



COMUNE DI CANDIANA

Provincia di Padova

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 29 del 06-12-2018

Oggetto: INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA, AI SENSI DELL'ART. 3 L.R. N. 55/2012, PER AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE/COMMERCIALE, COMPRENDENTE ANCHE LA REALIZZAZIONE DI UN PORTICO E LA RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO USO ABITATIVO CON CREAZIONE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI.

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to BRAZZO CHIARA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. REFFO ERSILIO

L'anno duemiladiciotto addì sei del mese di dicembre alle ore 20:00, nella sala delle adunanze, convocato per determinazione del Sindaco con avvisi scritti in data , si è riunito il Consiglio Comunale in Prima sessione ed in seduta .

Dei Signori componenti del Consiglio Comunale di questo Comune:

N. 695 reg. pubbl.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi

Da oggi 15-12-2018

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. REFFO ERSILIO

La presente copia
È CONFORME ALL'ORIGINALE

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. REFFO ERSILIO

Nome Cognome	Qualifica	Presenza
BRAZZO CHIARA	SINDACO	Presente
MANFRIN LUCA	VICE SINDACO	Presente
CONVENTO MARIA TERESA	CONSIGLIERE	Presente
CECCONELLO FRANCESCO	CONSIGLIERE	Presente
Gobbo Massimiliano	CONSIGLIERE	Presente
SICA GRAZIA	CONSIGLIERE	Assente
BROGGIO FERNANDO	CONSIGLIERE	Presente
Piva Francesco	CONSIGLIERE	Presente
DE MARCHI ANDREA	CONSIGLIERE	Assente
GUASTI FABRIZIO	CONSIGLIERE	Assente
DE MARCHI STEFANO	CONSIGLIERE	Presente

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata in copia all'albo pretorio del Comune, senza riportare denunce di illegittimità entro dieci giorni di affissione, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. REFFO ERSILIO

Partecipa alla seduta il Sig. DOTT. REFFO ERSILIO Segretario Comunale.

La Sig.ra CHIARA BRAZZO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Sigg.:



Proposta di deliberazione n. 31 del 04-12-2018

Oggetto: INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA, AI SENSI DELL'ART. 3 L.R. N. 55/2012, PER AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE/COMMERCIALE, COMPRENDENTE ANCHE LA REALIZZAZIONE DI UN PORTICO E LA RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO USO ABITATIVO CON CREAZIONE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- ⑩il Sig. BASSAN Sergio, in qualità di Legale Rappresentante delle società "SERGIO BASSAN SRL" e "AGRIBAS società agricola s.r.l.", entrambi con sede in Costabissara (VI) Strada Statale del Pasubio n. 64, presentava istanza in data 31/08/2017 Prot. N. 4457/17, procedimento SUAP CCIAA PD Prot. N. 95752/16 del 31/08/2017 e successive integrazioni, per "ampliamento fabbricato ad uso artigianale/commerciale ai sensi dell'art. 3 della l.r. n. 55 del 31/12/2012 - realizzazione portico - ristrutturazione edificio uso abitativo con creazione di due unità immobiliari";
- ⑩l'intervento di progetto prevede l'ampliamento del fabbricato esistente ad uso artigianale/commerciale ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 55 del 31/12/2012, normativa che concede la possibilità di realizzare ampliamenti di edifici a destinazione produttiva sino ad un massimo dell'80% della superficie coperta esistente ed autorizzata con un limite di 1.500 mq;
- ⑩tale ampliamento si rende necessario per il ricovero di tutti i macchinari in vendita o in riparazione inerenti l'attività esistente;
- ⑩l'intervento prevede altresì la realizzazione di un portico in continuità con l'ampliamento sopra descritto, sempre sull'edificio ad uso artigianale/commerciale;
- ⑩la pratica edilizia presentata è comprensiva anche della ristrutturazione di un edificio ad uso abitativo con la creazione di due unità immobiliari;
- ⑩successivamente venivano presentate dalla ditta richiedente, per tramite il progettista incaricato sul portale SUAP, le seguenti integrazioni: prot. n. 67246 del 22/05/2018, prot. n. 143167 del 10/10/2018 e prot. n. 166574 del 26/11/2018;
- ⑩il Sig. BASSAN Sergio, in qualità di Legale Rappresentante della società "SERGIO BASSAN SRL" con sede in Costabissara (VI) Strada Statale del Pasubio n. 64, presentava la pratica paesaggistica in data 23/05/2018 Prot. N. 2887/18, procedimento SUAP CCIAA PD Prot. N. 67149/18 del 22/05/2018 e successive integrazioni, per "ampliamento fabbricato ad uso artigianale/commerciale ai sensi dell'art. 3 della l.r. n. 55 del 31/12/2012";

