

COMUNE DI VAL LIONA
PEROVINCIA DI VICENZA

PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN INSEDIAMENTO AVICOLO

COMMITTENTE
SOCIETÀ AGRICOLA BLU s.s.

QUANTIFICAZIONE DELL'INCREMENTO DEL VALORE IMMOBILIARE PER IL CAMBI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 16 DPR 380/2001 – art.17 DL 133/2014)

1. PREMESSA

Il presente progetto, ai fini della quantificazione dell'incremento del valore immobiliare generato con la variante urbanistica (rif. comma 4-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001 modificato con la L 164/2014), propone quattro diverse tipologie di opere edilizie tutte coinvolgenti l'art. 3 della LRV n°55/2012. Tali opere differiscono per onere di trasformazione degli edifici esistenti verso gli obiettivi del progetto e sono le seguenti:

1.1. Opere di nuova costruzione di un edificio avicolo

Il caso in questione è previsto dalla trasformazione progettuale del capannone n°4 che diventa in parte una nuova costruzione in un sito diverso dall'originale come il capannone 4p.

1.2 Opere di nuova costruzione di tettoie a supporto dell'impianto fotovoltaico

Il presente caso coincide con la costruzione di due nuove tettoie in acciaio a struttura semplice collegate una al solo capannone 4p e una sia al capannone 4p che al n°2.

1.3 Opere di ristrutturazione per ampliamento di un edificio esistente.

Il presente caso riguarda il capannone n°3 e parte del capannone 4 trasformato in deposito temporaneo della pollina.

1.4 Opere di manutenzione straordinaria

L'ultimo caso riguarda invece le sole opere di manutenzione straordinaria per l'impiantistica dei capannoni n°1, 2 e 3, non contemplate dalla DIA in essere del 14/04/2016 n°2016SCIA04. Con la presente, pertanto, s'intende quantificare tale contributo di sostenibilità espresso in termini parametrici con riferimento all'unità di SUL e relativo agli immobili oggetto delle varie opere e ciò per la difficoltà oggettiva di determinare certi valori quali le superfici degli edifici che ricadono in zone urbanistiche diverse dalle agricole. L'ammontare del contributo di sostenibilità, nella totalità della

SUL caratteristica dell'immobile in ampliamento, è recepito dall'accordo nell'ambito della convenzione allegata al procedimento del presente progetto.

L'importo del contributo corrisponde all'onere di esecuzione diretta delle opere pubbliche alla cui realizzazione il contributo è finalizzato. L'ammontare del contributo quantificato è da intendersi al netto dell'IVA.

2. INCREMENTO DEL VALORE IMMOBILIARE

Una prima formulazione del metodo generale di calcolo del plusvalore che la variante urbanistica comporta poggia sull'assunto che il plusvalore è dato dalla differenza tra il valore futuro degli immobili da realizzare (al netto dei costi di trasformazione) e il valore attuale degli immobili da trasformare. In termini matematici ciò corrisponde all'espressione:

$$Pv = (Vmp - Ctr) - Vma$$

Dove:

Pv = plusvalore

Vmp = valore di mercato futuro o post trasformazione

Ctr = costi di trasformazione

Vma = valore di mercato attuale o ante trasformazione

2.1 Calcolo del valore attuale

Il valore attuale o valore di mercato ante trasformazione (Vma) è dato prodotto dalla consistenza espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) per il Coefficiente di Raggiungimento (tra la Superficie Utile Lorda e la Superficie Commerciale) e per il Valore di mercato unitario ad esso pertinente (in ragione della destinazione d'uso esistente e dello stato di conservazione), cioè:

$$Vma = Qa * K * Vma_m$$

dove:

Qa = consistenza del fabbricato esistente;

K = coefficienti di raggiungimento tra la superficie utile lorda e la superficie di valore commerciale;

Vma_m = valore di mercato unitario del fabbricato esistente per la destinazione d'uso attuale;

Nel caso presente il Qa è dato dallo stato di fatto, il K viene assunto K=1 e il Vma_m viene desunto da una valutazione comparativa tra valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e l'osservazione diretta attuale dell'andamento commerciale dei fabbricati (valori desunti dalle agenzie immobiliari, internet, ecc.).

In mancanza di valori OMI relativi alla tipologia immobiliare qui trattata, tale valore sarà confrontato alla sola stima su osservazione diretta del mercato locale con i valori OMI degli edifici industriali.

