

Nord Progetti s.r.l.

società di ingegneria

OGGETTO: impianto di distribuzione carburanti sito in Correggio (RE), via della Pace 10/A

Procedimento Unico ai sensi dell'Art. 53, comma 1, lettera b) della LR 24/2017

intervento di ampliamento e potenziamento Area di Servizio distribuzione carburanti

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



Sede legale: Piazza Arturo Balestrieri, 31/A - 43122 Parma

Tel. 0521/980615 - 980839 - Fax 0521/776142 – e-mail: info@nordprogettiparma.it

Iscritta al Registro imprese di Parma, numero iscrizione, codice fiscale e partita IVA: 01908540345
REA di Parma n. 186959 – Capitale sociale euro 12.320,00 i.v.

1. CALCOLO DELLA QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE (QCC)

L'allegato 2 del Testo Coordinato della DAL n. 168/2018 - recepito dal Comune di Correggio con deliberazione di CC n. 61 del 37/09/2019 - al Capitolo 5 “Quota del Costo di Costruzione (Qcc)”, punto 5.5.2, precisa che, per quanto concerne le attività commerciali (commercio al dettaglio), il Comune abbia confermato che la QCC sia funzione di una percentuale del **10 %**.

In merito agli interventi di *nuova costruzione* di attività commerciali, il citato allegato individua al punto 5.5.3 nella “Scheda C” il modello di calcolo a cui riferirsi per la determinazione della QCC.

Dalla “Scheda C” si evince che la formula da adottarsi sia la seguente:

$$\text{QCC} = \mathbf{A} \times \mathbf{Sc} \times \text{---\%} \quad \text{in cui:}$$

- A** = costo di costruzione convenzionale unitario
Sc = superficie complessiva (Su + 60% Sa)
% = percentuale determinata dal Comune = **10 %**

Per quanto attiene al costo di costruzione convenzionale unitario “**A**”, il punto 5.1.1 dell'allegato 2 stabilisce che esso venga calcolato utilizzando la seguente formula:

$$\mathbf{A} = \text{media valori OMI di zona} \times 0,475$$

dove con la dicitura “media valori OMI di zona” si intende la media dei due valori (minimo e massimo più recenti) forniti dalla banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate relativi alla zona nella quale si realizza l'intervento corrispondenti alle stesse destinazione d'uso, e tipologia edilizia, allo stato conservativo “OTTIMO”.

Tali valori, riferiti al secondo semestre del 2020 per la zona del Comune di Correggio “*E1 – Suburbana / Mandrio, Fosdondo, Budrio, Prato, Canolo*”, categoria “commerciale”- negozi -, sono i seguenti (vedi prospetto allegato):

- min € 700,00
- max € 930,00

In riferimento all'unità immobiliare in oggetto, non essendo contemplato nel citato prospetto lo “stato conservativo OTTIMO”, ma solo lo “stato conservativo NORMALE”, per il calcolo del valore “**A**” dovrà essere assunta la “Media Valori OMI” moltiplicata per il coefficiente 1,25 (punto 5.1.2).

Considerando che la “Media Valori OMI” risulta essere pari a $(700,00 + 930,00) / 2 = € 815,00$ il parametro “**A**” sarà:

$$\mathbf{A} = \text{valori medi della OMI zona} \times 1,25 \times 0,475 = € 815,00 \times 1,25 \times 0,475 = \mathbf{€ 483,91}$$

Nord Progetti s.r.l.
società di ingegneria

Per quanto concerne il valore della “**Sc**” (Superficie Complessiva) questo viene ricavato dalla somma tra la **Su + 60 % Sa** aggiuntiva per effetto dell'intervento, dove “Su” corrisponde alla Superficie Utile e “Sa” alla Superficie Accessoria prodotte.

Come si evince dalla tabella contenuta nel *Modulo 2 “Relazione Asseverata”*, ed in quella del modulo “*Dati geometrici di altri immobili/edifici*” le opere previste comportano la realizzazione delle seguenti Superficie Utile (Su) e Superficie Accessoria (Sa):

- ampliamento della pensilina esistente per **m² 100** e realizzazione della nuova pensilina per **m² 240,00**; complessivamente quindi le nuove pensiline generano una superficie è di **m² 340,00** la quale viene considerata **Superficie Utile (Su)** al fine del calcolo del contributo di costruzione (così come indicato nella Deliberazione assembleare progr. N. 186 del 20.12.2018 della Regione Emilia Romagna, in cui si precisa che “*le tettoie con profondità maggiore a m 1,5 sono considerate superficie utile per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale*”);
- per quanto attiene alla realizzazione dei locali tecnici si precisa che:
 - a) per quanto attiene ai locali tecnici GNC la superficie di pavimento dei n. 2 ambienti interni risulta essere pari a **m² 14,52** (**m² 8,14 + m² 6,38**);
 - b) in riferimento al Locale Tecnico Autolavaggio mezzi pesanti la superficie di pavimento è di **m² 10,75**, mentre il nuovo Vano tecnico antincendio presenta **m² 1,57** di superficie di pavimento;