VISTI gli elaborati di progetto presentati di cui alle pratiche ed integrazioni citate;

VISTI gli avvisi di indizione Conferenza di servizi decisorie ex art. 14, c. 2, legge n. 241/1990 - forma semplificata modalità asincrona Prot. N. 4330 e N. 4331 del 14/08/2018;

VISTE le "Determinazioni di conclusione positiva delle Conferenze di servizi decisorie ex art. 14, c. 2, legge n. 241/1990 - Forma semplificata modalità asincrona" Prot. N. 6955 e N. 6956 del 03/12/2018, come comunicate al Presidente del Consiglio Comunale da parte del responsabile del servizio con note Prot. N. 6957 e N. 6958 del 03/12/2018;



RICHIAMATO l'art. 3, comma 2, della L.R. N. 55/2012 che prevede: *“Il parere del consiglio comunale di cui al comma 1 deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.”*;

DATO ATTO che sussistono le condizioni di conformità del progetto alle previsioni della L.R. N. 55/2012, previo parere del Consiglio Comunale;

RITENUTO pertanto di provvedere all'approvazione del progetto presentato, ai sensi art. 3 comma 2 L.R. N. 55/2012, come da documentazione prodotta e descritta in premessa che si richiama integralmente anche se non allegata alla presente deliberazione, in particolare i seguenti elaborati che ne descrivono l'intervento:

- Tav. 1 - Prot. N. 166574/18;
- Tav. 2 - Prot. N. 67246/18;
- Tav. 3 - Prot. N. 67246/18;
- Tav. 4 - Prot. N. 67246/18;
- Tav. 5 - Prot. N. 67246/18;
- Tav. 6 - Prot. N. 67246/18;
- Tav. 7 - Prot. N. 67246/18;
- Tav. 8 - Prot. N. 166574/18;
- Tav. 9 - Prot. N. 166574/18;
- Tav. 10 - Prot. N. 95752/17;
- Contributo straordinario art. 16 DPR 380/01 - Prot. N. 166574/18;
- Quantificazione economica standard - Prot. N. 166574/18;
- Bozza di convenzione di cui all'allegato B alla DGR 2045 del 19/11/2013;

DATO ATTO che, vista la tipologia di intervento previsto, la sua funzionalità ed il contesto in cui si inserisce, non si ritiene necessaria la previsione di opere di urbanizzazione/standard urbanistici ovvero di mitigazione ambientale (artt. 3-4-5-6-8 della bozza di convenzione), bensì la sola monetizzazione secondo l'importo quantificato dal progettista (Quantificazione economica standard - Prot. N. 166574/18) - **“ALLEGATO A”** alla presente deliberazione;

EVIDENZIATO che ai sensi dell'art. 11 della suddetta bozza di convenzione il soggetto attuatore si obbliga, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare l'edificio e le relative pertinenze quale bene strumentale alla propria attività produttiva e, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5, comma 2, L.R. 55/2012, a non mutare la destinazione d'uso o frazionare l'immobile in più unità per la durata di anni 2 (due) decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità;

RITENUTO di stabilire la penale prevista dal citato art. 11 della bozza di convenzione in euro 5.000,00 (euro cinquemila/00);

