

# COMUNE DI GROTTAGLIE

PROVINCIA DI TARANTO



## RELAZIONE CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO URBANISTICO

### ACCORDO DI PROGRAMMA

***ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE  
COMMERCIALI, FOOD E OPERE PUBBLICHE A CEDERSI IN VARIANTE  
URBANISTICA SITA NEL COMUNE DI GROTTAGLIE IN VIA LEONE XIII***

**PROGETTISTA: ING. PAOLO IUDICI**

Via Gaetano Grassi n.8

74015 – Martina Franca (TA)

**COMMITTENTE: SHUTTLE PARKING SRL**

Via Napolin.383

70132 – Bari (BA)

REV.1 – 16/07/2025

## **CONTRIBUTO STRAORDINARIO URBANISTICO (CSU)**

La L.R. 30 aprile 2019, n.18 *“Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse”* descrive all’art. 9 ***“Contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso”*** e definisce *“in attuazione dell’art. 16, comma 4 , lettera d-ter e comma 4-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, nel caso di interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico – edilizio, l’approvazione di varianti urbanistiche o il rilascio di deroghe o che prevedano un cambio di destinazione d’uso, è dovuto al comune, da parte del soggetto attuatore, un contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) in misura non inferiore al 50% del maggior valore generato dai suddetti interventi. Tale contributo è definito sulla base dei criteri di cui al presente articolo ed è aggiuntivo rispetto al contributo del permesso di costruire”*.

Il CSU è determinato dai comuni, oltre che in funzione del valore di trasformazione, anche dai costi e dalla tipologia di intervento da effettuare sull’immobile. Il caso in oggetto è conforme alle prescrizioni dell’art. 9, comma 2, lettera a) in quanto prevede ***“variante urbanistica con incremento di volumetria/superficie o con una diversa destinazione dell’area”***.

In particolare, il Contributo Straordinario di Urbanizzazione per il caso in esame, sarà valutato ai sensi l’art. 9 comma 5, lettera a) ***“nelle ipotesi di cui al comma 2, lettera a), è pari al 50 per cento del maggior valore generato dalla variante, secondo la seguente formula”***:

$$\text{CSU} = 50\% [V_{T1} - V_{T0}] = 50\% [(V_{M1} - C_{T1}) - (V_{M0} - C_{T0})]$$

In conformità all’art.9 comma 3, si definisce *“il maggior valore generato dalla trasformazione dell’immobile pari alla differenza tra il valore di trasformazione calcolato con riferimento all’edificabilità di cui alla proposta di intervento ( $V_{T1}$ ) e il valore di trasformazione dell’immobile calcolato con riferimento alla disciplina urbanistica previgente ( $V_{T0}$ ). Il valore di trasformazione dell’immobile ( $V_T$ ) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell’immobile ( $V_M$ ) e il costo di trasformazione ( $C_T$ ).”*

**$V_T$  = Valore di Trasformazione dell’immobile**, dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell’immobile ( $V_M$ ) e il costo di trasformazione ( $C_T$ ).

$V_{T0}$  = Valore di trasformazione dell’immobile calcolato con riferimento alla disciplina urbanistica previgente;

$V_{T1}$  = Valore di trasformazione dell’immobile calcolato con riferimento all’edificabilità di cui alla proposta di intervento

**Il Valore di trasformazione ( $V_T$ )** si calcola attraverso la seguente formula:

$$V_T = V_M - C_T$$

$V_M$  = Valore di mercato dell'immobile finito desumibile dalle quotazioni OMI e in funzione del reale valore di mercato in relazione alla possibilità di insediamento di una struttura commerciale

$C_T$  = Costodi trasformazione ottenuto dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione edilizia e/o urbanistica

**Il Valore di Mercato del prodotto edilizio finito ( $V_M$ )** corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e in funzione del reale valore di mercato in relazione alla possibilità di insediamento di una struttura commerciale.

**$V_M = V/\text{mq dell'edificio} \times \text{Superficie}$**

$V_M$  = valore di mercato dell'immobile finito

$V/\text{mq}$  = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI e in funzione del reale valore di mercato in relazione alla possibilità di insediamento di una struttura commerciale

Superficie = superficie commerciale di vendita

La suddetta formula serve sia per determinare il valore di mercato dell'immobile in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento ( $V_{M1}$ ) sia per determinare il valore di mercato del medesimo immobile in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente ( $V_{M0}$ ).

