

Comune di Novi Ligure

Provincia di Alessandria
Regione Piemonte

Variante Parziale 2017

CONTRIBUTO STRAORDINARIO URBANISTICO POLO INDUSTRIALE NORD-OVEST

APPROVATO CON DCC N. _____ DEL _____

Progettista capogruppo:
arch. Luisa Lombardi



15067 Novi Ligure (AL) - via Mazzini, 99
luisa.lombardi1046@gmail.com
(39) 0143 392529

Collaboratori architetti:
Andrea Gamondo, Federico Morchio, Andrea Tagliafico,
Roberto Tognetti

Il Sindaco: _____

Il Segretario comunale: _____

Il Resp. del procedimento: _____

oikosatelier CA Novembre 2017

Indice

TITOLO I	CALCOLO DEL CSU	2
Capitolo 1	Riferimenti normativi	3
Capitolo 2	Modalità di calcolo del CSU	5
2.1	CSU per immobili esistenti	5
2.1.1	Il Valore di mercato (VM)	5
2.1.2	Il costo di Trasformazione (KT)	6
2.2	CSU per terreni	6
Capitolo 3	Istanza Olcese: calcolo del CSU	7
3.1	CSU per il capannone	8
3.1.1	VM-A-0	9
3.1.2	KT-0	9
3.1.3	VM-A-1	9
3.1.4	KT-A-1	10
3.2	CSU-B per il terreno	12
TITOLO II	ALLEGATI	13
A	Valore di mercato del capannone agricolo	14
B	Valore di mercato del capannone produttivo	15
C	Agenzia Entrate: Valore di mercato del terreno	16
D	DCC n.7/2017: Oneri di urbanizzazione	18
E	DCC n.7/2017: Costo cessione aree PIPI 1/1	20
F	Estratti di PRG	22
G	Fotografie	25
H	Fotografie del compendio	26

Elenco delle tabelle

Elenco delle figure

3.1	Definizione del CSU dovuto a seguito della trasformazione	8
3.2	Individuazione delle superfici [valori espressi in m ²]	8
3.3	Calcolo del CSU riferito al capannone	9
3.5	Capannone: calcolo del costo di trasformazione (KT)	11
3.6	CSU-B per i terreni	12
3.7	CSU-B per i terreni	12
A.1	valore DOCFA agricolo	14
B.1	valore OMI produttivo	15

Premessa

Nell'incarico per la predisposizione per la variante Parziale 2017 riferita al Polo industriale Nord Ovest sono comprese:

- la determinazione dei contributi straordinari calcolati sul maggior valore generato da varianti di cui all'articolo 16 comma 4 d)ter del DPR 380/2001 e s.m.i. così come specificato dalla Deliberazione di Giunta Regionale 29/2/2016 n. 22-2974 e dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2016

Il presente documento si occupa della determinazione di quanto richiesto nel disciplinare di incarico.

TITOLO I

CALCOLO DEL CSU

Capitolo 1

Riferimenti normativi

Il contributo straordinario urbanistico, introdotto dalla Regione Piemonte per alcune specifiche tipologie di Varianti urbanistiche, deriva dall'applicazione dei seguenti disposti normativi:

- legge 28/01/1977, n. 10 all'art. 5 ove si disponeva che i Comuni dovevano stabilire l'incidenza degli oneri di urbanizzazione in base alle tabelle parametriche definite dalla regione in relazione ai parametri individuati dalla legge stessa;
- deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/CR-4170 in data 26 maggio 1977 che ha definito le "Tabelle parametriche regionali ex art. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 da assumere nelle deliberazioni consiliari per la determinazione dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione";
- D.C.R. n. 560-9266 in data 3/11/1983 con la quale è stato rettificato il testo degli allegati 3 e 4 della D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977;
- D.C.R. n. 615 in data 1/2/2000 con la quale sono stati modificati alcuni parametri contenuti nella tabella C allegata alla D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, al comma 4, dell'art. 16, che conferma quanto disposto dalla sopra citata legge 28/01/1977, n. 10;
- art. 17, comma 1, lettera g) della legge 11/11/2014, n. 164 che ha aggiunto al testo del comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 la lettera d-ter) il seguente: *d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.* - infine, con l'integrazione del comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 è stato formalmente introdotto un ulteriore parametro da considerare ai fini della definizione delle tabelle parametriche,

Il *Contributo Straordinario Urbanistico* – di seguito CSU – introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, va applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore.