CONSIDERATA congrua la determinazione del contributo straordinario ai sensi art. 16, comma 4 lett. d-ter, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dall'art. 17, comma 1 lett. g, legge 11 novembre 2014, n. 164, secondo la metodologia di calcolo di cui alla tabella approvata con delibera di C.C. n. 28 del 15/10/2016 (**“ALLEGATO B”** alla presente deliberazione);

RAVVISATA la necessità di costituire una ulteriore polizza fidejussoria, oltre a quanto già previsto dalla bozza di convenzione, a garanzia dell'esatto adempimento della completa ristrutturazione dell'edificio residenziale da completarsi perentoriamente entro la data di presentazione della documentazione di agibilità dell'ampliamento fabbricato artigianale/commerciale, con importo che verrà stabilito insindacabilmente dal responsabile del servizio edilizia privata;

CONSIDERATO che la bozza di convenzione di cui alla DGR 2045/2013 deve essere adattata per la pratica in oggetto, inserendo le dovute modifiche come sopra descritto nonché



quanto riterrà necessario il responsabile del servizio edilizia privata (importi polizze fideiussorie, descrizione interventi, aggiunta o eliminazione articoli, ecc.);

VISTI i pareri istruttori ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

CON votazione palese espressa per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di esprimere parere favorevole al rilascio del Provvedimento conclusivo Unico relativo all'istanza presentata in data 31/08/2017 Prot. N. 4457/17, procedimento SUAP CCIAA PD Prot. N. 95752/16 del 31/08/2017 e successive integrazioni prot. n. 67246 del 22/05/2018, prot. n. 143167 del 10/10/2018 e prot. n. 166574 del 26/11/2018, per "ampliamento fabbricato ad uso artigianale/commerciale ai sensi dell'art. 3 della l.r. n. 55 del 31/12/2012 - realizzazione portico - ristrutturazione edificio uso abitativo con creazione di due unità immobiliari" – ditte "SERGIO BASSAN SRL" e "AGRIBAS società agricola s.r.l.", il tutto come da documentazione prodotta e descritta in premessa, che si richiama integralmente anche se non allegata alla presente deliberazione, in particolare i seguenti elaborati che descrivono l'intervento:
 - Tav. 1 - Prot. N. 166574/18;
 - Tav. 2 - Prot. N. 67246/18;
 - Tav. 3 - Prot. N. 67246/18;
 - Tav. 4 - Prot. N. 67246/18;
 - Tav. 5 - Prot. N. 67246/18;
 - Tav. 6 - Prot. N. 67246/18;
 - Tav. 7 - Prot. N. 67246/18;
 - Tav. 8 - Prot. N. 166574/18;
 - Tav. 9 - Prot. N. 166574/18;
 - Tav. 10 - Prot. N. 95752/17;
 - Contributo straordinario art. 16 DPR 380/01 - Prot. N. 166574/18 (ALLEGATO B);
 - Quantificazione economica standard - Prot. N. 166574/18 (ALLEGATO A);
 - Bozza di convenzione di cui all'allegato B alla DGR 2045 del 19/11/2013;
- 3) di stabilire, vista la tipologia dell'intervento previsto, la sua funzionalità ed il contesto in cui si inserisce, non necessaria la previsione di opere di urbanizzazione/standard urbanistici, ovvero di mitigazione ambientale (artt. 3-4-5-6-8 della bozza di convenzione), bensì la sola monetizzazione dell'importo quantificato dal progettista (ALLEGATO A);
- 4) di stabilire che l'importo della penale, prevista dall'art. 11 della bozza di convenzione di cui all'allegato B alla DGR 2045/2013, sia pari ad euro 5.000,00 (euro cinquemila/00);
- 5) di approvare l'importo del contributo straordinario, ai sensi art. 16, comma 4 lett. d-ter, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dall'art. 17, comma 1 lett. g, legge 11 novembre 2014, n. 164, secondo la metodologia di calcolo di cui alla tabella approvata con delibera di C.C. n. 28 del 15/10/2016, determinato dal progettista ed allegato alla presente (ALLEGATO B);
- 6) di stabilire che la convenzione definitiva preveda una ulteriore polizza fidejussoria, oltre a quanto già previsto dalla bozza, a garanzia dell'esatto adempimento della completa ristrutturazione dell'edificio residenziale, da completarsi perentoriamente entro la data di presentazione della documentazione di agibilità dell'ampliamento fabbricato



artigianale/commerciale, demandandone la quantificazione insindacabile dell'importo al responsabile del servizio edilizia privata;

