



**RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018
AMBITO LOC. SERRA "PORTA DI PONENTE" – SUB-AMBITO 4 'AREA SPORTIVA'
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CONTRIBUTO SUL
MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Soggetto Proponente: Residenza al Porto



AGOSTO 2024

GEOM MARCELLO DELFINO

Via della Chiesa 6 - 17100 SAVONA www.marcellodelfino.it P.IVA 01614150090

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	agosto '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE		FILE: Relazione Calcolo Contributi di costruzione incluso contributo straordinario sul maggior valore di	
		Pag. 1 di 7	

Indice

1	MODALITÀ DI CALCOLO e QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT)	2
2	VALORE DI MERCATO (vm)	2
3	COSTO DI TRASFORMAZIONE (KT)	2
4	COSTO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (CC)	2
5	COSTO ADEGUAMENTO IMMOBILE (CI)	3
6	COSTO SPESE TECNICHE (CP)	3
7	ONERI/CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (OU)	3
8	SPESE GENERALI (SG)	3
9	COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE (KT)	4
10	CONCLUSIONI	4

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	agosto '24
		REV.	DATA
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE		FILE: Relazione Calcolo Contributi di costruzione incluso contributo straordinario sul maggior valore di	
		Pag. 2 di 7	

1 MODALITÀ DI CALCOLO E QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT)

Al fine di quantificare il 'contributo straordinario sul maggior valore' generato dalla trasformazione dell'immobile di via Serra 45, è stato applicato un metodo di stima analitico del 'valore di trasformazione', largamente utilizzato dalla maggior parte dei Comuni italiani.

Il **Valore di trasformazione (VT)** dell'immobile è stato ottenuto dalla disequaglianza tra il **Valore di mercato (VM)** del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento, a meno del **Costo di trasformazione (KT)**, costituito dalla sommatoria data dal valore dell'immobile prima della trasformazione unito ai costi sostenuti per realizzare la trasformazione medesima.

2 VALORE DI MERCATO (VM)

Abbiamo ottenuto il Valore di Mercato (VM) attraverso la seguente formula:

- $VM = V/mq \times \text{Superficie Utile Lorda (SUL)}$
- $V/mq = \text{valore di mercato al mq in euro, secondo tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate - allegato 1)}$
- $SUL \text{ Superficie} = \text{superficie commerciale LORDA di vendita}$

VALORE DI MERCATO	VM		
valore di mercato OMI (utilizzato valore MAX)		3300 eur/mq	
metri quadri commerciali LORDI		2489,70 mq	
valore parcheggi (al 10%)		116.480 eur	
			eur/totale 8.332.490

3 COSTO DI TRASFORMAZIONE (KT)

Il costo di trasformazione (KT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione, che sono i seguenti:

- costo tecnico di costruzione del fabbricato equivalente al valore di mercato prima della trasformazione (CC);
- costo di idoneizzazione/adequamento immobile (CI);
- costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari-imprevisti (CP);
- costo relativo agli oneri ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (OU);
- spese generali derivanti da oneri per la commercializzazione, utile d'impresa, oneri finanziari e profitto del promotore (SG);

4 COSTO DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (CC)

Il costo tecnico di costruzione del fabbricato è valutato facendo ricorso alla stima analitica del costo tecnico di costruzione supportata da computo metrico estimativo (C.M.E.) redatto sulla base del Tariffario regionale Regione Liguria 2024

costo costruzione struttura *	CC	eur/m3	486,25	alloggi	
valore prima della trasformazione		eur/m3	226,57	fondi	
		m3 alloggi	6.664,0		
		m3 fondi	1.275,0		
					eur/totale -3.529.247

*da prezziario Regionale Liguria 2023

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	agosto '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
	RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE	FILE: Relazione Calcolo Contributi di costruzione incluso contributo straordinario sul maggior valore di	
		Pag. 3 di 7	

5 COSTO ADEGUAMENTO IMMOBILE (CI)

Il costo per rendere idoneo l'immobile (CI) comprende tutte le opere di demolizione, di cantierizzazione, di adeguamento degli impianti, etc., necessari per adeguare l'immobile alla funzione residenziale e rendere indipendenti i singoli appartamenti, realizzazione cantine, trasformazione locale 'reception' e realizzazione parcheggi, è stimato in un 10% del costo tecnico di costruzione del fabbricato, con il seguente risultato:

<i>costo idoneizzazione/adeguamenti</i>	CI	incidenza su costo costruzione	10%	
		costo costruzione	-3.529.247	eur
				eur totale -352.925

6 COSTO SPESE TECNICHE (CP)

Il costo delle prestazioni professionali-spesse tecniche e complementari-imprevisti (CP), include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (consulenze legali, progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.).

Le spese tecniche sono state stimate in misura dell'8% del costo tecnico di costruzione del fabbricato.

<i>oneri professionali **</i>	CP	incidenza su costo costruzione	8%	
		+adeguamenti	-3.882.171	eur
				eur totale -310.574

7 ONERI/CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (OU)

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione (**allegato 2**) della proposta di intervento è stato effettuato utilizzando oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione stabiliti con D.G.C. dal Comune di Spotorno. Di seguito la risultanza di tale applicazione:

<i>oneri urbanistici</i>	OU	come calcolato nell'allegato B		
				eur totale -912.973

8 SPESE GENERALI (SG)

Le Spese Generali comprendono oneri per la commercializzazione, perdite/utili d'impresa, costi finanziari, etc).

