

SAN MARTINO DI LUPARI - IPOTESI MASTERPLAN 2050

RIQUALIFICAZIONE [REDACTED]-

STIMA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO RELATIVO AD UNA ISTANZA DI ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/04

1. Premessa

Il Comune di San Martino di Lupari ha predisposto il masterplan delle aree centrali del capoluogo il cui ambito di intervento coinvolge anche il compendio immobiliare produttivo dismesso [REDACTED], censito al NCT del comune di San Martino di Lupari al Fg. 22 particelle 502, 504, 779, 1334, 1335 e 1338, nonché un ulteriore immobile, pure dismesso, sito all'intersezione tra via Manzoni e via Cardinal Agostini e catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari al Fg. 22, mapp. 60, subb. 2, 4 e 5.

Obiettivo della presente perizia di stima è la quantificazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 dter) del DPR 380/01, relativo ad una ipotesi di intervento oggetto di accordo pubblico-privato, in variante al vigente P.I., ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

2. Quadro normativo di riferimento

La presente perizia è finalizzata a stimare il contributo straordinario (beneficio pubblico) riferito ad una possibile ipotesi di variante al P.I. per la riqualificazione dell'intero compendio immobiliare [REDACTED], in coerenza con gli obiettivi strategici del Masterplan.

A tale riguardo si evidenzia che l'art. 16 del DPR 380/01 ha definito la modalità di calcolo del contributo straordinario.

In particolare, l'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del suddetto DPR stabilisce che il contributo concessorio deve essere determinato anche in relazione "alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultimo al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche..."

3. Modalità di calcolo del contributo straordinario

La modalità di calcolo del contributo straordinario, si fonda sul calcolo del plusvalore, inteso quale differenza tra il valore finale del compendio immobiliare ed il valore dello stesso, nella attuale consistenza, destinazione e condizioni, sommato ai costi di trasformazione, da determinarsi sulla scorta di apposita perizia di stima.

In termini formali:

$$P_v = V_f - (V_i + S_p)$$

dove:

P_v = plusvalore

V_f = valore finale

Vi = valore iniziale

Sp = spese

4. Contenuti dell'ipotesi di accordo

L'ipotesi di accordo pubblico-privato, da attuarsi ai sensi dell'art. 6 della L.R.11/2004, in variante al P.I., è finalizzata al cambio della destinazione urbanistica del compendio immobiliare [REDACTED], da tempo dismesso.

La suddetta ipotesi prevede la ristrutturazione urbanistica dell'ambito mediante la demolizione totale delle preesistenze e la sostituzione dello stesso con un quartiere residenziale di circa mc. 25.000.

Il bene oggetto di variante è un compendio immobiliare composto da edifici produttivi in cattivo stato di conservazione, dismessi da anni, ubicato in area centrale, in fregio alle vie Roma e Manzoni, che insiste su un'area di mq 15.400 circa.

5. Procedimento di stima

Il calcolo del contributo straordinario viene determinato secondo il principio generale indicato dalla normativa nazionale, ovvero come aliquota pari al 50% del plusvalore derivante dalla modifica di destinazione urbanistica.

Tale plusvalore viene definito come differenza tra il valore del compendio immobiliare successivo alla variazione urbanistica (post) ed il valore attuale (ante), maggiorato dei costi necessari alla sua trasformazione, secondo la seguente formula:

$$Cs = 50\% [\text{valore post} - (\text{valore ante} + \text{spese})]$$

Le spese considerate nella presente perizia riguardano:

- a) gli onorari e le spese tecniche che includono la consulenza legale nella definizione dell'accordo, la proposta progettuale di accordo, comprensiva della prefigurazione urbanistica e architettonica;
- b) l'importo degli oneri concessori, che comprendono il contributo sul costo di costruzione e l'importo degli oneri di urbanizzazione, oppure del costo di realizzazione delle suddette opere, qualora superiore ai valori tabellari;
- c) l'ammontare dei costi di demolizione e di eventuali bonifiche dell'area;
- d) oneri finanziari e profitto del promotore.