- 7) di autorizzare il responsabile edilizia privata ad inserire tutti gli adattamenti alla bozza di convenzione di cui alla DGR 2045/2013 per renderla definitiva e disporla al caso di specie, con l'inserimento delle modifiche elencate nella presente, nonché apportando gli ulteriori cambiamenti che lo stesso responsabile edilizia privata riterrà necessari (importi polizze fideiussorie, descrizione interventi, aggiunta o eliminazione articoli, ecc.);
- 8) di autorizzare il responsabile del servizio edilizia privata alla sottoscrizione della convenzione definitiva di cui al punto precedente, nonché alla firma di ogni altro atto necessario, disponendo di provvedere contestualmente alla definizione degli atti conseguenti;
- 9) di dare atto che la presente sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39, comma 1, del D.lgs. 14/03/2013, n. 33;

Infine il Consiglio Comunale, stante l'urgenza di provvedere, con votazione palese espressa per alzata di mano;

D E L I B E R A

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.



Proposta di deliberazione n. 31 del 04-12-2018

Oggetto: INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA, AI SENSI DELL'ART. 3 L.R. N. 55/2012, PER AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE/COMMERCIALE, COMPRENDENTE ANCHE LA REALIZZAZIONE DI UN PORTICO E LA RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO USO ABITATIVO CON CREAZIONE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI.

**PARERI DI REGOLARITA' DEI RESPONSABILI
AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS 267/2000**

Parere sulla Regolarita' tecnica: **Favorevole**

data 04-12-2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Fornasiero Stefano

Parere sulla Regolarita' contabile: **Favorevole**

data 04-12-2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to REFFO ERSILIO



DELIBERAZIONI CONSIGLIO COMUNALE DEL 06.12.2018 N. 29

OGGETTO: INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 3 L. R. N. 55/2012 PER AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE/COMMERCIALE, COMPRENDENTE ANCHE LA REALIZZAZIONE DI UN PORTICO E LA RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO USO ABITATIVO CON CREAZIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la suesposta proposta di deliberazione depositata agli atti nei termini previsti dal Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale.

Il Sindaco Chiara Brazzo: Apre la discussione.

Il Consigliere De Marchi Andrea (lista NOI CON VOI): fa notare che il progettista dell'intervento è il cugino e pertanto deve assentarsi per incompatibilità.

Ore 20.30 esce il consigliere De Marchi Andrea e non rientra.



Presenti 8 Brazzo, Manfrin, Piva, Convento, Cecconello, Gobbo, Broggio, De Marchi Stefano.

Assenti giustificati 3. Guasti, Sica, Andrea De Marchi.

Il Consigliere De Marchi Stefano (lista crescere insieme CANPO):chiede se sia congrua una penale di 5000 euro per la realizzazione intervento.

Il Geom. Fornasiero Stefano: Spiega che è congrua perché è il vincolo posto dalla convenzione che stabilisce di mettere la penale.

E' il consiglio che dà la deroga per consentire l'ampliamento del fabbricato e quantifica la penale.

Il Sindaco: Abbiamo ritenuto congrua questa penale. Il committente deve mantenere le condizioni che permettono la concessione della deroga e deve osservare determinate regole costruttive. E' l'abitazione che dà titolo ad avere un'attività commerciale in zona impropria quindi è giusto che ci sia la ristrutturazione dell'abitazione adiacente al fabbricato produttivo perché è questa che dà titolo alla presenza dell'attività. L' intervento di ampliamento si sviluppa sul lato nord del fabbricato esistente , ne conserva la tipologia e non è impattante dal punto di vista visivo rispetto al fronte strada Monselice Mare.

