

COMUNE DI RAVENNA

PIANO DI AMPLIAMENTO DEL CAMPEGGIO ADRIA - CASALBORSETTI

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
E VALORIZZAZIONE NATURALISTICA

AMPLIAMENTO DEL CAMPEGGIO ADRIA ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE PROMOZIONE E INCENTIVAZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE

COMMITTENTE:

CAMPING ADRIA SRL

VIA SPALLAZZI 30 CASALBORSETTI 48123 RAVENNA



ARC·LAB

Arch. MARA BOTTONI Arch. AIDA MORELLI

Via Magazzini Posteriori, 41
48122 Ravenna (RA) - Italia
Tel: (+39) 0544 35345
info@studioarclab.eu - www.studioarclab.eu



STUDIO VERDE

Dott. for. GIOVANNI GRAPEGGIA

Via Luigi Galvani, 4
47122 Forlì (FC) - Italia
Tel: (+39) 0543 705445
segreteria@studio-verde.it - www.studio-verde.it



Ing. GIOVANNI MINORI
collaboratore Ing. LETIZIA PRETOLANI

Via Don Minzoni, 116
48121 Ravenna (RA) - Italia
Tel: (+39) 0544 38567
giovanniminori@libero.it



**SERVIZI INTEGRATI
GESTIONALI AMBIENTALI**

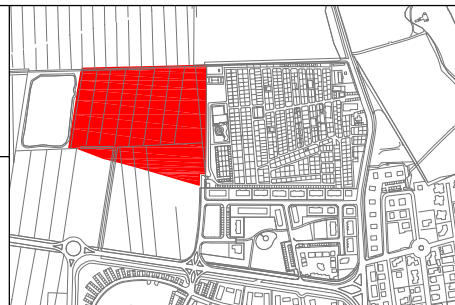
Via Circonvallazione Piazza Armi, 130
48122 Ravenna (RA) - Italia
Tel: (+39) 0544/1882201, Fax: 0544/422417
segreteria@servin-c.it - www.servin-c.it



**STUDIO TECNICO
CORTESI**
di FABIO SAVIOLI

Via Garigliano, 9/1
48022 Lugo (RA) - Italia
Tel: (+39) 0545 30750
info@studiocortesi.com - www.studiocortesi.com

Ing. DAVIDE FUCHI
Viale Carlo Pisacane, 100
48122 Ravenna (RA) - Italia
Tel: (+39) 347 0590584
davidefuchi@gmail.com



1		01/03/2023			
0		12/07/2021			
rev.		data	redatto	verificato	approvato

STIMA CONTRIBUTO STRAORDINARIO

ELABORATO R.20

Destinatario

CAMPING ADRIA SRL

Via Spalazzi, n. 30
48123 Casalborgorsetti, Ravenna (RA) – Italia
C.F. 00202770392 – P.IVA 00202770392

Data 18/10/2023

Documento Relazione tecnica

Oggetto **Ampliamento del Campeggio Adria attraverso la riqualificazione, promozione e incentivazione dell'attività produttiva esistente**
Relazione di stima dell'incremento di valore per la determinazione del Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera D/ter del DPR 380/2001 e DAL Regione E.R. 186/2018

Descrizione degli interventi ed oggetto della variante urbanistica

Secondo quanto prospettato nella relazione tecnico descrittiva generale del P.A.U.R., la variante urbanistica di cui la presente relazione intende valutare il Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT) rientra all'interno di un Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale, PAUR, finalizzato alla realizzazione e all'esercizio del nuovo campeggio in ampliamento dell'esistente campeggio Villaggio Camping Adria a Casal Borsetti in via Spalazzi n. 30.

L'area in cui intende svilupparsi l'ampliamento è di proprietà della soc. Fula snc di Bassani Gian Luca e C., mentre il campeggio esistente denominato Villaggio Camping Adria è di proprietà di Bertuzzi Simonetta, Bucchi Alberta, Bucchi Alberto, Bucchi Federica. La proposta viene presentata dalla società Camping Adria srl la quale risulta essere il gestore/affittuario del Villaggio Camping Adria.