Complessivamente i Locali Tecnici avranno **m² 26,84** (**m² 14,52 + m² 10,75 + m² 1,57**) di superficie di pavimento considerata come **Superficie Accessoria (Sa)** prodotta complessivamente dall'intervento

Pertanto la Superficie complessiva (Sc) viene così calcolata:

$$\mathbf{Sc = Su + 60\% Sa = m^2 340,00 + 60 \% m^2 26,84 = m^2 356,10}$$

Il valore della “*Quota del Costo di Costruzione (Qcc)*” riferito all'intervento in oggetto ammonta pertanto a:

$$\underline{\mathbf{QCC}} \quad = (A \times Sc \times 10 \%) = \quad \quad \quad € 483,91 \times m^2 356,10 \times 10\% \quad = \quad \underline{\mathbf{€ 17.232,23}}$$

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) E SECONDARIA (U2)

Per quanto concerne agli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) si evidenzia che, secondo quanto stabilito nel punto 1.3 “*Applicazione dell'onere*” dell’allegato 2 del Testo Coordinato della DAL n. 168/2018, il parametro su cui applicare il conteggio, in riferimento alla destinazione d’uso “*commercio al dettaglio*”, è la **Superficie utile (Su)**.

Trattandosi di un intervento di “*Nuova costruzione*” (NC) e considerato che:

- al Comune di Correggio (RE) è stata attribuita dalla DAL n.186/2018 la 1° classe;
- l’area in cui è collocato l’impianto distribuzione carburanti, ampliato per effetto del presente progetto, è situata all’interno del Territorio Urbanizzato solo per la parte corrispondente alla particella 550; la parte rimanente è situata all’esterno del Territorio Urbanizzato (particella 460);
- il punto 1.2.6 stabilisce che i valori riportati nella “**Tabella B – valori unitari U1 e U2**” relativi alla “*Funzione commerciale al dettaglio*” siano: **U1 = € 85,00 U2 = € 110,00**;
- la successiva “**Tabella C – Rapporti di incidenza di U1 e U2 in funzione delle categorie funzionali, del tipo di intervento e della sua localizzazione urbanistica**” indica - in riferimento alla funzione commerciale per gli interventi di *Nuova Costruzione* - che i valori di U1 e di U2 siano:
 - pari a **1** per le aree esterne al Territorio Urbanizzato (TU);
 - pari a **0,6** per le aree situate all’interno del Territorio Urbanizzato (TU).

Pertanto si rende necessario distinguere gli interventi (che generano Su) situati all’interno del territorio urbanizzato da quelli che, invece, sono collocati al suo esterno.

All’interno del Territorio Urbanizzato sono situate:

- l’ampliamento della pensilina esistente pari a m² 100;
- una parte della nuova pensilina (che ricade all’interno del TU in corrispondenza della particella 550) pari a m² 145,54.

Complessivamente la nuova Su ricadente all’interno del TU risulta essere di **m² 245,54** a cui corrispondono i seguenti importi di U1 e di U2:

$$\text{U1} = \text{€ } 85,00 \times 0,6 \times \text{m}^2 245,54 = \text{€ } 8.029,10$$

$$\text{U2} = \text{€ } 110,00 \times 0,6 \times \text{m}^2 245,54 = \text{€ } 10.390,60$$

$$\textbf{Totale (U1 + U2)} \qquad \qquad \qquad \text{€ } 18.419,70$$

All’esterno del TU risiede la parte rimanente della nuova pensilina di m² 240,00 – 145,54 = m² **94,46** che corrisponde ai seguenti importi di U1 e U2:

$$\text{U1} = \text{€ } 85,00 \times \text{m}^2 94,46 = \text{€ } 12.522,54$$

$$\text{U2} = \text{€ } 110,00 \times \text{m}^2 94,46 = \text{€ } 16.205,64$$

$$\textbf{Totale (U1 + U2)} \qquad \qquad \qquad \text{€ } 28.728,18$$

Nord Progetti s.r.l.
società di ingegneria

L'importo complessivo degli Oneri di Urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) ammonta pertanto ad € 18.419,70 + € 28.728,18 = **€ 47.147,88** di cui **€ 20.551,64** per gli U1 e **€ 26.596,24** per gli U2.

Complessivamente il contributo di costruzione è:

- Quota del Costo di Costruzione (QCC)	€ 17.232,23
- Oneri di urbanizzazione U1 e U2	<u>€ 47.147,88</u>
Totale	€ 64.380,11

L'importo complessivo del contributo di costruzione ammonta quindi a **€ 64.380,11**

Parma, 18 ottobre 2021

