

**ALLEGATO TABELLA B1**

**INTERVENTO IN VARIANTE AL PUC FINALIZZATO ALL'INSEDIAMENTO DI UNA ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA EQUESTRE SU TERRENI SITI A SAVONA IN VIA DEGLI ULIVI - FG 72, MAPP 859-873-863**

**CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO CON IL METODO ANALITICO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

giugno 2018

|                        |                    |    |   |
|------------------------|--------------------|----|---|
| <b>AMMESSO DAL PUC</b> | superficie agibile |    |   |
|                        | SA mq              | mq | 0 |
|                        | SLA                | mq | 0 |

| <b>PROGETTO</b> |               | mq | SLA- SUPERFICIE | SA-SUPERFICIE |       |
|-----------------|---------------|----|-----------------|---------------|-------|
|                 |               |    | LORDA           | AGIBILE       |       |
|                 | scuderie      | mq | 93,85           | 74,24         |       |
|                 | fienile       | mq | 21,29           | 21,29         |       |
|                 | tettoia       | mq | 24,00           |               | 24,00 |
|                 | club house    | mq | 55,00           | 40,92         |       |
|                 | <b>Totale</b> |    | <b>194,14</b>   |               |       |

**VT valore di trasformazione degli immobili**

**VT1** valore di trasformazione degli immobili calcolato in base all'edificabilità e all'intervento previsti dalla proposta in variante al PUC

**VT0** valore di trasformazione degli immobili calcolato in base all'edificabilità e all'intervento ammessi dalla disciplina urbanistica vigente

**VM valore di mercato**

**VM1** valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla proposta trasformazione in variante o in deroga alla strumentazione urbanistica vigente

**VM0** valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile in conformità alla disciplina urbanistica vigente

**K costo di trasformazione**, costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione

**K1** costo di trasformazione degli immobili, calcolato in base alla edificabilità e all'intervento previsti dalla proposta progettuale in variante al PUC

**K0** costo di trasformazione degli immobili calcolato in base all'edificabilità e all'intervento ammessi dalla disciplina urbanistica vigente

**CS** contributo straordinario da corrispondere al Comune

**VT = VT1-VT0 = (VM1-K1) - (VM0-K0)**

**contributo straordinario da corrispondere = CS= 50% VT = 50%(VT1-VT0) = 50% [(VM1-K1) - (VM0-K0) ]**

**QUANTIFICAZIONE DEL VM1**

|   | mq SA                         | mq SLA | valore OMI euro/mq (*)   | VM1            |
|---|-------------------------------|--------|--|----------------|
|   |                               |        | valore di mercato MASSIMO per stato NORMALE ridotto a fronte della tipologia dell'intervento |                |
|   |                               |        | Semestre 2-2015  |                |
|   |                               |        | Zona 6 periferica/stadio comunale  |                |
| 1 | destinazione d'uso produttivo | 194,14 | 688  | 133.568        |
|   | <b>VM1</b>                    |        |  | <b>133.568</b> |

(\*) semestre riferito alla data dell'istanza (20/11/2015)