Si riprende dalla relazione tecnico descrittiva generale relativamente all'inquadramento urbanistico:

L'area coinvolta al presente progetto indicato come Ampliamento del complesso ricettivo all'aria aperta "Camping Villaggio Adria" costituisce un insieme di aree per circa mq. 53.475,00, che compongono un'unica superficie avente configurazione di poligono irregolare, per un lato confinante con il lato estremo del campeggio ad ovest.

Tale nucleo di aree su cui si prospetta col presente progetto l'ampliamento del campeggio "Adria" ricadeva nell'ambito (EX AVN 1) Area di Valorizzazione Naturalistica istituita dal PSC e programmata come attuazione dal vigente POC II. e che si è esaurita alla fine del 2022.

All'area si accede da via Dulcamara strada a fondo chiuso che arriva direttamente sull'area di ampliamento in fregio al campeggio esistente, ma a completamento dell'intervento, l'accesso sarà quello già esistente da via Spalazzi 30

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA E INQUADRAMENTO URBANISTICO

I Piani esaminati (ELABORATO T.1 - T.2) sono:

Piano Territoriale del Parco Regionale del Delta del Po (PTP),
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP),
Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (PSRI),
Piano delle Opere di bonifica e difesa del suolo (Consorzio di Bonifica Renana),
Piano Strutturale Comunale (PSC),
Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE),
Piano Operativo Comunale (POC).
Piano Urbanistico Generale (PUG).

Dalla cartografia risulta che l'ambito della **EX AVN 1** riguardava un comparto esteso più di 500 ha, che dalle propaggini occidentali dell'abitato di Casalborsetti si estendeva verso ovest sino alla SS 309 – Romea, mentre a nord il limite è costituito dal corso del fiume Reno e a sud dal corso del canale Destra Reno.

Per tale comparto il **PSC** proponeva la creazione di un vasto progetto di rimodellazione dei suoli con costituzione di dune artificiali, rimboschimenti a pineta ed altri interventi dai quali ci si attendeva una sorta di rigenerazione di alcuni tratti a valenza naturalistica in questa parte del territorio ravennate.

L'attuazione del piano proposto rientra nelle disposizioni di cui **all'art. 53 della L.R. 21/12/2017 N.24** promuovendo lo svolgimento di un **Procedimento Unico** attraverso un progetto definitivo trattandosi del seguente intervento di opere:

“b) interventi di ampliamento e ricostruzione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero collegate in prossimità delle medesime attività”.

Il **PAUR**, così come specificato nel RUE all'art. III.1.2, disegna un piano attuativo seguendo l'iter attraverso l'acquisizione di tutte le autorizzazioni, pareri o nulla osta necessari per la realizzazione dell'opera.

La più consistente di tali opere, risulta essere un manufatto tecnologico, una cabina elettrica, già realizzata lungo via Spallazzi ubicata in prossimità di quella esistente, eseguita con un procedimento autonomo, impianto risultato necessario e funzionale per le predisposizioni delle colonnine delle piazzole e per l'illuminazione dell'area in ampliamento.

Le altre opere sono sostanzialmente opere di organizzazione dei suoli, come il disegno della viabilità e l'apprestamento delle linee tecnologiche per l'erogazione dei principali servizi di rete, e che quindi, in caso di abbandono del disegno oggi proposto, sarebbero lasciate nel terreno senza necessità di ricorrere a demolizioni di sorta, ma, al più, come nel caso dei lampioni di illuminazione, si dovrebbe procedere alla loro rimozione e recupero.

Inoltre per soddisfare le dotazioni di cui alla L.R. 16/2004 sarà costruito un gruppo servizi igienici in elementi prefabbricati come da TAV.9

INQUADRAMENTO DI VARIANTE

Il campeggio Adria, è stato realizzato nel 1967, sulla base di un organico progetto approvato dal Comune di Ravenna con l'autorizzazione edilizia n. 588 del 30/6/1967, che comprendeva l'assetto organizzativo di base, un ufficio accettazione, servizi igienici ed una struttura commerciale.

Identificato catastalmente Foglio 22 mappale 120 e gestito dalla società “Camping Adria srl.”

Il complesso gode di buone condizioni in quanto all'erogazione dei servizi tecnologici, esso è infatti allacciato alla rete Hera per quanto riguarda rifornimento di acqua potabile e smaltimento degli scarichi fognari (che sono convogliati in fognatura pubblica nella via Spallazzi ed avviati al depuratore).

