



COMUNE DI SALGAREDA

Provincia di Treviso

AREA TECNICA

pec: comune.salgareda.tv@pecveneto.it

Allegato A

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO FABBRICATO INDUSTRIALE IN SOPRAELEVAZIONE PER REALIZZAZIONE MAGAZZINO VERTICALE AUTOMATIZZATO MEDIANTE PROCEDURA SUAP IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO DEGLI INTERVENTI (VARIANTE N. 8 AL P.I.), AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 55/2012 (PRATICA SUAP 01749830269-25032022-1936) - DITTA 3B S.P.A.

DETERMINAZIONE QUOTA PEREQUATIVA

(art. 5.1.1 delle NTO del PI)

1/5

Salgareda, 12/09/2022

Modalità di calcolo della QUOTA PEREQUATIVA in caso di sopraelevazione
(art. 5.1.1 delle NTO del P.I.)

L'art. 5.1.1 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente, così come modificato dalla 6^a variante al P.I. approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 13 del 27/07/2022, dispone che *"In caso di interventi di ampliamento in sopraelevazione per fabbricati produttivi ricadenti nelle Z.T.I.O. produttivo confermato convenzionato (4.1 e 4.2), limitatamente per altezze superiori a 10 m, il plus valore da corrispondere al Comune non potrà essere inferiore al 60% del plus-valore stesso come stabilito dal presente articolo. La determinazione del Valore finale di mercato del bene trasformato (3) è calcolato in funzione dell'altezza dell'intervento di sopraelevazione. A tal fine il valore unitario verrà moltiplicato per il "numero indice" che esprime la variazione dell'altezza rispetto l'altezza massima di norma prevista per la Z.T.I.O. (10,00 ml)."*

Il suddetto articolo dispone altresì i seguenti "parametri economici" da considerare ai fini della determinazione del plus-valore e conseguentemente la quota perequativa da corrispondere al comune:

- il valore unitario indicativo di mercato del bene trasformato è quello più aggiornato da fonte OMI Agenzia delle Entrate espresso in €/mq;
- il valore unitario indicativo di mercato del fabbricato esistente è quello più aggiornato da fonte OMI Agenzia delle Entrate espresso in €/mq;
- il valore unitario indicativo per la demolizione di capannoni è quello medio di mercato espresso in €/mq.

Si evidenzia che il valore ultimo aggiornato della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fa riferimento al secondo semestre 2021, come si evince dalla rispettiva tabella allegata alla presente (ALLEGATO SUB. 1)

La determinazione del plus-valore è calcolata quindi in funzione del valore dell'altezza dell'intervento di sopraelevazione. A tal fine il valore unitario verrà moltiplicato per il "numero indice" che esprime la variazione dell'altezza rispetto l'altezza massima di norma prevista per la Z.T.I.O. (10,00 ml), nella seguente modalità:

Valore unitario finale del fabbricato = Valore unitario fabbricato esistente + Valore unitario costo di demolizione

Tale formula prevede correttamente una perequazione nulla in caso di fabbricato produttivo con altezza massima pari a 10,00 ml.

Correttivo di compensazione del Plusvalore per contenimento di consumo del suolo: - 33%

Valore finale di mercato = Sup. Coperta oggetto di sopraelevazione x valore unitario x numero indice

Valore unitario	=	300,00 euro/mq (fonte: OMI – Agenzia delle Entrate - II° sem 2021) <i>valore massimo in quanto magazzino robotizzato</i>
Altezza	=	30 ml
Numero indice	=	(30 ml / 10 ml) = 3
Superficie Coperta	=	(29,71 x 19,85) – (1,47 x 3,2) – (5,55 x 1,23) = mq. 578,21
Valore finale di mercato	=	578,21 mq x 300,00 €/mq x 3 = Euro 520.389,00

Valore fabbricato esistente (tettoia)

Valore unitario	=	240,00 euro/mq (fonte: OMI – Agenzia delle Entrate - II° sem 2021)
Superficie Coperta	=	17,14 x 25,00 = mq. 428,50
Valore fabbricato esistente	=	428,50 mq x 240,00 €/mq = Euro 102.840,00

Costo demolizioni

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato del costo di demolizione dell'edificio esistente sono stati impiegati il prezzario regione Veneto 2022 ed i prezzari DEI, normalmente utilizzati come riferimento ai fini dell'attestazione di congruità sulle spese per tutti i bonus fiscali (Superbonus, bonus facciate, Sismabonus, ecc.).

