

All. B Modalità di calcolo del plusvalore ai fini del beneficio pubblico

Il calcolo del plusvalore per gli interventi di trasformazione, relativi ad ambiti oggetto di rigenerazione urbana ovvero di consumo di nuovo suolo, fa riferimento alle modalità di calcolo riportate all'art. 50 co. 8 delle NTO del PI, così come riconfermato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 22 aprile 2020.

La formula, definita nelle NTO del PI, per addivenire alla quantificazione del contributo è la seguente:

$$T = Rt - (Ca + Cc + St + On + Sg + I + Imp + Unp)$$

laddove:

T = tornaconto (plusvalore)

Rt = ricavi totali

Ca = costo dell'area

Cc = costo di costruzione

St = spese tecniche

On = oneri concessori

Sg = spese generali

I = interessi sul capitale finanziario

Imp = imposte

Unp = utile normale del promotore

Con la finalità di ridurre eventuali letture interpretative delle variabili in gioco, si specificano le voci componenti la formula di calcolo, allineando le stesse a quanto già definito per la determinazione dei criteri di calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 Lett. D-ter) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. allegata alla DCC n. 7/2020.

T = tornaconto

Rappresenta il plusvalore per effetto della realizzazione dell'intervento.

Rt = ricavi totali

Valore commerciale del bene risultante dal processo di trasformazione.

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito andrà distinto secondo le varie destinazioni secondo i valori di mercato indicati nelle tabelle OMI.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari, ubicate nella medesima zona omogenea.

Qualora nelle tabelle OMI non sia reperibile l'esatta tipologia dell'immobile si opera per analogia (es. negozio/ attività commerciale.... ufficio/direzionale...capannone/produttivo).

Nel caso in cui la tipologia dell'immobile esistente non sia indicata nella tabella OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe, o per casi particolari, la stima verrà effettuata, su richiesta del Comune o all'Agenzia delle Entrate o da soggetto terzo individuato dal Settore Assetto del Territorio con spese a carico del soggetto proponente.

Ca = costo dell'area

Il valore di mercato dell'area pre-intervento. Il valore iniziale del bene è quello corrispondente alla classificazione urbanistica e/o allo stato anteriori alle opportunità di trasformazione determinate dal PI.

Per le "modalità di calcolo del valore convenzionale delle aree" si rimanda all'Appendice 2 in calce al presente documento.

Qualora l'intervento preveda il recupero di eventuali fabbricati esistenti, attraverso il mantenimento delle strutture in essere, il valore dell'immobile prima dell'intervento di trasformazione concorre alla quantificazione del valore dell'area, secondo le modalità stabilite dalla DCC n. 7/2020 Allegato A punto 1. In questo caso il costo dell'area equivale al valore del fabbricato cui va sommato il valore della restante area esterna alla pertinenza del fabbricato o dei fabbricati.

Cc = costo di costruzione

Rappresenta il costo legato alla realizzazione di strutture, finiture e impianti; si ottiene moltiplicando la superficie per il costo a mq rilevato dal Prezzario Regionale del Veneto in relazione alla tipologie e alle caratteristiche della costruzione. Per particolari tipologie potranno essere assunte ai fini della determinazione altre fonti ufficiali.

St = spese tecniche

Sono gli oneri professionali per progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie e catastali, calcoli strutturali, oneri per la sicurezza, ecc. oltre a spese relative a pareri, autorizzazioni o stime obbligatori onerosi da parte di enti.

Vengono inseriti i normali costi relativi alla progettazione della trasformazione edilizia determinati nel **10% del costo di costruzione**. Eventuali costi relativi a perizie di stima del valore ante saranno aggiunte a parte.

On = oneri concessori

Sono rappresentati dal contributo di costruzione di cui all'Art 17 del DPR 380/01 costituito dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 27.11.2019 è stato approvato l'aggiornamento delle tabelle relative agli oneri di urbanizzazione.

Il contributo sul costo di costruzione viene calcolato con le modalità di cui al c.9 Art.16 e c.2 Art.19 del DPR 380/01 e Art.83 della L.R. 61/85.

Con determinazione dirigenziale n.2 del 11.06.2020 il comune di Cavarzere ha rideterminato il costo base di costruzione per i nuovi edifici residenziali, in adeguamento annuale al valore ISTAT, quantificandolo in 252,82 €/mq.

Sg = spese generali

Eventuali costi legati a sondaggi e rilievi, demolizioni e sgombero, bonifiche e riporti, ecc., rilevati di norma dal prezzario Regionale o da specifiche fonti ufficiali.

I = interessi sul capitale finanziario

Sono gli oneri finanziari calcolati ipotizzando che l'imprenditore usufruisca di un prestito bancario di importo uguale al totale delle spese da sostenere per un periodo di 2 anni al un tasso da definire al momento della richiesta d'intervento.

$$I = (Ca+Cc+St+On+Sg) * r * 2 \text{ ANNI}$$

dove r = tasso medio desunto da fonti ufficiali.

Imp = imposte

Conteggio delle eventuali imposte da corrispondere per il rilascio del titolo edilizio.