**Il costo di trasformazione (CT)** si ottiene dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione edilizia e/o urbanistica e si calcola ai sensi dell'articolo 9, comma 4 della L.R. succitata:

"il costo di trasformazione (CT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione ed è dato da:

- a) Costo di costruzione del fabbricato fissato dal comune in relazione alle diverse tipologie di intervento;
- b) Costo relativo ai contributi di cui all'articolo 16 del d.P.R. 380/2001;
- c) Costo relativo alle spese tecniche, fissato nella misura massima del 10% del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico – professionali di qualsiasi natura;
- d) Onere complessivo, fissato nella misura massima del 20% del costo di costruzione del fabbricato e include l'utile di impresa o di profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili".

$$CT = C_{(\text{COSTRUZIONE})} + C_{(\text{CONTRIBUTI})} + \text{MAX}10\% C_{(\text{SPESE TECNICHE})} + \text{MAX} 20\%[C_{(\text{COSTRUZIONE})} + S+U]$$

Per aree edificate si intendono aree occupate da urbanizzazioni e/o da lotti edilizi edificati in ragione di titoli edilizi abilitanti ovvero aree compromesse sotto il profilo del consumo del suolo (presenza prevalente di manufatti e/o pavimentazioni impermeabili).

Per aree libere o non ancora urbanizzate si intendono aree prive di urbanizzazioni e/o lotti edilizi non compromessi o scarsamente compromessi sotto il profilo del consumo del suolo.

## Caso di studio

Gli edifici da realizzare sono di carattere commerciale, individuati rispettivamente come “media struttura di vendita M1 nel settore non alimentare”, “media struttura di vendita M2 nel settore alimentare e misto” e “struttura food” e vanno insediati all’interno di un’area attualmente destinata dal PRG ad area di pertinenza attrezzature di progetto – zona omogenea di tipo B, non ancora edificata.

Si riportano di seguito i dati di progetto:

- SUPERFICIE DEL LOTTO = 42.088,88 mq
- SUPERFICIE LORDA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA M1= 910,00 mq
- SUPERFICIE LORDA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA M2= 2150,00 mq
- SUPERFICIE LORDA STRUTTURA FOOD= 485,00 mq
- VOLUMEMEDIA STRUTTURA DI VENDITA M1= 5.369,00 mq
- VOLUMEMEDIA STRUTTURA DI VENDITA M2= 11.997,00 mq
- VOLUMESTRUTTURA FOOD= 1.600,50 mq

Dal sito dell’Agenzia delle Entrate si ricavano i seguenti valori OMI per destinazione “commerciale”:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: GROTTAGLIE

Fascia/zona: Periferica/RESTO DELL'ABITATO (VIE PRINCIPALI: SANTA MARIA C., MESSAPIA, MADONNA POMPEI, SAN PAOLO, DE GASPERI, OBERDAN)

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	430	640	L	2,6	4,2	L
Negozi	NORMALE	800	1250	L	5,6	7,9	L

Tuttavia, per la media struttura di vendita M1 è ragionevole considerare un valore pari al 50% superiore a quelli previsti dall’OMI in virtù della presenza di una ottima viabilità, della presenza di parcheggi, della presenza di attrezzatura, etc. Per media struttura di vendita M2 è ragionevole considerare un valore pari a 100% superiore a quelli previsti dall’OMI in virtù della presenza di una ottima viabilità, della presenza di parcheggi, della presenza di attrezzatura, etc. Per la struttura food (catena food internazionale) è ragionevole considerare un valore pari a 150% superiore a quelli previsti dall’OMI in virtù della viabilità, della presenza di parcheggi pertinenziali, della presenza di attrezzature, verde privato, carico e scarico, etc.

Si consideri i valori OMI opportunatamente modificati nel seguente modo:

- $1.250,00 * 1,50 = 1.875,00$  mq (per media struttura di vendita M1)
- $1.250,00 * 2,00 = 2.500,00$  mq (per media struttura di vendita M2)

- $1.250,00 * 2,50 = 3.125,00$  mq (per struttura food)

**Considerando i valori assegnati si determina:**

- per la media struttura di vendita M1:

$$V_{M1} = 910,00\text{mq} * 1.875,00\text{€/mq} = \mathbf{1.706.250,00 \text{ €}}$$

- per la media struttura di vendita M2:

$$V_{M2} = 2.150,00\text{mq} * 2.500,00 \text{ €/mq} = \mathbf{5.375.000,00 \text{ €}}$$

- per la struttura food:

$$V_{M3} = 485,00\text{mq} * 3.125,00 \text{ €/mq} = \mathbf{1.515.625,00 \text{ €}}$$

Sommando i valori delle tre categorie, si desume il valore di mercato dopo la trasformazione:

$$V_M = V_{M1} + V_{M2} + V_{M3} = \mathbf{1.706.250,00 \text{ €} + 5.375.000,00 \text{ €} + 1.515.625,00 \text{ €} = 8.596.875,00 \text{ €}}$$

La superficie esterna di pertinenza, essendo a servizio delle strutture commerciali, è già stata considerata nei calcoli precedenti.