Superficie Coperta	=	18,74 x 25,80 = mq. 483,49
--------------------	---	----------------------------

Costi di demolizione:

Superficie Coperta	25	17,14	428,5	
Costo demolizione fabbricato	mc. 1436,19 X Euro /mc 23,87			34.281,86 €
Costo smaltimento discarica	t. 1111,97 x Euro/t. 18,00			20.015,46 €
Rimozione lastre amianto	mq 150 x 23,29			3.493,50 €
Costo smaltimento amianto	150 mq x 15 Kg/mq x Euro/t. 0,47			1.057,50 €
Costi cantiere e sicurezza				3.117,95 €
Costo demolizione fabbricato				61.966,27 €
IVA 10%				6.196,63 €
Totale costo demolizione fabbricato				68.162,89 €

3/5

Costo demolizione fabbricato = Euro 68.162,89

PLUS VALORE = VALORE FINALE DI MERCATO DEL – (VALORE FABBRICATO ESISTENTE + COSTO DEMOLIZIONI) X CORRETTIVO CONTENIMENTO CONSUMO DI SUOLO

$$PLUS VALORE = 520.389,00 € - (102.840,00 € + 68.162,89 €) \times 67\%$$

$$PLUS VALORE = 349.386,11 € \times 0,67 = € 233.650,27$$

PLUS VALORE da corrispondere al Comune	=	€ 234.088,69 x 60% = Euro 140.453,21
---	---	---

Salgareda, 12/09/2022

Il Responsabile dell'Area Tecnica
arch. Gabriele Favaretto

(documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.)

Valore finale di mercato = Sup. Coperta oggetto di sopraelevazione x valore unitario x numero indice									
Valore unitario	300,00 euro/mq (fonte: OMI – Agenzia delle Entrate - I° sem 2020)								300,00 €
Altezza	valore massimo in quanto magazzino robotizzato	30 ml							
Numero indice	(30 ml / 10 ml)								3
Superficie Coperta	(29,71 x 19,85) - (4,7 + 6,83) = 589,74 - 11,53 = mq. 578,21								578,21
Valore finale di mercato	578,21	300							520.389,00 €
Valore fabbricato esistente									
Valore unitario	250,00 euro/mq								
Superficie Coperta	25				17,14				428,5
Valore fabbricato esistente		428,5							102.840,00 €
Costo demolizioni									
	Valore unitario valore medio di mercato attuale								25,00 €
Superficie Coperta	25				17,14				428,5
Costo demolizione fabbricato	mc. 1436,19 X Euro /mc 23,87								34.281,86 €
Costo smaltimento discarica	t. 1111,97 x Euro/t. 18,00								20.015,46 €
rimozione lastre amianto	mq 150 x 23,29								3.493,50 €
Costo smaltimento amianto	150 mq x 15 Kg/mq x Euro/t. 0,47						2250		1.057,50 €
									3.117,95 €
							Costo demolizione fabbricato		61.966,27 €
							IVA 10%		6.196,63 €
							Totale costo demolizione fabbricato		68.162,89 €
Plus Valore = Valore finale di mercato del – (valore fabbricato esistente + costo demolizioni) x Correttivo Contenimento Consumo di suolo									
Plus Valore	540.000 € - (165.000 € + 15.000 €) x 67%								
Plus Valore		520.389,00 €			171.002,89 €				67%
Plus valore da corrispondere al comune					234.088,69 €				60%
									140.453,22 €

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: SALGAREDA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	OTTIMO	240	300	L	1,4	1,9	L
Capannoni tipici	OTTIMO	205	240	L	1,2	1,6	L
Laboratori	OTTIMO	270	310	L	1,4	1,9	L