Il contributo è applicato:

- nel caso in cui le varianti abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie,

- nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

Il riferimento regionale per la sua determinazione deriva dall'applicazione di quanto disposto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974, *Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179- 4170 del 26 maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i..*

Capitolo 2

Modalità di calcolo definite dalla DGR n. 22-2974/2016¹

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) si definisce analiticamente il *Valore della Trasformazione* che si ottiene dalla differenza tra:

- valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in *base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1)*
- valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in *base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VT0)*.

$$\text{Valore della trasformazione} = VT1 - VT0 \quad (2.1)$$

Il contributo – che deve essere versato al comune dal soggetto privato che beneficia dei disposti della variante – è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

$$CSU = \text{Valore della trasformazione} \times 50\% \quad (2.2)$$

Tenuto conto di quanto specificato nei successivi sottoparagrafi la formula finale per la determinazione del contributo è la seguente:

$$CSU = 50\% \times (VT1 - VT0) = 50\% \times [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)] \quad (2.3)$$

2.1 CSU PER IMMOBILI ESISTENTI

Il *Valore di Trasformazione dell'immobile (VT)* – con riguardo sia alla previsione del nuovo piano e sia alla situazione previgente – è dato dalla differenza tra il *valore di mercato* del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (**VM**) e il costo di trasformazione (**KT**).

$$VT = VM - KT \quad (2.4)$$

2.1.1 Il Valore di mercato (VM)

Il Valore di Mercato del prodotto edilizio (**VM**) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare (al m²) dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito *normale* desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio (**0M1**).

¹È bene sottolineare che il *Valore della Trasformazione*, ai fini del calcolo del CSU, rappresenta la valutazione complessiva che deriva dalla trasformazione urbanistica operata dalla variante. Il *valore di trasformazione di un immobile* rappresenta la stima del bene prima e dopo l'entrata in vigore della trasformazione attivata dalla variante urbanistica.

Nel caso in cui le proposte di intervento abbiano come oggetto edifici esistenti, e/o prevedano la realizzazione di immobili con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) fornisce dati rilevati, i valori di mercato – da individuare al fine di quantificare la trasformazione VT1 e VTO – devono essere determinati con procedimenti di stima indiretti o analitici.

2.1.2 Il costo di Trasformazione (KT)

Il costo di trasformazione (KT) si ottiene dalla sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione. Tali costi vanno considerati e computati secondo i criteri specificati dalla D.G.R. 22-2974/2016 ed elencati di seguito:

1. il costo di *costruzione del fabbricato* (CC), fissato dal comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dai Prezzario Regionale;
2. il costo per *rendere idonea l'area* (CI) comprende tutte le opere di bonifica dell'area o dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche etc;
3. il costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001(0U) include gli *oneri di urbanizzazione* primaria e secondaria ed il *contributo sul costo di costruzione*;
4. il costo delle *spese tecniche* (CP) può variare tra l'8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato; include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, etc.);
5. l'*onere complessivo* (OC) che comprende l'*utile di impresa* o profitto del promotore, gli *oneri finanziari* e gli *oneri per la commercializzazione* degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM); tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all'andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, et

2.2 CSU PER TERRENI

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o *variarne la destinazione urbanistica* è dato dalla differenza tra:

- il valore di mercato della *nuova* destinazione urbanistica,
- il valore di mercato della destinazione *previgente*.

$$VT = VM \text{ nuova previsione (Variante)} - VM \text{ PRG vigente} \quad (2.5)$$

Capitolo 3

Istanza Olcese: calcolo del CSU

La Variante modifica della destinazione per il capannone – agricolo per il PRG vigente – proponendo la sua ricollocazione in zona urbanistica a destinazione produttiva, come definita dall'art. 29 punto 4. AREE PER NUOVI IMPIANTI (N) che le descrive nel seguente modo:

Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato generalmente alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal PRG e dagli strumenti urbanistici esecutivi vigenti o da formare [...]

L'intenzione del comune, espressa nella Variante in esame, è stata di:

- assegnare al capannone esistente la minima superficie fondiaria necessaria a verificare il Rapporto di Copertura¹ corrispondente alla SUL esistente;
- assegnare la destinazione produttiva anche alla parte di terreno – eccedente quella dirttamente asservita al capannone per la verifica di RC – sul fronte della strada provinciale SP 155 Novi-Ovada per evidenti motivi di correttezza del profilo urbanistico.

La valutazione del CSU è stata scomposta in due lotti concettuali:

1. il capannone comprensivo della superficie minima di terreno asservibile per garantire la verifica del Rapporto di Copertura;
2. il restante terreno che cambia destinazione per effetto della Variante Parziale 2017.

Il calcolo del CSU è stato eseguito sulla trasformazione:

1. del capannone esistente,
2. della superficie di terreno

che mutano la loro destinazione per effetto delle previsioni della nuova Variante Parziale 2017 rilocalizzando le destinazioni d'uso che passano da *agricola* a *produttiva* di tipo "N". La relazione illustrativa alla variante Parziale 2017 spiega le modalità urbanistiche di tale trasformazione e si rimanda ad essa per eventuali approfondimenti.