**QUANTIFICAZIONE DEL K1**

|                  |  | mq SA               | mq SLA | valore CC euro/mq di SLA | fattore di moltiplicazione (rispetto a CC) | importo tabellare costo di costruzione a mq di SA | valore VM1 | fattore di moltiplicazione (rispetto a VM1) | importo parziale | importo totale   | importo totale rivalutato dal 1989 alla data istanza | note  |
|------------------|--|---------------------|--------|--------------------------|--|---|------------|---|------------------|------------------|--|---|
| CC               | costo tecnico di costruzione del fabbricato (CC)                                   | CC scuderie         | 93,85  | 120                      | *****                                      | *****   | *****      | *****                                       | *****            | 11.262,00        |  | Rif. 5.2"stalle e affini", punto 5.2.2 del <i>Prezzario di massima per le stime secondo il criterio di valore del costo di ricostruzione</i> redatto per le categorie D e E dell'Ufficio provinciale di Milano-Territorio della Agenzia delle entrate           |
|                  |  | CC fienile          | 21,29  | 80                       | *****                                      | *****   | *****      | *****                                       | *****            | 1.703,20         |  | Rif. punto 5.4.3 Fienili del <i>Prezzario di massima per le stime secondo il criterio del valore di costo di ricostruzione</i> redatto per le categorie D e E dell'Ufficio provinciale di Milano-Territorio della Agenzia delle entrate                         |
|                  |  | CC tettoia          | 24,00  | 80                       | *****                                      | *****   | *****      | *****                                       | *****            | 1.920,00         |  | Rif. punto 5.4.1 Tettoie del <i>Prezzario di massima per le stime secondo il criterio del valore di costo di ricostruzione</i> redatto per le categorie D e E dell'Ufficio provinciale di Milano-Territorio della Agenzia delle entrate                         |
|                  |  | CC Club House       | 55,00  | 350                      | *****                                      | *****   | *****      | *****                                       | *****            | 19.250,00        |  | Rif. punto 4.2.1 chiosco in legno per bar ecc del <i>Prezzario di massima per le stime secondo il criterio del valore di costo di ricostruzione</i> redatto per le le categorie D e E dell'Ufficio provinciale di Milano-Territorio della Agenzia delle entrate |
|                  |  | <b>totale CC</b>    |        |                          |  |   |            |   |                  |                  | <b>34.135,20</b>                                     | <b>66.324,69</b>  |
| CI               | Costo di idoneizzazione area e allacciamenti                                       | 0,035*CC            | *****  | *****                    | 0,035                                      | *****   | *****      | *****                                       | *****            | 1.194,73         | <b>2.321,36</b>                                      |   |
| OU               | contributo di costruzione  | scuderie            | 74,24  | *****                    | *****                                      | 61,59   | *****      | *****                                       | 4.572            |                  |  |   |
|                  |  | club house          | 40,92  | *****                    | *****                                      | 115,49  | *****      | *****                                       | 4.726            |                  |  |   |
|                  |  | fienile             | 21,29  | *****                    | *****                                      | 61,59   | *****      | *****                                       | 1.311            |                  |  |   |
|                  |  | <b>TOTALE</b>       |        |                          |  |   |            |   |                  | <b>10.609,54</b> |  |   |
| CP               | Costo delle spese tecniche e complementari - prestazioni professionali -imprevisti | 0,09*CC             | *****  | *****                    | 0,09                                       | *****   | *****      | *****                                       | *****            | 3.072,17         | <b>5.969,22</b>                                      |   |
| OC               | onere complessivo (utile di impresa, oneri finanziari e di commercializzazione)    | Da 0,20 a 0,30 *VM1 | *****  | *****                    | *****                                      | *****   | 133.568    | 0,20  |                  | <b>26.713,66</b> |  |   |
| <b>TOTALE K1</b> |  |                     |        |                          |  |   |            |   |                  | <b>111.938</b>   |  |   |

È valutato in modo parametrico ( euro/mq di SLA) utilizzando i valori desunti dal *"Prezzario di massima per le stime secondo il criterio del valore di costo di ricostruzione per le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare"* redatto per le le categorie D e E. dell'Ufficio provinciale di Milano-Territorio della Agenzia delle entrate. I valori di tale prezzario sono riferiti all'epoca censuaria biennio 1988-1989 e pertanto sono stati rivalutati alla data dell'istanza sulla base degli indici ISTAT

**Il valore di trasformazione VT0 risulta zero in quanto l'area interessata dall'intervento è priva di potenzialità edificatoria (il PUC per il subambito sas 5.4 in cui ricade l'area in argomento ammette esclusivamente la realizzazione di residenze universitarie, previsione che non viene modificata con la proposta in esame, in quanto localizzata su altri mappali)**

**CS = 50%VT=50% [VT1-VT0]= [ (VM1-K1) -0 ]=(VM1-K1)**

|               |               |
|---------------|---------------|
| VT1 =         | 133.568       |
| K1            | 111.938       |
| <b>VT1-K1</b> | <b>21.630</b> |

|                |               |
|----------------|---------------|
| <b>CS euro</b> | <b>10.815</b> |
|----------------|---------------|