Il Sindaco: Pone in votazione il punto all'ordine del giorno.



Esito votazione: Favorevoli: 7; Contrari : 0; Astenuti 1: Stefano De Marchi.

Il **Sindaco**: Pone in votazione l'immediata eseguibilità del punto all'ordine del giorno.

Esito votazione immediata eseguibilità: Favorevoli: 7; Contrari : 0; Astenuti 1: Stefano De Marchi.

Pertanto

DELIBERA

Di approvare la suesposta proposta di deliberazione che integralmente si richiama per relationem.

ALLEGATO A

**OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 31 L.R. N. 11/2004:
QUANTIFICAZIONE ECONOMICA STANDARD**

PRATICA SUAP 03273710248-28042017-1911

**AMPLIAMENTO IMMOBILE ADIBITO AD ATTIVITÀ ARTIGIANALE E COMMERCIALE
AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. N. 55 DEL 31/12/2012 CON REALIZZAZIONE
PORTICO**

RICHIEDENTE: SERGIO BASSAN SRL

In relazione alle eventuali opere di urbanizzazione di cui all'art. 31 della L.R. n. 11/2004, si quantifica il valore economico degli stessi.

Premesso che l'entità della dotazione minima di area per servizi è pari a “.....
*relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle
singole zone*” e quindi:

Superficie ampliamento a destinazione artigianale: 482,68 mq;

Superficie zona afferente all'ampliamento: 965,36 mq;

Dotazione minima area a servizi: 96,54 mq;

Superficie area a servizi considerata: 98 mq > 96,54 mq.

Tipologia di servizio considerato: area a parcheggio e manovra avente un costo unitario pari a 27,50 €/mq.

Totale quantificazione economica standard: 98 mq x 27,50 €/mq = € 2'695,00

IL PROGETTISTA
Ing. Fabio Bonfà



MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

Viene determinata la “convenienza pubblica”, come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell’area e cioè, della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell’area.

Dal punto di vista economico il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell’area successivo all’accordo, è dato dalla seguente espressione:

$$Bpr+Bpu=[Vn-(Cc+On+St+Sg+U)]-Vaa$$

ove:

Vaa = valore dell’area con la precedente destinazione (ante accordo)

Bpr = beneficio del privato a seguito dell’accordo

Bpu = beneficio pubblico

mentre l’espressione

$Vn-(Cc+On+St+Sg+U)$

esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell’area successivo all’accordo e precisamente:

Vn = valore di mercato dei beni immobili conseguiti (post accordo)

Cc = costo di costruzione manufatti

On = oneri concessori

St = spese tecniche

Sg = spese generali e di commercializzazione dei beni

U = utile d’impresa

La desiderabilità sociale del progetto deve essere argomentata sulla base dei benefici complessivi e non solo di quelli finanziari.

Le tabelle per la determinazione del plusvalore derivante dell’accordo sono le seguenti:

TABELLA COSTI DI TRASFORMAZIONE (€)			
C1	COSTO COMPLESSIVO DELLE BONIFICHE – ALTRO		-
C2	COSTO COMPLESSIVO DELLE DEMOLIZIONI E SISTEMAZIONI – ALTRO		-
C3	COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE – RISTRUTTURAZIONE – CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO – ALTRO –CORPI DI FABBRICA FUORI TERRA (IMMOBILE AGIBILE)		€ 155.000,00
C4	COME C3 – CORPI DI FABBRICA ENTRO TERRA (IMMOBILE AGIBILE)		-
C5	COSTO COMPLESSIVO DI REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ALL’AMBITO – ALTRO (OPERE COLLAUDATE)		€ 3.000,00
C6	COSTO COMPLESSIVO DI REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE ALL’AMBITO – ALTRO (OPERE COLLAUDATE)		-
C7	ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO COSTRUZIONE)		€ 4.932,99
C8	ONERI AMBIENTALI- ALTRO		€ 2.896,08
C9	ONERI FINANZIARI LEGATI ALL’INTERVENTO (FIDEIUSSIONI, ONERI CONTRATTUALI, SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE, GESTIONE, ALTRO)		€ 3.500,00
C10	SPESE TECNICHE (OPERE AGIBILI/COLLAUDATE) ¹		€ 9.000,00
C11	PROFITTO IMPRENDITORIALE (UTILE DEL PROMOTORE NELLA MISURA MASSIMA DEL 15% DEI RICAVI)		-
C = C1 + C2 +C3 + C4 + C5 + C6 +C7 + C8 + C9 + C10 +C11			€ 178.329,07