Il Contributo Straordinario Urbanistico è riassunto e schematizzato nella tabella in Figura 3.1 nella pagina seguente. I successivi paragrafi descrivono nel dettaglio i valori in essa contenuti dettagliandoli separatamente per il capannone e per i terreni.

¹RC = 50% di superficie fondiaria.

	€
CSU-A	45.404,62
CSU-B	60.095,58
CSU	105.500,20

FIGURA 3.1: Definizione del CSU dovuto a seguito della trasformazione

3.1 CSU PER IL CAPANNONE

La nuova destinazione prevista dalla variante Parziale 2017 definisce una superficie fondiaria a cui sarà possibile applicare l'indice di Utilizzazione Fondiaria fissato – dal PRG vigente e recepito dalla Variante Parziale 2017 – per le aree produttive di tipo “N”, pari a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La tabella in Figura 3.2 evidenzia i dati attuali riferiti alla Superficie Coperta, alla SUL esistente² ed alla sul max realizzabile all'interno del capannone esistente, in virtù del lotto minimo di nuova assegnazione. I parametri urbanistici di riferimento per le aree produttive di tipo “N” sono i seguenti:

- IF = $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (indice di utilizzazione fondiaria)
- RC = 50% di SF (Rapporto di Copertura rispetto alla superficie fondiaria asservita urbanisticamente al capannone)

SC	verifica RC	SF assegnata al lotto
535,46	0,50	1.070,92
SUL		
SUL max realizzabile all'interno IF = 1	SUL esistente	SUL incrementabile con la variante
1.070,92	678,10	392,82

FIGURA 3.2: Individuazione delle superfici (valori espressi in m^2)

Il capitolo 2.1 a pagina 5 descrive il metodo per calcolare il Valore di trasformazione per l'immobile secondo la formula 2.4 a pagina 5.

Il CSU-A riferito al capannone si desume dai conteggi riportati nella Tabella in Figura 3.3 a fronte. I successivi sottoparagrafi spiegano l'origine i valori che sono in essa riassunti.

²Superfici dichiarate dal geom. Bonelli per conto del richiedente nell'istanza di Variante.

	SF = SUL	OMI (€m ²)	coeff. vetustà	coeff. CSU	€
VM-A-1	1.070,92	295,00	1,00		315.921,40
KT-A-1					182.730,92
VT-A-1					133.190,48
VM-A-0	678,10	125,00	0,50		42.381,25
KT-A-0	678,10	0,00			0,00
VT-A-0					42.381,25
CSU-A	VT-A-1	VT-A-0			CSU-A
	133.190,48	42.381,25		0,50	45.404,62

FIGURA 3.3: Calcolo del CSU riferito al capannone

3.1.1 Valore di mercato allo stato previgente (VM-A-0)

Il *valore di mercato* allo stato previgente (VM-A-0) è reperito presso l'agenzia del territorio ed è quantificato come pari a 125,00 €/m² (vedi Figura A.1 a pagina 14 in allegato).

Ad esso viene applicato in detrazione un coefficiente di vetustà pari al 50% apprezzato in considerazione del presumibile ciclo di vita e dello stato di conservazione, considerato altresì che risulta inutilizzato da qualche tempo. Ai fini estimativi l'età va determinata considerando lo stato di conservazione effettivo del fabbricato. Si tratta di un aspetto che non dipende unicamente dall'anno di edificazione ma anche dalle manutenzioni, dai restauri o dalle ristrutturazioni che esso ha subito nel tempo, ovvero dalle operazioni di ringiovanimento.

3.1.2 Costo di Trasformazione allo stato previgente (KT-A-0)

Il costo di trasformazione del capannone allo stato previgente è considerato nullo tenuto conto della destinazione agricola del bene, della superficie di terreno effettivamente afferita ad esso (1070,92 m²) – previsti dal comune in base alle richieste avanzate nell'istanza della proprietà – che dal punto di vista urbanistico non consente ampliamenti.

3.1.3 Valore di mercato per effetto della Variante parziale 2017 (VM-A-1)

Il *valore di mercato* si calcola considerando il capannone esistente, comprensivo della quantità di terreno necessaria alla verifica del rapporto di copertura esistente e la superficie utile lorda che, potenzialmente, tale situazione può esprimere attraverso l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria di zona previsto dalla variante Parziale 2017.

Il costo unitario base per la valutazione riferito alla previsione della variante parziale 2017 (VM-A-1) è stato ottenuto dai dati reperiti presso l'agenzia delle entrate (OMI) ed è considerato come pari a 295,00 €/m² (vedi Figura B.1 a pagina 15 in allegato).