L'impianto elettrico serve sia la rete di illuminazione interna che le colonnine per l'erogazione della corrente elettrica ai clienti. In particolare l'illuminazione è assicurata lungo tutta la rete interna della viabilità e nei servizi igienici.

La società intende ora sviluppare la propria attività mediante ampliamento del proprio settore lavorativo e per fare questo, non potendo sfruttare ulteriormente gli spazi esistenti presenti nell'attuale campeggio, con il presente procedimento unico propone all'Amministrazione Comunale la presente istanza con la quale richiede la trasformazione di porzione di terreno agricolo prospiciente il campeggio.

L'area in ampliamento è identificata al Catasto terreni come riportato nella Tabella 1 e classificata a seminativo, di mq. **53.475,00**; la trasformazione urbanistica in previsione riguarda la sistemazione al fine di permettere l'ampliamento dell'attività di Campeggio come definita dall'Art. VIII.6.14 del RUE "Struttura ricettiva all'aria aperta" senza nessun aumento di volumetria.

La proposta di variante urbanistica come già sopra descritto non prevederà la definizione di alcun indice di utilizzazione territoriale/fondario con creazione di nuova di superficie utile.

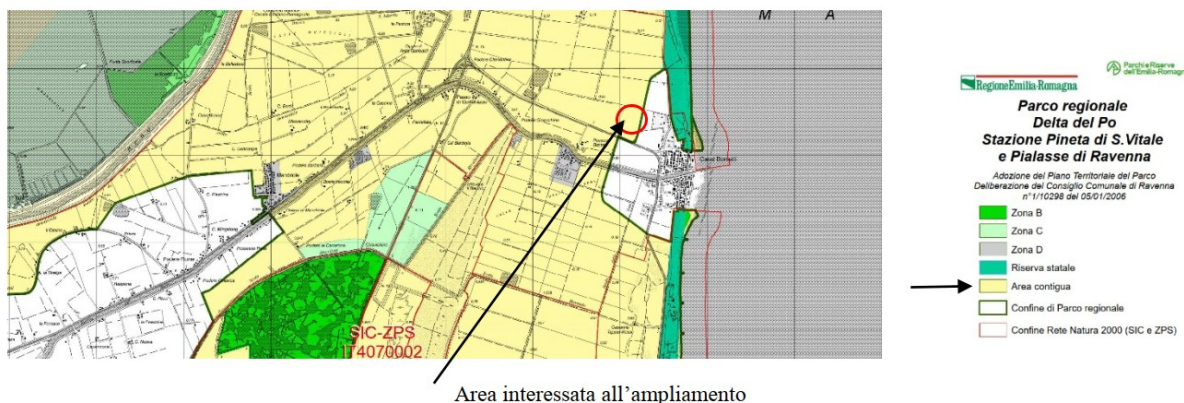
L'area nella quale è in previsione l'intervento di trasformazione urbanistica ricade nella zona SN.8 Zone di integrazione dello spazio naturalistico (**EX AVN 1**).

6. RAPPORTO CON IL PIANO DI STAZIONE DEL PARCO DEL DELTA DEL PO

Il presente **progetto** ricade all'interno del **Parco del Delta del Po**, ovvero il "Piano di Stazione Pineta di San Vitale e Piasse di Ravenna".

L'ambito del Piano di Stazione del Parco del Delta del Po nel quale ricadono le aree del presente progetto è quello designato **dall'art. 27** delle norme di attuazione come "**Zone di Area Contigua**"; tale aree rappresentano i contesti immediatamente limitrofi, ai quali si chiede di rendersi disponibili per operare la transizione fra le aree cuore del parco ed i suoli nei quali le varie utilizzazioni si realizzano senza limiti particolari. Al comma 14.4, definisce la relazione che le misure delle norme del Parco di Stazione intrattengono con il sistema locale dei piani, poiché in tali aree "...sono attuabili le previsioni della strumentazione urbanistica comunale vigente (PSC/POC/RUE) e suoi strumenti attuativi approvati e convenzionati prima dell'approvazione delle seguenti norme."

