



COMUNE DI PONTINIA

Provincia di Latina

04014 - Piazza Indipendenza, 1

P.I. 00321860595

Pontinia 12.01.2022

OGGETTO: Permesso di Costruire in deroga per l'immobile sito in Pontinia, Viale Italia, censito in Catasto al foglio 62 mappale 374 Ditta CO.MAR di Marasca Fabio & C.

VALUTAZIONI SUL MAGGIOR VALORE GENERATO DALL'INTERVENTO IN DEROGA

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49/2021 si è provveduto, fra l'altro:

- A riconoscere l'interesse pubblico degli interventi riguardanti gli immobili in oggetto, come specificato ed illustrato negli elaborati di progetto depositati in atti con il prot. n. n. 12221 del 18.06.2021 (presentati dalla ditta proponente CO.MAR di Marasca Fabio & C. Sas);
- Ad esprimere parere favorevole, approvare il progetto a base dell'istanza ed autorizzare, ai sensi dell'art. 14 e successivi del DPR 380/2001, il Responsabile del Settore competente ad avviare il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire in deroga per l'intervento richiesto, delegando l'organo esecutivo alla adozione dei provvedimenti per la valutazione ed il calcolo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabilito dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 (contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga);

Dovendo ora procedere al Giunta Comunale a dar corso a quanto stabilito con la sopra richiamata Deliberazione consiliare e cioè procedere alla adozione di provvedimento con il quale valutare il citato contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, si forniscono le indicazioni che seguono.

Si premette che la ditta proponente CO.MAR di Marasca Fabio & C. Sas ha fatto pervenire delle proprie considerazioni sia sulla metodologia di calcolo del predetto contributo straordinario, sia sull'entità dello stesso.

Relativamente alla quantificazione del contributo straordinario, non vi è molto da aggiungere a quanto già stabilito dal DPR 380/2001 che, all'art. 16, comma 4, lettera d-ter), dispone che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sia commisurata, tra l'altro, *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 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario.*

Il maggior valore indicato dalla norma è, ovviamente, pari alla differenza fra il valore iniziale dell'immobile (prima della trasformazione) ed il valore finale dello stesso immobile (dopo la trasformazione). Ai fini della determinazione di detti valori occorre fare riferimento alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile (prima e dopo la trasformazione).



COMUNE DI PONTINIA

Provincia di Latina

04014 - Piazza Indipendenza, 1

P.I. 00321860595

Per quanto riguarda la consistenza, essa rimane uguale nella situazione ante e post (prima e dopo la trasformazione) atteso che la richiesta di Permesso di Costruire in deroga (avanzata dalla Ditta proponente e positivamente valutata dalla Amministrazione con la Deliberazione consiliare sopra richiamata), prevede solo una diversa destinazione d'uso dell'immobile di che trattasi e precisamente dall'attuale destinazione "industriale" (nel PRG l'area è classificata come Zona D – sottozona D4 – Attività produttive esistenti nel centro urbano, con mantenimento delle strutture e della destinazione) a "commerciale".

Per la valutazione (prima e dopo) può farsi utilmente riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Tenuto conto dell'ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e della tipologia immobiliare, si può indicare:

- Valore di mercato prima della trasformazione (fonte O.M.I. riferimento 1° Semestre 2021 – Fascia Centrale/CENTRO URBANO – BORGO PASUBIO – Zona B1 – Tipologia **Destinazione Produttiva** – Stato Normale – €/mq 840,00 (valore medio tra minimo e massimo);
- Valore di mercato dopo la trasformazione (fonte O.M.I. riferimento 1° Semestre 2021 – Fascia Centrale/CENTRO URBANO – BORGO PASUBIO – Zona B1 – Tipologia **Commerciale** - €/mq 1550,00 (Negozzi), €/mq 450,00 (Magazzini commerciali);

e, tenuto conto della consistenza, in termini di superfici dell'immobile (mq 1.111 circa di superficie commerciale e mq 257 circa di superficie a magazzini), si perviene ai seguenti risultati

Valore dell'immobile prima della trasformazione mq 1.368 x €/mq 840,00 = € 1.149.120,00

Valore dell'immobile dopo la trasformazione	mq 257 x €/mq 450,00	= € 115.650,00
	mq 1.111 x €/mq 1.550,00	= € 1.722.050,00

per un valore complessivo di € 1.837.700,00

Per la determinazione del *maggior valore* di cui al DPR 380/2001, art. 16, comma 4, lettera d-ter), occorre considerare, e decurtare, i costi da sostenere per passare dall'ante (attività produttiva) al post (edificio commerciale e magazzino commerciale).

Detti costi sono di varia natura e tipologia; generalmente in letteratura, vengono per lo più sempre considerati i seguenti costi, dalla cui somma deriva il "Costo di trasformazione":

- Costo di realizzazione (costi sostenuti per lavori e forniture e servizi essenzialmente legati all'aspetto edilizio ed impiantistico);
- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (contributi per il rilascio del Permesso di Costruire);
- Spese tecniche e legate al rilascio di pareri e certificazioni varie;
- Spese per allacciamenti ai pubblici servizi e per rendere l'area idonea all'uso che si intende farne;
- Oneri finanziari e di commercializzazione.



COMUNE DI PONTINIA

Provincia di Latina

04014 - Piazza Indipendenza, 1

P.I. 00321860595

Assunto come costo di realizzazione l'importo di € 350.000,00 (comunicato ed attestato dalla Ditta proponente per il tramite del proprio tecnico incaricato come da documentazione agli Atti prot. 26969/2021) che appare congruo se rapportato alla superficie d'intervento (poco più di 300,00 €/mq considerando solo la superficie commerciale e non anche i magazzini, e poco più di 250,00 €/mq considerando anche le superfici a magazzino), per gli altri costi sopra riportati è spesso utilizzata una percentuale del costo di realizzazione stesso. La utilizzazione di indici percentuali consente di avere una più che buona approssimazione dei costi sostenuti e, contemporaneamente, di poter ritenere inglobate una serie di spese varie ed eterogenee di difficile quantificazione e di altrettanto difficile dimostrazione.

Si ritiene, da verifiche effettuate su come altri Enti abbiano inteso quantificare i costi di che trattasi, che possano essere utilizzati i seguenti parametri:

- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (variabile in funzione dell'intervento), nella fattispecie di che trattasi esso è pari ad € 46.000,00 circa;
- Spese tecniche ecc. = 12% del costo di realizzazione (e ciò anche in analogia a quanto molto spesso viene indicato come ammissibile, nei progetti che beneficiano di contributi statali e regionali) e cioè pari ad € 42.000,00;
- Spese per allacciamenti ai pubblici servizi ecc. = 2,5% del costo di realizzazione (tenuto conto della conformazione dell'area e dell'esistenza di pubblici servizi immediatamente a ridosso dell'insediamento) e cioè pari ad € 8.750,00;
- Oneri finanziari e di commercializzazione = 6% del costo di realizzazione e cioè pari ad € 21.000,00;

Dalla applicazione dei suddetti parametri deriva un Costo di trasformazione pari a € 467.750,00.

Dai valori sopra riportati si ottiene come "maggior valore generato dall'intervento, l'importo di € 220.830,00 (Differenza fra il valore dopo l'intervento al netto del costo di trasformazione e il valore prima dell'intervento).

Tale maggior valore, deve essere erogato per una quota almeno pari al 50% (e cioè € 110.415,00) al Comune di Pontinia da parte della ditta privata proponente.

Il Capo Settore Urbanistica
(ing. Corrado Corradi)