3.1.4 Costo di Trasformazione per effetto della variante (KT-A-1)

Il costo di trasformazione del capannone conseguente alla nuova destinazione ottenibile per effetto della variante parziale si determina valutando i costi sostenibili per rendere utilizzabile il capannone in accordo con le previsioni del nuovo strumento urbanistico comunale. Le ipotesi di computo sono generalizzate poiché non si dispone del progetto esecutivo né si è a conoscenza di eventuali specifiche soluzioni tecnico-cantieristiche necessarie. Tali ipotesi, nel complesso globale della finalità estimativa in corso, appaiono compatibili con il manufatto rilevato in fase di sopralluogo.

Tali costi sono sintetizzati e valutati nelle tabelle riportate in Figura 3.4 e in Figura 3.5 a fronte.

Relativamente all'importo riferito agli *oneri di urbanizzazione* si è fatto riferimento a valori disposti dalla DCC n. del 27/02/2017, allegato A/6, con assimilazione all'Area II - subarea I 1/1, che si riporta in Allegato D a pagina 18.

computo opere	m ²	€/m ²	€
serramenti SFA	110,00	247,76	27.253,60
impianti risc.			6.500,00
imp. elettrici			8.000,00
opere e assistenze edili			10.000,00
serv. igienici			0,00
cappotto int	400,00	54,25	21.700,00
cappotto tetto	535,46	54,25	29.048,71
costo costruzione (CC)			102.502,31
che produce un costo a m² =	1.070,92	95,71	

FIGURA 3.4: Capannone: stima parametrica del costo costruzione (CC)

1	CC - costo costruzione opere	da computo parametrico		102.502,31
2	CI - costo per rendere idonea l'area	esiste già tutto		0,00
3	OU - oneri di urbanizzazione I	1070,72	8,26	8.844,15
	OU - oneri di urbanizzazione II	1070,72	1,65	1.766,69
4	CP - spese tecniche	0,08	102.502,31	8.200,18
5	OC - Onere complessivo	0,20	315.921,40	63.184,28
				182.730,92

FIGURA 3.5: Capannone: calcolo del costo di trasformazione (KT)

3.2 CSU-B PER IL TERRENO

Il valore di mercato allo stato *previgente* (VM-B-0) è derivato dai dati reperiti presso l'agenzia del territorio ed è indicato in 330,00 €/ha pari a 0,033 €/m² (vedi Allegato C a pagina 16)

Il valore di mercato derivante dalla *previsione della variante parziale 2017* (VM-B-1) è ricavato dal prezzo *fissato dal comune* con DCC n. 7/2017 per i terreni del limitrofo PP/PIP 1/1 ed è comprensivo dei costi derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e servizi³ vedi allegato E a pagina 20. Tale costo risulta pari a 41,52 €/m², importo che allo stato attuale del mercato e della dotazione di servizi nel Polo industriale è ritenuto congruo ed applicabile per il caso in esame.

Il calcolo del CSU-B relativo al cambio di destinazione per i terreni è schematizzato in vedi figura 3.7 a pagina 12

SUL terreni edificabili con la variante		
SUL max realizzabile all'interno IF = 1	SUL esistente	SUL realizzabile con la variante
2.897,08	0,00	2.897,08
Sup. Fondiaria	RC=50%	Sup. Coperta max
2.897,08	0,50	1.448,54

FIGURA 3.6: Terreni: individuazione delle superfici per la nuova edificazione (valori espressi in m²)

Valore di Mercato	Superficie	costo definito dal Comune €/m ²	coeff. vetustà	coeff. CSU	€
VM-B-1	2.897,08	41,52	1,00		120.286,76
	Superficie	valore OMI €/m ²	coeff. vetustà		
VM-B-0	2.897,08	0,033	1,00		95,60
CSU-B	VM-B-1	VM-B-0	VM-B	coeff. CSU	CSU-B
	120.286,76	95,60	120.191,16	0,50	60.095,58

FIGURA 3.7: Terreni: determinazione del CSU

³Relativamente al *costo per le aree* si è fatto riferimento a valori disposti dalla DCC n. del 27/02/2017, allegato D, con assimilazione al PIP I 1/1.