2.2 Calcolo del valore futuro

Il valore futuro o valore di mercato post trasformazione (V_{mp}) è dato dal prodotto della consistenza espressa in Superficie Utile Lorda (SUL) per il Coefficiente di Raggiungimento (tra la Superficie Utile Lorda e la Superficie Commerciale) e per il Valore di mercato unitario a esso pertinente (in ragione della destinazione d'uso prevista):

$$V_{mp} = Q_p * K * V_{mp_m}$$

dove:

Q_p = consistenza del fabbricato esistente;

K = coefficienti di raggiuglio tra la superficie utile lorda e la superficie di valore commerciale;

V_{mp_m} = valore di mercato unitario del fabbricato esistente per la destinazione d'uso futura;

Nel caso presente il Q_a è dato dallo stato di fatto, il K viene assunto $K=1$ e il V_{mp_m} viene desunto da una valutazione comparativa tra i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e l'osservazione diretta attuale dell'andamento commerciale dei fabbricati (valori desunti dalle agenzie immobiliari, internet, ecc.), in considerazione di quanto descritto per il valore V_{ma} .

2.3 Calcolo del costo di trasformazione

I costi di trasformazione (C_{tr}) deriva dal prodotto, per la destinazione d'uso prevista dalla proposta privata, della consistenza espressa in Superficie Utile Lorda per il Costo di Trasformazione unitario:

$$C_{tr} = Q_p * C_{tr_u}$$

dove:

Q_p = consistenza del fabbricato esistente;

C_{tr_u} = valore di costo trasformazione unitario;

Nel caso presente il Q_a è dato dallo stato di fatto e C_{tr_u} è dato dall'incidenza unitaria di tutti gli esborsi che il privato deve sostenere per l'iniziativa progettuale senza tener conto degli interessi passivi per l'anticipazione del capitale finanziario e il profitto della promozione immobiliare.

2.4 Applicazione del criteri al progetto

Il metodo sopradescritto ha due importanti criticità che si possono inquadrare come la necessità d'individuare dei coefficienti in grado di raggiugliare i valori di mercato di particolari destinazioni d'uso (allevamenti avicoli) alle destinazioni d'uso più comuni (sistemi produttivi in genere) e, in secondo luogo, il bisogno di precisare il valore di mercato degli immobili nuovi o ristrutturati oltre a quelli in buon stato di conservazione.

Nel nostro caso, infatti e come constatato che non esistono quotazioni OMI per gli edifici dedicati all'allevamento avicolo, si deve svolgere una stima tra gli edifici produttivi industriali e osservazione diretta dei valori di mercato del settore specifico e più prossimi alla località.

Le schede OMI del settore produttivo industriale indicano valore minimo pari a 380 €/mq e un massimo pari a 490 €/mq per edifici da ritenersi in buono stato e compatibili per qualsiasi attività produttiva non speciale. L'osservazione diretta del settore avicolo da un valore minimo di 200 €/mq e un valore massimo pari a 250 €/mq per edifici pienamente e mediamente (dal punto di vista qualitativo impiantistico) efficienti per lo svolgimento dell'attività d'allevamento avicolo.

La conclusione è che un capannone avicolo vale circa il 50% dell'edificio produttivo industriale, fatto giustificato dalla non necessità di opere d'urbanizzazione e dalla maggiore semplicità costruttiva degli edifici avicoli e dalla specificità che lega la struttura edilizia all'attività che vi si svolge.

Gli edifici qui considerati hanno, inoltre, un valore di mercato inferiore al minimo sopra descritto perché le strutture edilizie sono ormai datate e bisognevoli di opere di manutenzione sia alle finiture che alle strutture, oltre alla presenza di manto in eternit e all'insufficiente impiantistica. Il tutto comporta una diminuzione della quotazione stimabile a circa il 30% del valore minimo di mercato sopra riportato.

Per i valori da attribuire alle tettoie, si assume una quotazione pari al loro costo di costruzione in quanto elementi strettamente pertinenti agli edifici.

Per costi di trasformazione si sono qui considerate le seguenti spese:

- costi di costruzione (impianti, finiture, spese generali, utile d'impresa);
- spese di progettazione.

3. CONCLUSIONE

Il risultato è descritto nella seguente tabella in allegato.

L'incremento del valore immobiliare per la realizzazione del presente progetto ammonta a euro 26.500,00. Il valore che l'azienda dovrebbe pertanto pagare in via perequativa al comune di Val Lione, con incidenza minima del 50%, è pari a euro 13.300,00.

Seguono, in allegato, le relative tabelle di calcolo.