Infatti nelle NTA del PSC, all'art. 62 "Finalità e componenti dello Spazio naturalistico" (componente di piano che comprende anche le AVN, fra le quali la AVN 1 relativa a Casalborsetti), al comma 1, è stabilito che nello spazio naturalistico il PRG darà "attuazione anche agli obiettivi e alle finalità dettate dal Piano di stazione del Delta del Po...", più oltre, al comma 4, si identificano come Manufatti funzionali coerenti col contesto dello spazio naturalistico "i Centri aziendali integrabili, i **Campeggi**, i Capanni, gli Allevamenti ittici e le strutture dedicate all'uso turistico-sportivo-ricreativo dell'arenile".



Il progetto presentato si allinea secondo le direttive del Piano di Stazione, che vuole non solo conservare l'esistente ma favorire anche nuovi livelli di sviluppo delle attrattive ambientali attraverso una pianificazione urbanistica.

Individuazione catastale

Secondo le visure catastali svolte alla data del 24/07/2023, le aree oggetto della presente relazione risultano così censite all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna:

- Catasto **Terreni**, Comune di **Ravenna**, Sezione **Sant'Alberto**, Foglio **22**, Particella **376**, Redditi: dominicale **€ 49,56**, agrario **€ 55,73**, Particella con qualità **SEMINATIVO** di classe **4**, Superficie: **9.384 m²**
- Catasto **Terreni**, Comune di **Ravenna**, Sezione **Sant'Alberto**, Foglio **22**, Particella **380**, Redditi: dominicale **€ 170,99**, agrario **€ 192,27**, Particella con qualità **SEMINATIVO** di classe **3**, Superficie: **32.373 m²**
- Catasto **Terreni**, Comune di **Ravenna**, Sezione **Sant'Alberto**, Foglio **22**, Particella **382**, Redditi: dominicale **€ 0,53**, agrario **€ 0,59**, Particella con qualità **SEMINATIVO** di classe **3**, Superficie: **100 m²**
- Catasto **Terreni**, Comune di **Ravenna**, Sezione **Sant'Alberto**, Foglio **22**, Particella **384**, Redditi: dominicale **€ 4,43**, agrario **€ 4,98**, Particella con qualità **SEMINATIVO** di classe **3**, Superficie: **838 m²**
- Catasto **Terreni**, Comune di **Ravenna**, Sezione **Sant'Alberto**, Foglio **22**, Particella **386**, Redditi: dominicale **€ 56,94**, agrario **€ 64,03**, Particella con qualità **SEMINATIVO** di classe **3**, Superficie: **10.780 m²**

Inquadramento normativo

A titolo di premessa, si ritiene di chiamare preliminarmente i riferimenti normativi a livello statale, regionale e comunale in ipotesi di variante urbanistica, riportando gli stralci pertinenti:

- **a livello statale:** D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", art. 16 e 19

incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

[...]

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.

- **a livello regionale:** D.A.L. n. 186 del 20/12/2018 "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia», Allegato A, Paragrafo 4

4.5. Il contributo straordinario è fissato nella misura pari al **50%** del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT).

4.6. L'MVGT è riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Nel caso di trasformazioni senza elementi di eccezionalità di progetto e funzioni, la stima del valore avviene seguendo la seguente formula:

Maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) = (V post – V ante)

dove:

- V post: rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.
- V ante: rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.

4.7. Nei casi in cui, per la **complessità della trasformazione proposta**, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria il contributo straordinario è calcolato attraverso il **metodo analitico** del valore della trasformazione come di seguito determinato:

l'MVGT è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vm_post) ed il Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio (Vm_ante) meno i costi della trasformazione (K):

$$MVGT = Vm_post - Vm_ante - K$$

dove:

- Vm_post , Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;
- Vm_ante , Valore di mercato di partenza dell'immobile è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili.

Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'area di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da specificità non standardizzabili, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).

I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale.