TITOLO II

ALLEGATI

ALLEGATO A

Valore di mercato del capannone agricolo

[illegible]

FIGURA A.1: Valore DOCFA per il capannone con destinazione agricola

ALLEGATO B

Valore di mercato del capannone produttivo

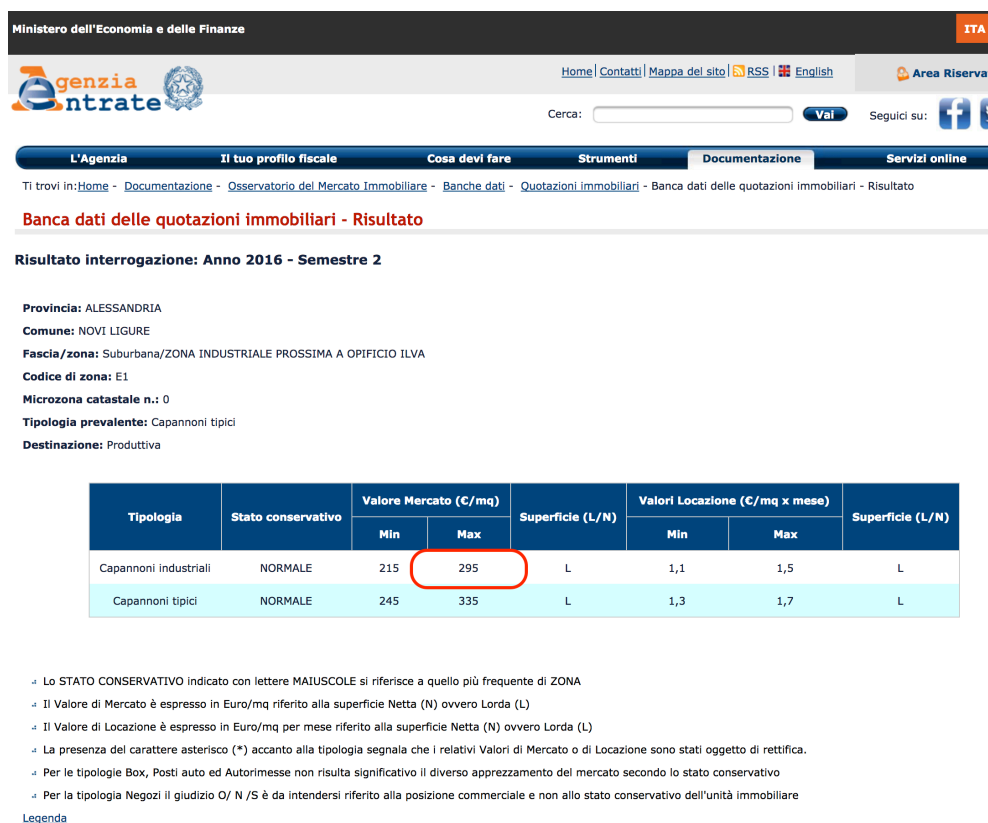


FIGURA B.1: Valore OMI per il capannone con destinazione produttiva

ALLEGATO C

Agenzia Entrate: Valore di mercato del terreno

ALLEGATO C. Agenzia Entrate: Valore di mercato del terreno



Ufficio del territorio di ALESSANDRIA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 19 N. 12/B PIANURA DI ALESSANDRIA Comuni di: ALESSANDRIA, BASALUZZO, NOVI LIGURE, POZZOLO FORMIGARO, TORTONA, VILLALVERNIA						REGIONE AG
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	
BOSCO ALTO FUSTO OLTRE 21 ANNI	26210,00					
BOSCO ALTO FUSTO 0-10 ANNI	18827,00					
BOSCO ALTO FUSTO 11-20 ANNI	23827,00					
BOSCO CEDUO E MISTO ULTIMO TAGLIO OLTRE 16 ANNI	9600,00					
BOSCO CEDUO E MISTO ULTIMO TAGLIO 0-15 ANNI	5300,00					
FRUTTETO	39630,00					
INCOLTO PRODUTTIVO	330,00					
NOCCIOLETO	17050,00					
OLIVETO	17050,00					
ORTO IRRIGUO INDUSTRIALE/ESTENSIVO	27657,00					
ORTO IRRIGUO INTENSIVO	33359,00					
PASCOLO	960,00					
PASCOLO CESPUGLIATO	630,00					

ALLEGATO D
DCC n.7/2017: Oneri di urbanizzazione

ALLEGATO D. DCC n.7/2017: Oneri di urbanizzazione

DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE - NUOVI INTERVENTI IN AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO E AD AREE ASSIMILATE

Interventi a destinazione commerciale	Superficie di vendita, esposizione, amministrazione		
	< 200 mq. €/mq. S.U.L.	200 - 2000 mq. €/mq. S.U.L.	> 2000 mq. €/mq. S.U.L.
1^	32,33	1^ 38,84	1^ 48,55
2^	6,61	2^ 6,61	2^ 6,61
totale	38,94	totale 45,45	totale 55,16

	Superficie per magazzini, depositi, retro, ecc.		
	< 200 mq. €/mq. S.U.L.	200 - 2000 mq. €/mq. S.U.L.	> 2000 mq. €/mq. S.U.L.
1^	16,22	1^ 19,52	1^ 24,38
2^	3,31	2^ 3,31	2^ 3,31
totale	19,53	totale 22,83	totale 27,69

