

**DETERMINAZIONE CONTRIBUTO STRAORDINARIO – REGOLAMENTO DEL COMUNE DI PRATO**

L'incidenza del contributo è quantificata nella misura del 50% dell'incremento di valore (IV) conseguente al provvedimento urbanistico ed all'intervento edilizio.

$$Cs = 50\% Mv$$

Cs Contributo straordinario  
IV Incremento di valore

L'incremento di valore (IV) è calcolato come differenza tra il Valore di mercato finale post variante (Vmf) e il Valore di mercato ante variante (Vmi), detratti anche i costi complessivi di trasformazione (C).

$$Mv = Vtp - Vta$$

Vtp Valore di mercato post variante  
Vta Valore di mercato ante variante

$$Vt = Vm - Kt$$

Vm Valore di mercato del prodotto edilizio  
Kt Sommatoria dei costi di trasformazione

METODO DI CALCOLO

Vta

**Vm = Valore di mercato**

Essendo la destinazione attuale a standard, il Valore di mercato del prodotto edilizio ante variante si ottiene applicando il valore di esproprio della Tabella specifica per la zona La Querce nell'Utoe 2b pari a 72,54 Euro/mq. La superficie sarà pari all'intera area di 7802 mq decurtata del parcheggio provvisorio di proprietà comunale pari a 1055 mq e dell'impronta dell'edificio commerciale in ambito Acc pari a 250 mq. La SE rimanente di 250 mq a destinazione Acc sarà ricompresa nell'area a valore di esproprio della suddetta Tabella

Area di proprietà	=	6497	mq
Terreno suscettibile di edificabilità	=	72,54	€/mq
<b>Vm</b>	=	<b>471.292</b>	<b>€</b>

Il Valore di mercato del prodotto edilizio di un edificio commerciale si ottiene moltiplicando la superficie per il valore OMI. Come da regolamento verrà applicato il valore massimo (1600 €/mq) indicato dalla tabella OMI.

Superficie edificabile	=	250	mq
Terreno suscettibile di edificabilità	=	1600	€/mq
<b>Vm</b>	=	<b>400.000</b>	<b>€</b>

Essendo la destinazione attuale a verde privato, il Valore di mercato ante variante si ottiene attribuendo un valore di mercato pari a 20 Euro/mq. La superficie dell'area di 10.019 mq

Area di proprietà	=	10019	mq
Terreno suscettibile di edificabilità	=	20	€/mq
<b>Vm</b>	=	<b>200.380</b>	<b>€</b>

**Totale = 1.071.672 €**

**Kt Costi di trasformazione Edificio Commerciale e di quartiere (500 mq)**

I Costi complessivi sono dati determinando la somma di tutti i costi di trasformazione come sotto definiti.

Kc	Costo di costruzione	=	500.000	€	(1000 Euro/mq)
Kd	Altri costi	=	0	€	
Cc	Contributo di costruzione	=	69.371	€	Hv 3,5 ml – Hl 4 ml
St	Spese tecniche	=	56.937	€	
Sv	Spese varie	=	17.081	€	
Of	Oneri finanziari	=	32.169,48	€	
Pp	Profitto promotore	=	0	€	
<b>Cs</b>	<b>Costo complessivo</b>	=	<b>675.559</b>	<b>€</b>	

VALORI DI MERCATO ANTE VARIANTE

COSTO DI TRASFORMAZIONE ANTE VARIANTE

**Vta = Vm - Kt = 396.113**

**Vtp**

**Valore di mercato**

Il Valore di mercato del prodotto edilizio post variante si ottiene moltiplicando la superficie per il valore OMI. Come da regolamento verrà applicato il valore massimo (1600 €/mq) indicato dalla tabella OMI. Per il calcolo della superficie l'area scoperta avrà un'incidenza del 20%

Area via Firenze

S.E. commerciale max realizzabile	=	2250	mq
20% resede esclusivo	=	1110,4	mq
Superficie di calcolo	=	3360,4	mq
Valore medio di mercato	=	1600	€/mq

$V_m = 5.376.640 \text{ €}$

Area via Ragnaia

Il Valore di mercato dell'area fondiaria aggiuntiva di Via Ragnaia, la quale non genera S.E., si ottiene moltiplicando il 10% della superficie per il valore OMI. Come da regolamento verrà applicato il valore massimo (2000 €/mq) indicato dalla tabella OMI. Per il calcolo della superficie l'area scoperta avrà un'incidenza del 20%

10% Sup. Fondiaria aggiuntiva	=	41,9	mq
Valore medio di mercato	=	2000	€/mq

$V_m = 83.800 \text{ €}$

Area via Ginori

Il valore di mercato dell'area a standard di via Ginori, post variante, si ottiene applicando il valore di esproprio della Tabella specifica per la zona La Querce nell'Utoe 2b pari a 72,54 Euro/mq per la superficie che sarà ceduta al Comune, pari a 10.021 mq

Superficie a standard	=	10021	mq
Valore medio di mercato	=	72,54	€/mq

$V_m = 726.923 \text{ €}$

**Totale = 6.187.363 €**

VALORI DI MERCATO POST VARIANTE

**Kt Costi complessivi di trasformazione**

I Costi complessivi sono dati determinando la somma di tutti i costi di trasformazione come sotto definiti.

Area via Firenze

Kc	Costo di costruzione	=	3.360.400	€	(1000 Euro/mq)
Kd	Smantellamento parcheggio provvisorio	=	20.000	€	
Cc	Contributo di costruzione	=	624.342	€	Hv 3,5 ml – Hl 4 ml
St	Spese tecniche	=	400.474	€	
Sv	Spese varie	=	120.142	€	
Of	Oneri finanziari	=	226.267,91	€	
Pp	Profitto promotore	=	537.664	€	
Pe	Permuta strada	=	648.109	€	
Cs	<b>Costo complessivo</b>	=	<b>5.937.399</b>	<b>€</b>	

COSTO DI TRASFORMAZIONE POST VARIANTE

**Vtp = Vm - Kt = 249.964**

**Maggior valore**

**MV = Vtp - Vta**

Vtp	=	249.964	€
Vta	=	396.113	€

**MV = -146.149 €**

Calcolo del Contributo Straordinario =  $Mv \times 50\%$

Cs	=	-73.075 €
----	---	-----------

Firmato da:

**Valentini Marco**

codice fiscale VLNMRC78D22D612W

num.serie: 65261123283687337963278912185044443750

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 17/03/2023 al 17/03/2026