

Oggetto: VARIANTE al PUC per la realizzazione del recupero paesistico ambientale delle fasce esistenti e creazione di nuova attività turistico ricettiva LOCANDA denominata "LOCANDA IL GIARDINIO SEGRETO" nel terreno al N.C.T. foglio 37 map. 208 nel Comune di Finale ligure, ai sensi dell'art. 10 della L.R.3 / 2013 di iniziativa privata.

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO PER CALCOLO ONERI MAGGIOR VALORE



REG. UE N. 2016/679 (GDPR)

Premessa:

La presente relazione è volta alla formulazione della determinazione del contributo straordinario nella misura del 50% del maggior valore delle aree o immobili oggetto di varianti urbanistiche, ex art. 38 comma 6 bis della legge regionale 16/2008 e ss.mm.ii..

Valore di mercato dopo la variante

Il valore di mercato dopo la variante viene assunto come stima sintetica, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

I dati delle transazioni immobiliari vengono desunti dai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate che sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Nel caso in oggetto, il valore di mercato in base all'OMI, per le zone D6 di Finale Ligure Borgo corrisponde al valore medio di 2525 €/mq, per il residenziale, in quanto ad oggi non è presente un valore di mercato corrispondente al commerciale, in banca dati nel sistema interattivo dell'Agenzia del Territorio, riferito al 2° semestre del 2020, per quanto riguarda invece il calcolo del valore per la porzione turistico ricettiva, si applica sempre il medesimo valore di 2525,00 €/mq, ribassato del 25%, anch'esso in banca dati nel sistema interattivo dell'Agenzia del Territorio, riferito al 2° semestre del 2020.

Valore dell'immobile antecedente la variante

Il valore dell'immobile (terreno), antecedente alla variante è rilevato dall'atto notarile, allegato alla pratica in oggetto e corrisponde alla cifra di € 3.000,00.

Costo di costruzione e spese globali

L'importo di questa voce si è ottenuto sommando le seguenti spese:

- oneri di concessione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione) oltre alla eventuale monetizzazione di aree per standard, o il valore delle opere a scomputo eventuali corrispondenti a Euro 14.691,23 (quattordicimilaseicentonovantuno,23) mentre la monetizzazione degli standard urbanistici ammonta ad Euro 16.149,00 (sedicimilacentoquarantanove,23);
- gli onorari professionali, inerenti le spese tecniche necessarie per la progettazione, direzione lavori, ecc corrispondenti al 10% del costo di costruzione dedotto dalle quantità eseguite.
- gli oneri finanziari non sono presenti nell'attuale procedura;
- Le consulenze specialistiche geologiche e di altro genere, quantificate nel 2% del costo di costruzione;
- Le spese tecniche minori (allacciamenti e accatastamenti, spese notarili, ecc), quantificate nel 2% del costo di costruzione;
- Le spese di commercializzazione non sono contemplate in questa procedura;
- si quantifica inoltre la cifra corrispondente al 5% per imprevisti.

Costo di Costruzione

Il costo di costruzione è stato calcolato in maniera analitica attraverso la Superficie Agibile (che è il parametro di riferimento urbanistico-edilizio dettato dalla L.R. 16/2008) e il volume lordo.

Per la determinazione del costo di costruzione, quindi al fine di uniformare e semplificare la stima si è adottato il parametro del costo di costruzione medio per l'edilizia residenziale indicato nel Prezzario delle Opere Edili di Savona;

Tale parametro può essere incrementato nella misura del 10% per eventuali maggiori spese delle fondazioni e per tener conto degli eventuali aumenti di prezzi nel corso della realizzazione dell'opera della variazione ISTAT dei prezzi nell'anno di riferimento per un tempo medio di tre anni;

Ottenendo quindi il risultato indicato nella scheda di 74.138,04 €.

Il costo di costruzione (189.893,99 €) sommato alle spese elencate in precedenza porta alla formulazione della cifra totale di € 264.032,03.

Calcolo tassa dovuta per il maggior valore.

In questo modo, moltiplicando la S.U. di 114.23 mq con il valore OMI indicato in precedenza si otterrà un valore di mercato attuale corrispondente a € 244.990,25, la differenza tra questo valore

ed il costo di costruzione totale, al 50%: determina il valore della tassa da corrispondere al Comune,
di € 18.496,08.

Finale Ligure, 30/06/2021

Arch Manarola Chiara

REG. UE N. 2016/679
(GDPR)

REG. UE N. 2016/679
(GDPR)