Interventi a destinazione direzionale	Istituti di credito, studi professionali, superfici per uffici	Palestre, scuole private, centri estetici	Associazioni di categoria	Associazioni politiche, sociali, enti morali, religiosi, ONLUS, ecc.
	€/mq. S.U.L.	€/mq. S.U.L.	€/mq. S.U.L.	€/mq. S.U.L.
1^	48,55	1^ 28,30	1^ 24,38	1^ 12,09
2^	6,61	2^ 4,96	2^ 3,31	2^ 1,65
totale	55,16	totale 33,26	totale 27,69	totale 13,74

Interventi a destinazione turistico - ricettiva	Superficie locali aperti al pubblico	Superficie locali accessori non aperti al pubblico
	€/mq. S.U.L.	€/mq. S.U.L.
1^	11,67	1^ 5,78
2^	9,61	2^ 4,75
totale	21,28	totale 10,53

Interventi a destinazione produttiva	Densità < 150 mq./addetto	Densità > 150 mq./addetto	Area I 1 - subarea I 1/1	Area I 1 - subarea I 1/2
	€/mq. S.U.L.	€/mq. S.U.L.	€/mq. Superficie fondiaria	€/mq. Superficie fondiaria
1^	10,43	1^ 5,06	1^ 8,26	1^ 7,54
2^	3,51	2^ 1,86	2^ 1,65	2^ 6,92
totale	13,94	totale 6,92	totale 9,91	totale 14,46

Area I 1 - subarea I 1/3	Area I 1 - subarea I 1/4	Area I 1 - subarea I 1/5
€/mq. Superficie fondiaria	€/mq. Superficie fondiaria	€/mq. Superficie fondiaria
1^ 7,54	1^ 20,25	1^ 22,30
2^ 6,92	2^ 1,23	2^ 0,17
totale 14,46	totale 21,48	totale 22,47

Interventi a destinazione produttiva - terziaria : opere di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio da € 0,62 a € 6,09 per mq. di area trasformata secondo i criteri indicati in allegato E

Attività produttive in zona agricola da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo a titolo principale	Densità < 150 mq./addetto	Densità > 150 mq./addetto
	€/mq. S.U.L.	€/mq. S.U.L.
1^	10,43	1^ 5,06
2^	3,51	2^ 1,86
totale	13,94	totale 6,92

ALLEGATO A/6

ALLEGATO E
DCC n.7/2017: Costo cessione aree PIPI 1/1

ALLEGATO E. DCC n.7/2017: Costo cessione aree PIP I 1/1



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

P.I.P. I 1/5 (approvato con deliberazione consiliare 68/2006)
Superficie fondiaria mq. 38.193 ancora da acquisire

I lotti ancora liberi inclusi nel PIP I 1/1 ed I 1/3 potranno essere concessi in diritto di superficie, come previsto dalla vigente normativa dei PIP approvati

Considerato che a partire dal 2010 sono stati pubblicati bandi per la concessione delle aree libere incluse nei PIP I 1/1 - I 1/3, andati deserti, si potrà procedere alla cessione diretta, dietro singola richiesta di aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni normative dei P.P.- P.I.P. e delle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali, applicando il corrispettivo indicato di seguito **(aggiornato con le nuove tariffe adeguate ISTAT)**.

P.I.P. I 1/1	
diritto di superficie per 99 anni	€/mq 24,00
oneri di urbanizzazione 1 [^] - 2 [^]	€/mq 9,96 9,80
monetizzazione standard	€/mq 7,21 (€/mq 14,42 nel caso di attività commerciali)
rimborso spese tecniche	€/mq 0,35
TOTALE	€/mq 41,52 41,36 (€/mq 48,73 48,57 nel caso di attività commerciali)

P.I.P. I 1/3	
diritto di superficie per 99 anni	€/mq 24,00
oneri di urbanizzazione 1 [^] - 2 [^]	€/mq 14,22 14,00
monetizzazione standard	€/mq 7,30 (€/mq 14,60 nel caso di attività commerciali)
rimborso spese tecniche	€/mq 0,35
TOTALE	€/mq 45,87 45,65 (€/mq 53,17 52,95 nel caso di attività commerciali)

Il PIP I 1/5, approvato a novembre 2006 con validità decennale, deve essere ancora interamente acquisito ed urbanizzato; il prezzo di cessione del diritto di superficie sui lotti fondiari previsti sarà stabilito in relazione all'indennità di esproprio che sarà pagata dal Comune, cui andranno aggiunti i costi per oneri di urbanizzazione e monetizzazione aree secondo le tariffe vigenti al momento della concessione ed eventuali spese tecniche.