TABELLA RICAVI (€)			
R1	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINZIONE RESIDENZIALE		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R2	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINZIONE COMMERCIALE		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R3	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE DIREZIONALE		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R4	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE SPECIALE (SPECIFICARE)		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R5	RICAVO VENDITA IMMOBILI INTERRATI (ANCHE PARZIALMENTE)		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R6	ALTRI RICAVI (SPECIFICARE)		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		€ 195.000,00
R = R1 + R2 +R3 + R4 + R5 + R6			€

¹ Il costo delle prestazioni professionali-spesse tecniche e complementari-imprevisti, include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, prestazioni catastali ecc.); viene valutato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare, inteso come somma del costo tecnico di costruzione del fabbricato, e verificato dall’ufficio tecnico con presentazione di idonea documentazione (preventivi, fatture, ecc.). In ogni caso l’importo massimo ammissibile, della voce di costo “C10” della tabella costi di trasformazione, non potrà superare la soglia percentuale del 8% del costo tecnico di costruzione del fabbricato.

CONVENIENZA PUBBLICA (€)

1	VALORE DI TRASFORMAZIONE	$V1 = R - C$	€ 16.670,93
2	VALORE AREA PRIMA DELLA TRASFORMAZIONE	$V2 = Va \times St$	€ 6.762,00
3	PLUS VALORE	$V = V1 - V2$	€ 9.908,93
4	CONVENIENZA PUBBLICA	$V \times 50\%$	€ 4.954,47

dove:

Va	Valore (per unità di superficie, a corpo, altro) dell'immobile prima della trasformazione VALORE TERRENO € 7,00/mq X 966 mq = € 6.762,00
St	Superficie territoriale interessata dalla trasformazione SUPERFICIE = 966,00 mq (SUPERFICIE COPERTA EDIFICIO / 50%)
50...%	Misura percentuale offerta al Comune con un minimo del 50 per cento ²

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica, applicando il “metodo del valore di trasformazione”.

I valori da introdurre nelle tabelle, ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati coerenti ed affidabili, verranno verificati al fine di valutare la loro attendibilità, anche sulla base di giudizio di esperti (altri enti pubblici, ordini professionali, altro) e/o richiesta di documentazione contabile (contratti, fatture di pagamento, altro) da fornire prima della richiesta di agibilità degli immobili oggetto d'intervento.

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

Nota (*): nella tabella dei costi di trasformazione sono riportati alle righe C7 (Oneri concessori) e C8 (Oneri ambientali) i valori relativi al solo ampliamento dell'attività produttiva ai sensi della L.R. n. 55/2012.

² La percentuale offerta al Comune, con un minimo stabilito del 50%, potrà essere aumentata in sede di approvazione del progetto in Consiglio Comunale.

Ampliamento edificio adibito ad attività produttiva, sito in via del Mare n. 1/a, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 55 del 31/12/2012 e la realizzazione di un portico.
Pratica N° P2017_08 - Prot. Gen. N. 4457/17 - Pratica SUAP CCIAA PD N. 1911/17 - Prot. N. 95752 del 31/08/2017 -
Codice SUAP: 03273710248-28042017-1911

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
DI CUI ART. 16 C. 4 LETT. D-TER D.P.R. 380/2001 E S.M.I.
ALLEGATO "A" Delibera di C.C. n. 28 del 15/10/2016**

Con la presente si esplicitano e chiariscono le modalità di calcolo assunte per le componenti di costo di trasformazione e ricavi di cui all'Allegato A alla Delibera di C.C. n. 28 del 15/10/2016 di cui alla pratica in oggetto.