Il valore di mercato dell'immobile prima della trasformazione  $V_{M0}$  è stato stimato considerando il valore del suolo, non essendo lo stesso ancora edificato e con una destinazione urbanistica non favorevole.

Considerando il valore del suolo al metro quadro di 10 €/mq, si ottiene:

$$V_{M0} = 42.088,88 \text{ mq} * 10 \text{ €/mq} = \mathbf{420.888,80 \text{ €}}$$

Si procede al calcolo del Costo di Trasformazione  $CT_1$  ai sensi dell'articolo 9, comma 4 della L.R., dato dalle voci di costo riportate nel seguito, relative alla superficie lorda:

a)

- per la media struttura di vendita M1:

$$CT_{M1} = 910,00\text{mq} * 1.000,00\text{€/mq} = \mathbf{910.000,00 \text{ €}}$$

- per la media struttura di vendita M2:

$$CT_{M2} = 2.150,00\text{mq} * 1.200,00 \text{ €/mq} = \mathbf{2.580.000,00 \text{ €}}$$

- per la struttura food:

$$CT_{M3} = 485,00\text{mq} * 1.400,00 \text{ €/mq} = \mathbf{679.000,00 \text{ €}}$$

$$\text{Totale} = CT_1 = \mathbf{4.169.000,00 \text{ €}}$$

b) Contributo di costruzione: 7% del costo di costruzione  $4.169.000,00 = \mathbf{291.830,00 \text{ €}}$

- Costo Urbanizzazioni terziario direzionale:

$$UP = 2.00 \text{ €/mq} * (910,00 + 2150,00 + 485,00) = 7.090,00 \text{ €}$$

$$US = 5.01 \text{ €/mq} * (910,00 + 2150,00 + 485,00) = 17.760,45 \text{ €}$$

Totale urbanizzazioni **24.850,45 €**

**L'urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate direttamente dal proponente della proposta di accordo do programma.**

**Totale b) 291.830,00 €**

c) 5% (4.169.000,00€) = **208.450,00 €**

d) L'utile di impresa riveniente dalla realizzazione dell'opera è pari a 20%, ovvero:

$$(4.169.000,00 + 291.830,00 + 208.450,00) \times 20\% = € 933.856,00$$

$$CT = C(\text{COSTRUZIONE}) + C(\text{CONTRIBUTI}) + \text{MAX}10\% C(\text{SPESE TECNICHE}) + \text{MAX } 20\%[C(\text{COSTRUZIONE})] = 4.169.000,00 + 291.830,00 + 208.450,00 + € 933.856,00 = 5.603.136 €$$

Il valore del contributo straordinario di urbanizzazione, sarà dato da:

$$CSU = 50\% [(V_{M1} - C_{T1}) - (V_{M0} - C_{T0})] = 50\%[(8.596.875,00 - € 5.603.136,00 - 420.888,80€) = 1.286.425,10 €$$

$$CSU = 1.286.425,00 €$$

Considerando il plusvalore come indicato dall'art. 9, comma 6, lettera b) "i comuni applicano i seguenti coefficienti di moltiplicazione: **1,20 per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati**" si ottiene:

$$CSU * 1,2 = 1.286.425,00 € * 1,2 = \mathbf{1.543.710,00€}$$

## CONCLUSIONI

Il Contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica definito in attuazione dell'art. 16, comma 4 , lettera d-ter e comma 4-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, è stato determinato secondo il modello stabilito dalla La L.R. 30 aprile 2019, n.18 "Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse", all'art. 9 "Contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso".

Si sono utilizzati i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e dal suo Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

La presente relazione si basa su dati e informazioni disponibili allo stato attuale delle conoscenze e potrebbe subire delle modifiche a seguito delle interlocuzioni con gli enti preposti (Comune e Regione).