CESSIONE IN PROPRIETÀ' DI AREE GIÀ' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Zone PEEP

Per tutti i lotti concessi in diritto di superficie nelle zone PEEP già attuate (G1 - G2 - G3 - G4 - G6), è ammessa la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ai sensi dell'art. 31 della legge 448/98 s.m., dietro richiesta dei singoli concessionari e previo pagamento del corrispettivo stabilito dalla legge stessa, calcolato al momento della richiesta.

Il corrispettivo di trasformazione del D.S. sarà definito dagli uffici comunali, di volta in volta in relazione alle richieste dei singoli concessionari, in misura pari al 60% del valore dell'area calcolato in applicazione delle norme vigenti al momento, al netto degli importi versati per la concessione del diritto di superficie, rivalutata sulla base della variazione ISTAT tra la data del versamento e la data dell'atto di cessione.

Zone PIP

Per i lotti concessi in diritto di superficie in area P.I.P. (zona I 1/1) è ammessa la trasformazione in piena proprietà ai sensi dell'art. 11 della legge 273/02 s.m.i., dietro richiesta dei singoli concessionari e previo pagamento del corrispettivo stabilito dalla legge stessa.

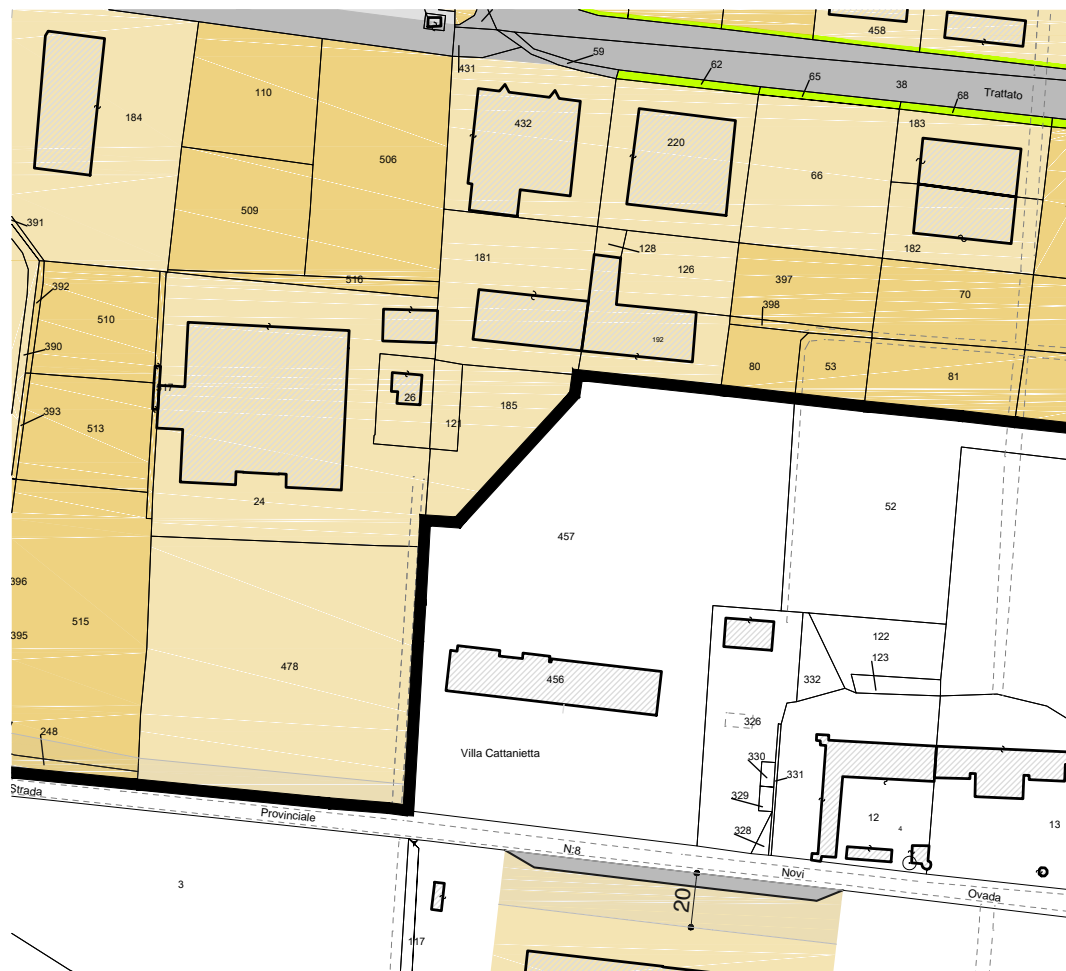
Il corrispettivo dovuto per la trasformazione in piena proprietà è stabilito dalla citata legge " ... in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere in piena proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione...".