TABELLA COSTI DI TRASFORMAZIONE

C4 - Costo complessivo di costruzione € 155'000,00

Il costo complessivo di costruzione è stato valutato sulla base delle lavorazioni necessarie alla realizzazione della porzione di edificio a destinazione produttiva che presenta una superficie coperta di 482,68 mq.

Il progetto prevede la realizzazione della struttura portante costituita da fondazioni in calcestruzzo armato di tipo superficiale, pilastri prefabbricati, copertura con struttura prefabbricata; è poi prevista la realizzazione della pavimentazione in calcestruzzo su sottofondo in materiale arido misto ghiaioso-sabbioso, il rivestimento delle colonne con mattoni del tipo a faccia-vista, la formazione del manto di copertura in coppi, le lattonerie in rame, l'impianto elettrico e le opere di sistemazione esterna quali il piazzale ed il completamento della recinzione. Si precisa che trattasi della costruzione di un edificio privo di pareti di tamponamento esterne, relativi intonaci e tinteggiature, impianto di riscaldamento, coibentazioni termiche, ecc.

Tutto ciò premesso, si è assunto un prezzo medio del costo di costruzione pari a 320 €/mq di superficie coperta che da un costo totale pari a: $482,68 \text{ mq} \times 320 \text{ €/mq} = 154'457,60 \text{ €}$, arrotondato ad € 155'000,00.

C5 - Costo complessivo opere di urbanizzazione interne € 3'000,00

Le opere di urbanizzazione interne consistono nella realizzazione di una area a parcheggi della superficie di 96,25 mq ed una area sistemata a verde della superficie di 70 mq. Si sono assunti i seguenti costi unitari per la realizzazione delle suddette opere.

Area a verde: € 5/mq, per un totale di € 5/mq X 70 mq = 350,00 €

Area a parcheggio: € 27,50/mq, per un totale di € 27,50/mq X 96,25 mq = 2'647,00 € arrotondato a € 2650,00

Totale: € 3'000,00

C7 – Oneri concessori € 4'932,99

Gli oneri concessori sono stati valutati sulla base dell'importo unitario tabellare pari a 10,22 € /mq applicato alla superficie dell'ampliamento a destinazione artigianale pari a 482,68 mq.

C8 – Oneri ambientali € 2'896,08

Gli oneri ambientali sono stati valutati sulla base dell'importo unitario tabellare pari a 6,00 € /mq applicato alla superficie dell'ampliamento a destinazione artigianale pari a 482,68 mq.

C9 – Oneri finanziari € 3'500,00

Gli oneri finanziari sono stati valutati sulla base delle condizioni proposte al cliente dagli istituti di credito di fiducia dello stesso per interventi analoghi recentemente realizzati.

C10 - Spese tecniche € 9'000,00

Le spese tecniche comprendono gli oneri professionali per la progettazione architettonica e strutturale, la direzione dei lavori, i collaudi, accatastamento e richiesta agibilità. Le stesse sono quelle concordate dal committente con i professionisti incaricati.

TABELLA RICA VI**R6 – Valore unitario di vendita € 195'000,00**

Il valore vendita della porzione in ampliamento di progetto adibita ad attività produttiva, della superficie coperta di 482,68 mq è stato valutato assumendo come valore medio di mercato per edifici con analoghe caratteristiche ubicate nel circondario del territorio comunale pari a € 400,00 / mq.

Il valore totale risulta quindi pari a $482,68 \text{ mq} \times € 400,00 / \text{mq} = € 193'072,00$, arrotondato in € 195'000,00.

La determinazione della Convenienza pubblica è poi stata determinata mediante semplice applicazione delle formule di calcolo previste nell'Allegato A stesso.

IL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

Ing. Fabio Bonfa