Il Progettista

Ing. MAURIZIO BERTINI

TABELLA V1: INCREMENTO DEL VALORE PER OPERE DI NUOVO EDIFICIO

a) CALCOLO DEL VALORE ATTUALE (Vma)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VALORE MEDIO DI MERCATO UNITARIO (avicolo)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
	mq	euro/mq	euro
Allevamento tacchini	786,60	150,00	117.990,00

b) CALCOLO DEL VALORE FUTURO (Vmf)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VALORE DI MERCATO UNITARIO (medio)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	VALORE DI MERCATO UNITARIO (+55%)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
	mq	euro/mq	euro	euro/mq	euro
Allevamento polli	1.033,15	150,00	154.972,50	240,00	247.956,00

c) CALCOLO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE (Ctr)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VALORE IN PERCENTUALE SUL VALORE DI MERCATO UNITARIO (45%)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
	mq	euro/mq	euro
Allevamento polli	1.033,15	108,00	111.580,20

l) CALCOLO DEL PLUSVALORE = b) - a) - c)

Plusvalore generato dalla trasformazione al lordo del profitto e degli interessi passivi	18.385,80
Valore minimo da corrispondere	9.192,90

TABELLA V2: INCREMENTO DEL VALORE PER OPERE DI NUOVE TETTOIE

a) CALCOLO DEL VALORE ATTUALE (Vma)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VALORE MEDIO DI MERCATO UNITARIO (avicolo)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
	mq	euro/mq	euro
Allevamento tacchini	0,00	50,00	0,00

b) CALCOLO DEL VALORE FUTURO (Vmf)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VALORE DI MERCATO UNITARIO (medio)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	VALORE DI MERCATO UNITARIO (+30%)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
	mq	euro/mq	euro	euro/mq	euro
Allevamento polli	267,35	50,00	13.367,50	65,00	17.377,75

c) CALCOLO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE (Ctr)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VALORE IN PERCENTUALE SUL VALORE DI MERCATO UNITARIO (80%)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
	mq	euro/mq	euro
Allevamento polli	267,35	52,00	13.902,20

1) CALCOLO DEL PLUSVALORE = b) - a) - c)

Plusvalore generato dalla trasformazione al lordo del profitto e degli interessi passivi	1.470,43
Valore minimo da corrispondere	735,21

TABELLA V3: INCREMENTO DEL VALORE PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE /AMPLIAMENTO

a) CALCOLO DEL VALORE ATTUALE (V_{ma})

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VALORE MEDIO DI MERCATO UNITARIO (avicolo)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
	mq	euro/mq	euro
Allevamento tacchini	407,33	180,00	73.319,40

b) CALCOLO DEL VALORE FUTURO (V_{mp})

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VALORE DI MERCATO UNITARIO (medio)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	VALORE DI MERCATO UNITARIO (+55%)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
	mq	euro/mq	euro	euro/mq	euro
Allevamento polli	407,33	180,00	73.319,40	270,00	109.979,10

c) CALCOLO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE (C_{tr})

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VALORE IN PERCENTUALE SUL VALORE DI MERCATO UNITARIO (15%)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
	mq	euro/mq	euro
Allevamento polli	407,33	40,50	16.496,87

1) CALCOLO DEL PLUSVALORE = b) - a) - c)

Plusvalore generato dalla trasformazione al lordo del profitto e degli interessi passivi	1.832,99
Valore minimo da corrispondere (50%)	916,49

TABELLA V4: INCREMENTO DEL VALORE PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

a) CALCOLO DEL VALORE ATTUALE (V_{ma})

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VALORE MEDIO DI MERCATO UNITARIO (avicolo)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
	mq	euro/mq	euro
Allevamento tacchini	3.802,73	170,00	646.464,10

b) CALCOLO DEL VALORE FUTURO (V_{mp})

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VALORE DI MERCATO UNITARIO (medio)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	VALORE DI MERCATO UNITARIO (+50%)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
	mq	euro/mq	euro	euro/mq	euro
Allevamento polli	3.802,73	170,00	646.464,10	246,50	937.372,95

c) CALCOLO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE (C_{tr})

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VALORE IN PERCENTUALE SUL VALORE DI MERCATO UNITARIO (15%)	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
	mq	euro/mq	euro
Allevamento polli	3.802,73	36,98	140.605,94

1) CALCOLO DEL PLUSVALORE = b) - a) - c)

Plusvalore generato dalla trasformazione al lordo del profitto e degli interessi passivi	4.848,48
Valore minimo da corrispondere	2.424,24

INCREMENTO DEL VALORE PER OPERE COMPLESSIVE

Valore d'incremento complessivo	26.537,69
Valore minimo da corrispondere complessivo	13.268,85