Il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà, è stabilito in 3,00 €/mq. secondo le disposizioni dell'art. 11 citato, prendendo come valori di riferimento quelli stabiliti con deliberazione consiliare n. 47/2011


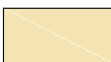

- valore dell'area in piena proprietà €/mq 27,00
- valore dell'area in diritto di superficie €/mq 24,00
- corrispettivo per trasformazione D.S. in piena proprietà €/mq 3,00

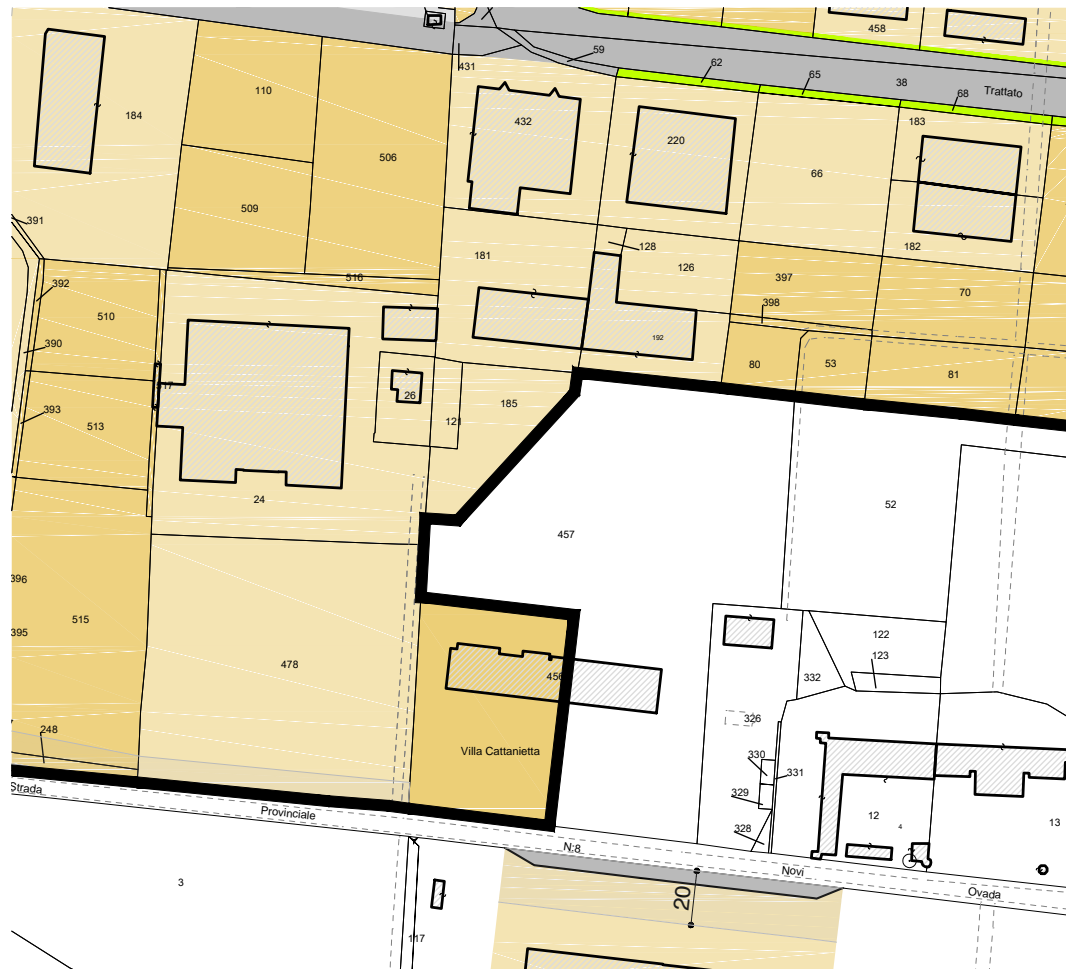
Via A. Gramsci 11 - 15067 Novi Ligure (AL)
tel. 0143772364 - fax 0143772370
e-mail territorio@comune.noviligure.al.it

ALLEGATO F
Estratti di PRG


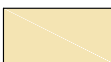



LEGENDA

- 29.4  Aree per nuovi impianti (N)
- 29.1  Impianti esistenti e confermati (c)
- 6  Aree preordinate da S.U.E



LEGENDA

- 29.4  Aree per nuovi impianti (N)
- 29.1  Impianti esistenti e confermati (c)
- 6  Aree preordinate da S.U.E

ALLEGATO G

Fotografie

ALLEGATO H
Immagini del compendio oggetto di valutazione



(a) Vista del fronte



(b) Vista del retro

FIGURA H.1: Viste dell'area e del capannone



(a) Vista del fronte



(b) Vista del fronte e della serra

FIGURA H.2: Viste dell'area e del capannone e della serra adiacente