- K , costi della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:
 1. costo tecnico di costruzione del fabbricato: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate;

Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.
 2. spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali desunte da un apposito computo metrico estimativo,

- debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
3. contributo di costruzione, se dovuto, costituito dalla somma di U1 e U2, D, S e QCC, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2;
 4. eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali nonché di altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica;
 5. opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);
 6. costo delle bonifiche dei suoli inquinati calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006;
 7. spese tecniche di progettazione (10% delle voci 1 + 2);
 8. oneri finanziari, rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di 5 anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d'interesse da applicare è pari a quello dell'EurIRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni;
 9. oneri per la commercializzazione che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post);
 10. profitto del soggetto attuatore (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post)

Rispetto al tema, inoltre, sussistono alcuni specifici pareri della Regione Emilia-Romagna, Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e legalità, di cui si riportano alcuni aspetti:

- PG 2020/519196 del 23/07/2020 *“Parere in merito all'applicazione del contributo straordinario (CS) e in particolare in caso di intervento di ampliamento di un'attività produttiva esistente ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24 del 2017”*:

Nel caso di specie, risultando – sempre secondo quanto specificato nella richiesta di parere - l'area oggetto del procedimento unico libera da edificazione, la determinazione del CS deve essere condotta attraverso il ricorso al metodo semplificato di cui al punto 4.6. della DAL 186 del 2018, il quale fa diretto riferimento alla valorizzazione fondiaria (alla plus-valenza) che consegue dall'approvazione del Provvedimento speciale.

- PG 2020/338367 del 05/05/2020 *“Determinazione del Contributo Straordinario per ampliamento di un'attività produttiva esistente”*

Con il quesito posto con e-mail del XXX si chiede di avere indicazioni per il calcolo del contributo straordinario

(CS), con la modalità del metodo analitico di cui al punto 4.7 della DAL 186/2018, dovendo determinare l'importo del CS per l'ampliamento di un'attività produttiva esistente su area libera a seguito di variante urbanistica speciale ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010. Si forniscono le seguenti precisazioni rimanendo ferma la competenza esclusiva dell'Amministrazione comunale nella valutazione del caso concreto, in considerazione di tutti gli elementi di fatto e di diritto rilevanti.

Per il caso esposto, trattandosi di area libera, limitrofa all'insediamento esistente, il metodo per il calcolo del CS è il metodo diretto di cui al punto 4.6.

Dando atto che l'area oggetto di variante urbanistica risulta attualmente libera, ne deriva dai pareri citati che necessiti l'applicazione del solo metodo semplificato o diretto.

Inquadramento del problema ed analisi degli aspetti estimativi specifici della richiesta di variante urbanistica

L'inquadramento normativo esposto chiarisce che l'obiettivo di stima è finalizzato a valutare il maggiore valore delle aree di terreno conseguente ad una variazione degli strumenti urbanistici o ad una deroga disposta nel rilascio di un permesso di costruire. Tale valutazione è semplice e comprensibile quando la variazione di strumento urbanistico determina una marcata differenza di tipologia di destinazione d'uso (ad esempio una variazione da rurale ad artigianale/industriale ovvero da produttivo a residenziale o da rurale a residenziale) o quando la variazione richiesta permette maggiori superfici, superiori volumi o diverse distanze ovvero in generale più favorevoli parametri urbanistici. Molto meno intuitiva quando si tratta di una destinazione finale non facilmente inquadrabile nelle destinazioni d'uso principali, come è il caso in esame.

Dall'analisi normativa appaiono chiari due aspetti:

1. essendo l'area oggetto di trasformazione urbanistica attualmente libera e priva di manufatti, deve essere applicato **il solo metodo semplificato o diretto**
2. essendo l'area oggetto di trasformazione attualmente un suolo agricolo, deve essere utilizzato come valore **V_ante** (valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici) quello dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia Romagna

Decisamente più complessa la valutazione del valore **V_post** per le seguenti considerazioni:

