

METODOLOGIA DI CALCOLO DEL MAGGIOR VALORE GENERATO DALLA TRASFORMAZIONE PER EFFETTO DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA QUINQUENNALE 2019 - 2024 CONTENUTA NEL PIANO OPERATIVO

Il maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT), è calcolato, per ogni previsione di nuova edificabilità, in applicazione della seguente formula:

$$\mathbf{MVGT = Vm_post - Vm_ante - K}$$

Dove:

Vm_post = valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali, da calcolare secondo i seguenti criteri:

- A) nel caso di Aree di Riqualificazione già edificate dove è previsto incremento della capacità edificatoria questo valore sarà pari al Valore mq OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) Basso per edifici con la stessa destinazione d'uso presenti nell'area di riferimento, moltiplicato per la 'Superficie Edificabile o Edificata' (SE). Nel caso di edifici multidestinazione si sommano i valori OMI per le singole destinazioni;
- B) nel caso di tutte altre Aree di Riqualificazione, di Trasformazione e di Completamento, il Valore Vm_post sarà pari al Valore mq OMI Medio per edifici con la stessa destinazione d'uso presenti nell'area di riferimento, moltiplicato per la 'Superficie Edificabile o Edificata' (SE). Ne caso di edifici multidestinazione si sommano i valori OMI per le singole destinazioni.

Vm_ante = valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali, da calcolare secondo i seguenti criteri:

- A) valore agricolo nel caso di superficie non edificata (superficie fondiaria);
- B) valore medio al mq OMI per edifici con stessa destinazione d'uso presenti nell'area moltiplicato per la 'Superficie Edificabile o Edificata' (SE).

Data la natura del contributo il valore OMI di riferimento da prendere in considerazione è l'ultimo disponibile alla data della stima.

K (costo della trasformazione) = K1+K2+K3+K4+K5+K6

Dove:

K1 Costo di costruzione Convenzionale = Vm_Post X 0,475

1.1 Industria + 0

1.2 Residenza / Commercio + 0,05

1.3 Turistico Ricettivo/Direzionale + 0,1

1.4 Solo addizione volumetrica su produttivo + 0,1

K2 Contributo di costruzione e oneri = 0,06 di Vm_Post

K3 Spese tecniche = 0,1 di Vm_Post

K4 Interessi e oneri finanziari = 0,03 di Vm_Post

K5 Profitto del promotore e costi commercializzazione = 0,2 di Vm_Post

K6 Eventuale Costo demolizioni = 0,2 di Vm_ante

Il contributo straordinario, pari al 50% del valore generato dalla trasformazione (MVGT), viene dunque calcolato, per ogni previsione mediante la seguente formula:

$$\mathbf{Contributo\ straordinario = MVGT / 2}$$