6. Valore iniziale

Il parametro più appropriato di stima di complessi industriali dismessi, da riconvertire, non è la volumetria dei capannoni industriali dismessi che sarà oggetto di demolizione e riconversione, ma la consistenza dell'area di loro pertinenza.

Questo perché, di fatto si è creato un segmento di mercato che valuta dette aree e complessi non per la loro attuale destinazione, ma per le potenzialità legate ad una possibile diversa destinazione d'uso.

Naturalmente, il valore di mercato sconta tutte le incognite, i rischi e i costi di tali processi di sviluppo e, conseguentemente, il valore iniziale unitario viene stimato, considerata la elevata consistenza dell'area, in 70 €/mq.

7. Stima del contributo straordinario

Si riporta di seguito la stima del contributo straordinario

• Valore iniziale degli immobili di pertinenza del compendio immobiliare [REDACTED]:	
superficie territoriale: $m^2 15.400 \times \text{€} / m^2 100$	€ 1.540.000,00
• Valore finale post-intervento (€ 2.300 / m^2): potenzialità edificatoria (resid./comm./prod./mista/ecc.): $m^3 25.000 \times \text{€} / m^3 (2300/3)$	€ 19.166.666,67
• Costi di produzione valore finale:	
A) Costi di demolizione struttura esistente $m^2 8.000$ circa	€ 400.000,00
B) Costi di urbanizzazione	
B.a) verde primario ab. $167 \times 5 m^2 / ab = m^2 835$ di cui:	
b.a1) a verde $m^2 460 \times 50 \text{€} / m^2$	€ 23.000,00
b.a2) a percorsi $m^2 375 \times 200 \text{€} / m^2$	€ 75.000,00
B.b) parcheggio primario ab. $167 \times 5 m^2 / ab = m^2 835$: $m^2 835 \times 100 \text{€} / m^2$	€ 83.500,00
C) Costi di costruzione $m^2 (25.000 / 3) \times 1.350 \text{€} / m^2$	€ 11.250.000,00
D) Oneri	
D.a) urbanizzazione secondaria $m^3 25.000 \times 4,00 \text{€} / m^3$	€ 100.000,00
D.b) contributo sul costo di costruzione $m^3 25.000$, come da calcolo prospetto comunale	€ 170.000,00
E) Spese tecniche	
E.a) spese tecniche (su C)	€ 1.125.000,00
E.b) oneri finanziari e gestionali (su A+B+C+D+E.a) $\text{€ } 13.226.500,00 \times 6\%$	€ 793.590,00
N.B. La percentuale è calcolata su un orizzonte temporale delle opere di 4 anni	
F) Profitto del promotore (su A+B+C+D+E.a) $\text{€ } 13.226.500,00 \times 10\%$	€ 1.322.650,00
Totale costi	€ 15.342.740,00
Plusvalore totale:	
valore finale – (valore iniziale + costi) $\text{€ } 19.166.666,67 - (1.540.000,00 + 15.342.740,00)$	€ 2.283.926,67
Ripartizione plusvalore:	
Promotore: plusvalore finale x 50%	€ 1.141.963,33
Comune di S. Martino di Lupari: plusvalore finale x 50%	€ 1.141.963,33

Distinta delle aree urbanizzate, del fabbricato in centro storico nel suo attuale stato di fatto e delle opere da cedere al Comune quale corrispettivo della quota di pertinenza del plusvalore:

a) Parcheggio eccedente lo standard $m^2 2.380 - 835 = m^2 1.545 \times 100 \text{€} / m^2$	€ 154.500,00
b) Verde (comprensivo di percorsi) eccedente lo standard $m^2 4.890 - 835 = m^2 4.055 \times 200 \text{€} / m^2$	€ 811.000,00

c) Sistemazione verde, proprietà comunale	
m ² 568 x 50 €/ m ²	€ 28.400,00
d) Sistemazione verde pavimentato, proprietà comunale	
m ² 492 x 200 €/ m ²	€ 98.400,00
e) Cessione fabbricato in centro storico a corpo	€ 200.000,00
(demolizione a carico del Comune)	
Totale	€ 1.292.300,00

€ 1.292.300,00 > € 1.141.963,33