Unp = utile normale del promotore

In relazione alle attuali condizioni economiche e considerato il livello impositivo dei redditi d'impresa si può ipotizzare che il profitto lordo da introdurre possa assumere un valore compreso **tra il 15% e il 20% del valore del prodotto finito**.

Appendice 1

Stima dei valori del patrimonio immobiliari

Per la quotazione dei valori immobiliari di mercato, viene fatto riferimento alla *Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate (Valori OMI)*, con particolare riferimento alle quotazioni dell'ultimo semestre disponibile, ovvero, il secondo semestre 2019.

Zona	Zona_Descr	Destinazione	Descr_Tipologia	Stato conservativo	Compr_min	Compr_max
B1 - Centrale	'CAPOLUOGO'	Residenziale	Abitazioni civili	NORMALE	€ 750,00	€ 1.000,00
B1 - Centrale	'CAPOLUOGO'	Residenziale	Abitazioni civili	OTTIMO	€ 1.000,00	€ 1.300,00
B1 - Centrale	'CAPOLUOGO'	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	€ 900,00	€ 1.200,00
B1 - Centrale	'CAPOLUOGO'	Residenziale	Ville e Villini	OTTIMO	€ 1.100,00	€ 1.400,00
B1 - Centrale	'CAPOLUOGO'	Commerciale	Negozi	OTTIMO	€ 1.100,00	€ 1.500,00
B1 - Centrale	'CAPOLUOGO'	Terziaria	Uffici	OTTIMO	€ 1.200,00	€ 1.500,00
E2 - Suburbana	'ZONA ARTIGIANALE'	Produttiva	Capannoni industriali	OTTIMO	€ 580,00	€ 730,00
E3 - Suburbana	'ROTTANOVA'	Residenziale	Abitazioni civili	OTTIMO	€ 1.000,00	€ 1.300,00
E3 - Suburbana	'ROTTANOVA'	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	€ 1.000,00	€ 1.200,00
E3 - Suburbana	'ROTTANOVA'	Residenziale	Ville e Villini	OTTIMO	€ 1.000,00	€ 1.300,00
E3 - Suburbana	'ROTTANOVA'	Commerciale	Negozi	OTTIMO	€ 900,00	€ 1.300,00
E4 - Suburbana	'VILLAGGIO BUSONERA'	Residenziale	Abitazioni civili	OTTIMO	€ 1.000,00	€ 1.300,00
E4 - Suburbana	'VILLAGGIO BUSONERA'	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	€ 1.000,00	€ 1.250,00
E4 - Suburbana	'VILLAGGIO BUSONERA'	Residenziale	Ville e Villini	OTTIMO	€ 1.100,00	€ 1.300,00
E5 - Suburbana	'BOSCOCHIARO'	Residenziale	Abitazioni civili	OTTIMO	€ 1.100,00	€ 1.300,00
E5 - Suburbana	'BOSCOCHIARO'	Residenziale	Ville e Villini	OTTIMO	€ 1.100,00	€ 1.300,00

E6 - Suburbana	'SAN PIETRO'	Residenziale	Abitazioni civili	OTTIMO	€ 1.000,00	€ 1.300,00
E6 - Suburbana	'SAN PIETRO'	Residenziale	Ville e Villini	OTTIMO	€ 1.000,00	€ 1.300,00
R1 - Extraurbana	'ZONA RURALE'	-	-	-	-	-

Note:

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- OTTIMO
- NORMALE
- SCADENTE

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda.

Per la tipologia Negozi il giudizio "OTTIMO"/"NORMALE"/"SCADENTE" è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Per la definizione del valore degli immobili esistenti aventi stato di conservazione "normale" o "scadente" si applicano, in via convenzionale, le seguenti proporzioni sulla scorta del valore riferito allo stato "ottimo":

Stima del valore del patrimonio edilizio esistente		
OTTIMO	NORMALE	SCADENTE
100%	75%	50%
del valore riferito allo stato "ottimo" riportato nelle tabelle OMI	del valore riferito allo stato "ottimo" riportato nelle tabelle OMI	del valore riferito allo stato "ottimo" riportato nelle tabelle OMI

Per i nuovi fabbricati o per gli immobili ristrutturati verrà applicato il valore OMI riferito allo stato "OTTIMO", considerato il valore commerciale del nuovo edificio.

Appendice 2

Modalità di calcolo del valore convenzionale delle aree

Il valore convenzionale delle aree viene stimato a partire dalla capacità insediativa della zona, sulla scorta delle carature definite dallo strumento urbanistico vigente.

La capacità insediativa, convertita in superficie lorda di pavimento (slp) e relazionata alla destinazione d'uso consentita dalla pianificazione comunale vigente, consente l'applicazione dei valori riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate* ovvero i "valori OMI". In questo modo è possibile calcolare il valore di mercato del patrimonio edilizio esistente o potenzialmente insediabile sull'area oggetto di valutazione.

L'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (Ia) è generalmente quantificato in una percentuale che oscilla tra il **10% ed il 30%**.