Regione agraria n.4 Valori medi €/Ha
Seminativo	10.500	28.000	24.500	30.000
Seminativo irriguo	25.400	35.300	29.500	36.100
Prato	6.600	11.400	10.300	11.400
Prato arborato	6.900	12.000	10.900	12.300
Prato irriguo	17.700	13.200	12.900	13.800
Prato arborato irriguo	17.700	13.900	12.900	13.300
Pascolo cespugliato e non	2.700	4.800	4.000	4.900
Pascolo arborato	2.900	5.300	4.500	5.400
Orto (1)	21.800	31.800	28.900	34.000
Orto irriguo	35.000	46.000	41.000	48.000
Orto a coltura floreale	32.900	41.600	37.600	42.100
Vivaio	30.200	39.000	38.300	37.600
Vivaio a coltura floreale	30.900	40.000	39.300	38.600
Vigneto	25.000	34.300	33.000	36.700
Vigneto irriguo	28.000	35.700	34.600	40.300
Vigneto D.O.C.	37.000	40.000	37.900	43.000
Vigneto irriguo D.O.C.	39.000	41.700	39.600	44.600
Uliveto	19.400			
Frutteto di pomacee: media densità (2)	23.800	29.600	29.000	33.700
Frutteto irriguo di pomacee: media densità	33.100	31.500	30.900	35.600
Frutteto di pomacee: alta densità	27.300	33.000	32.400	37.000
Frutteto irriguo di pomacee: alta densità	36.600	35.000	34.300	39.000
Frutteto di drupacee: media densità (3)	22.600	29.800	29.000	33.500
Frutteto irriguo di drupacee: media densità	33.000	33.600	32.200	37.800
Frutteto di drupacee: alta densità	29.400	36.600	35.500	41.000
Frutteto irriguo di drupacee: alta densità	39.000	39.300	37.500	43.800
Frutteto di actinidia	47.000	43.000	40.500	47.000
Frutteto di actinidia giallo o rosso (7)	54.000	49.500	46.600	54.000
Pioppeto:				
da 0 a 3 anni	14.500	16.200	15.800	16.200
da 3 a 7 anni	16.500	18.900	18.000	18.900
oltre 7 anni	19.900	23.000	21.700	23.000
Castagneto da frutto: governato	7.300			
degradato	3.500			
Castagneto da paleria	6.100			
Bosco alto fusto:				
da 0 a 20 anni	6.400		8.400	
da 20 a 40 anni	8.400		9.900	
oltre 40 anni	12.600		15.400	
Bosco misto: governato	6.400			
degradato	2.200			
Bosco ceduo: governato	4.600			
degradato	1.740			
Noce da frutto (6)		38.500	36.800	42.600
Coltivo abbandonato (4)	3.900	14.300	12.600	13.300
Incolto produttivo (5)	2.700	7.200	6.700	6.600
Incolto sterile	1.300			

(1) colture ortive in pieno campo

(2) per le pomacee si intende media e bassa densità sotto le 700 piante per ettaro

(3) per le drupacee si intende la media e bassa densità sotto le 350 piante per ettaro.

(4) terreno agricolo di normale fertilità per varie ragioni non più coltivato

(5) terreno di fertilità limitata non suscettibile di conveniente coltivazione

(6) coltura inserita a seguito della revisione VAM 2021

(7) coltura inserita a seguito della revisione VAM 2022

Ai terreni con impianti di drenaggio occorre applicare una maggiorazione di € 2.000/ha

Ai terreni investiti a frutteti con reti antigrandine occorre applicare una maggiorazione di almeno € 5.000/ha



COMUNE di FAENZA

Prot. n.

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale n. 157

Oggetto: **REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI E INDIVIDUAZIONE DEI RELATIVI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.C.I. - INTEGRAZIONI**

OMISSIS

OGGETTO: Il regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. - integrazioni

7	Bocca dei Canali, Celle, Errano, Borgo Tullero S. Lucia, Orloio dei Fichi, Marzeno.	Area urbanizzata	prev. Resi- denziale o mi- sta	€ 207,00	(3)
		Area non urbanizzata	prev. Resi- denziale o mi- sta	€ 50,00	(3)

8	Rada Fieve Ponte	Area urbanizzata	prev. Resi- denziale o mi- sta	€ 200,00	(5)
			prev. Produttiva edilizia /industriale	€ 25,00	(5)
		Area non urbanizzata	prev. Resi- denziale o mi- sta	€ 38,00	(5)
			prev. Produttiva o artigiana- le/industriale	€ 25,00	(5)

RELAZIONE TECNICA RIGUARDANTE I CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

RIFERIMENTI:

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 C.1 LETT. B DELLA L.R. 24/2017 PER AMPLIAMENTO SU AREE CONTIGUE DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA GIÀ INSEDIATA IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO A FAENZA, VIA REDA 139 – SCHEDA PROGETTO R.19 “AREA DI VIA REDA – TARLAZZI”,

COMMITTENTE:

TARLAZZI S.R.L., Via Reda 139, 48018 Faenza, P. IVA 01288320391.

Il metodo speditivo del calcolo del contributo straordinario (CS) ha fissato l'ammontare del CS nella misura del 50% del plusvalore generato dagli interventi di trasformazione.

$$MVGT = V \text{ post} - V \text{ ante} \quad CS = MVGT \times 0,5$$

Dove V post è il valore di mercato dell'area dopo la trasformazione 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 e V ante è il valore di mercato dell'area prima della trasformazione 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.

Ora qui si precisa che il terreno in esame, anche dopo il mero ampliamento della perimetrazione della specifica scheda R 19 del vigente R.U.E., non acquisisce le caratteristiche tecniche di “terreno urbanizzato” essendo il terreno in esame esclusivamente “porzioni residuali di un podere agricolo” e come tali esse sono e restano indiscutibilmente sprovviste di “opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria” che diversamente l'accezione “terreno urbanizzato” prevede implicitamente.

Faenza lì 31/10/2022

IL TECNICO

Geom. Paolo Chiappetti

(documento firmato digitalmente)