L'onere complessivo è stato calcolato comprendendo gli oneri finanziari (valutati nel 4,5% della somma di CC+CI+CP+OU), gli oneri per la commercializzazione degli immobili (valutati nel 3% del VM) nonchè l'utile di impresa (calcolato nella misura del 15% della somma di CC+CI+CP+OU).

<i>spese generali</i>	SG	spese commercializzazione (sc)	2,5% VM	8.332.490	-	208.312
		oneri finanziari/tasso interesse BCE	4,5%	CC+CI+CP+OU+sc	-	239.131
		perdite/rischio/utile impresa	15%	su totale spese	-	832.974
				eur totale		-1.280.418

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	agosto '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE		FILE: Relazione Calcolo Contributi di costruzione incluso contributo straordinario sul maggior valore di	
		Pag. 4 di 7	

9 COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE (KT)

Alla luce delle determinazioni che precedono, il costo complessivo di trasformazione (KT) risulta pertanto essere:

- costo costruzione edificio (CC) - eur 3.529.247
- costo idoneità/adeguamento immobile (CI) - eur 352.925
- costo spese tecniche (CP) - eur 310.574
- oneri/contributo di costruzione (OU) - eur 912.973
- Spese Generali (SG) - eur 1.280.418

KT EUR 6.386.136

10 CONCLUSIONI

Alla luce degli oggettivi criteri di calcolo sopra esposti e della loro quantificazione, il valore di trasformazione (VT) stimato del cespite immobiliare di via Serra 43, sito nel Comune di Spotorno, ad oggi, Marzo 2024, risulta pari a **€ 1.946.354,00 (diconsi Euro unmilionenovecentoquarantaseimilatrecentocinquantaquattro/00)**

Come risultante dal calcolo che segue:

VM: eur +8.332.490

KT: eur -6.386.136

VT: eur +1.946.354

Il 50% del suddetto maggior valore di trasformazione (VT), rappresenta il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) ex art 16 comma 4 lettera d-ter) D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., che la Società è pronta a riconoscere al Comune di Spotorno.

Eur 1.946.354 x 50% = **Eur 973.177 (diconsi novecentosettantatremilacentosettantasette/00) CSU**

Spotorno, Agosto 2024

Allegati:

- 1: estratto valori OMI su zona interessata (ultimo dato disponibile – semestre 2 / 2023)
- 2: calcolo oneri urbanistici

Il Tecnico

Geom Marcello DELFINO

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	agosto '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE		FILE: Relazione Calcolo Contributi di costruzione incluso contributo straordinario sul maggior valore di	
		Pag. 5 di 7	

ALLEGATO 1 – ESTRATTO TABELLA VALORI OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SAVONA

Comune: SPOTORNO

Fascia/zona: Semicentrale/PERIMETRO FF. 8 E 9, V. AURELIA, V.PROVINCIALE PINETA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2200	3300	L	5,7	6,3	L
Box	NORMALE	1350	1700	L	3,6	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	4000	4700	L	4	4,5	L

Località Serra, Spotorno (SV)				
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	agosto '24	Emissione
		REV.	DATA	DESCRIZIONE
	RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE	FILE: Relazione Calcolo Contributi di costruzione incluso contributo straordinario sul maggior valore di		Pag. 6 di 7

ALLEGATO 2 – CALCOLO ONERI URBANISTICI

Località Serra, Spotorno (SV)			
RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 23/2018 -AMBITO LOCALITÀ SERRA SUB-AMBITO 4 "AREA SPORTIVA"		0	agosto '24
		REV.	DATA
		Emissione	
		DESCRIZIONE	
RELAZIONE CALCOLO ONERI URBANISTICI INCLUSO CALCOLO CONTRIBUTO SUL MAGGIOR VALORE DI TRASFORMAZIONE		FILE: Relazione Calcolo Contributi di costruzione incluso contributo straordinario sul maggior valore di	
		Pag. 7 di 7	

Quota ex ERP (sociale/res.pubblica)

50% art 26b c.2 LR 38/2007

151.440,56 EUR

Totale oneri 151.440,56 **eur** (in contanti all'agibilità)

Oneri Cambio destinazione

		eur/oneri urb.			
Alloggi	1424,00 mq	120,36	60%	72,22	
Cantine	197,05 mq	43,41	60%	26,05	
Aree Comuni	476,00 mq	163,77	60%	98,262	
Totale oneri costr.	54.619,76 eur	2097,05 netti			(in contanti ad avvio pratica)
Totale Oneri Urb.	151.440,56 eur				

Oneri per standard urbanistici

100 mc per abitante
7.939 totale m3
79,39 abitanti
25 mq per abitante
1.984,75 mq totali
300 eur per mq

595.425,00 **eur totale oneri**

Oneri Parcheggi

mq richiesti	10% dei mc alloggi	6.664 m3
	666,4 mq totali richiesti (escluso seminterrato)	
mq disponibili	787,5 mq totali disponibili	
mq parcheggi addizionali	28 parcheggi	
	13 mq lordi/parcheggio	
	364 mq trasformati da frutteto (100mq) e da ente urbano (262,5)	
	3200 eur/mq valore OMI uso terziario	
	320 10% valore OMI per fabbricati terziari	
totale alloggi	39 alloggi	
totale parcheggi già accatastati	63 unità scoperte	
totale parcheggi addizionali	28 unità scoperte	
delta parcheggi	364 mq	
delta unità	-28 unità	
oneri standard parcheggi	364 mq	
	120,36 eur/mq	
	72,22 60%	
Oneri urbanizzazione	26.287 eur	
	43 eur/mq	
	26 60%	
Oneri Costruzione	9.481 eur	

TOTALE 912.972,98 **eur**