1. la tipologia e la destinazione dell'area edificabile in questione (area destinata ad ampliamento di campeggio, priva di possibilità realizzazione di volumi edificati) non presenta un numero significativo di transazioni per beni assimilabili che possano rendere facilmente applicabile una analisi di mercato, per quanto sussistano alcuni

riferimenti pertinenti

2. tale tipologia di area non risulta pienamente compresa o espressamente analizzata dal regolamento locale per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU, poiché questo considera un unico valore unitario applicabile ad aree con destinazioni e utilizzi sostanzialmente differenti (Art. 105: prestazioni per la città di nuovo impianto prevalentemente per attività turistica; Art. 106: prestazioni per la città di nuovo impianto prevalentemente per attività produttiva; Art. 107: prestazioni per la città di nuovo impianto per attività miste)
3. considerando che la variante urbanistica è strettamente connessa e indissolubile rispetto alla progettazione contenuta nel piano, si deve osservare che l'area oggetto di valutazione costituisce un ampliamento dell'area esistente e risulta strettamente connessa e pertinenziale a questa, non potendo essere utilizzata autonomamente o frazionabile, essendo tutti i servizi principali dislocati nell'area esistente.

L'area in questione assume pertanto un carattere di pertinenza rispetto al campeggio esistente

4. inoltre, la previsione progettuale (nonché l'assoggettabilità dell'area a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D.Lgs 42/2004 e l'inserimento nel Parco del Delta del Po (D.Lgs 42/2004, art. 142 lettera f) prevede una trasformazione dell'area con un diverso utilizzo ma non ammette alcuna edificabilità e/o realizzazione di alcun volume all'interno dell'area in questione. Ciò la distingue nettamente da un'area effettivamente e normalmente edificabile.

Per tali ragioni, si propongono alcuni metodi di stima per la valutazione del V_{post}:

1. valutazione dell'area attraverso metodo di comparazione, considerando il valore unitario corrisposto in una recente compravendita di un'area avente destinazione analoga a Lido di Dante
2. valutazione dell'area attraverso i valori previsti dal regolamento locale per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU, con gli opportuni adattamenti, in quanto avente un carattere di pertinenza
3. valutazione dell'area attraverso il costo di trasformazione calcolato sulla base della previsione progettuale e della capitalizzazione dei redditi ipotizzabili dalla nuova struttura

Consistenza dell'area

Secondo quanto riportato nella relazione tecnico descrittiva generale del P.A.U.R. nonché rispetto ai dati catastali, l'area oggetto della valutazione in cui effettivamente si applica e ha i suoi effetti la variante urbanistica è pari a **mq 53.475**.

Sulla base degli elaborati progettuali, la superficie può essere così distinta:

- | | |
|--|----------|
| • viabilità principale carrabile e parcheggi in calcestre semipermeabile | mq 6.087 |
| • viabilità secondaria carrabile e parcheggi in ghiaia rinverdata permeabile | mq 3.646 |

- piazzole in erba (per complessive circa 111 piazzole della dimensioni di 12 x 10 metri) mq 13.300
- aree a verde, di uso comune e stoccaggio mq 31.407

Stima del valore V_ante

Secondo quanto previsto dall'art. 4.6 dell'Allegato A della D.A.L., si riporta il valore agricolo medio per l'anno 2023 della REGIONE AGRARIA N. 3 - Pianura di Ravenna: Comuni di Cervia, Ravenna, per la coltura individuata dalla visura catastale:

- seminativo: €/ha 27.000,00

Si determina pertanto il valore V_ante:

	Superficie oggetto di variante urbanistica mq	Valore €/mq	Valore totale €
rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle			
V_ante aree edificabili ai fini IMU.	53.475	€ 2,70	€ 144.382,50

Stima del valore V_post: IPOTESI A. valutazione dell'area attraverso metodo di comparazione

Sulla base delle indagini di mercato svolte (peraltro espressamente previste dall'art. 4.6 dell'Allegato A della D.A.L.), si è reperita una compravendita per scrittura privata autenticata del 21/12/2022, Notaio I. Bugani di Ravenna (RA), Rep. 38.577/13.803, tra la società venditrice GRUPPO RITMO SRL, con sede in Ravenna (RA), e la società acquirente MARE AZZURRO SRL, con sede in Ravenna (RA), e relativa ad un *“lotto di terreno senza sovrastanti fabbricati, né manufatti urbanisticamente rilevanti, ubicato in Comune di Ravenna, frazione Lido di Dante, viale Catone, della superficie catastale complessiva di mq. 63.251 (sessantatremiladuecentocinquantuno) avente la destinazione urbanistica attestata dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ravenna in data 16 dicembre 2022 P.G. 259871/2022 e P.G. 259959 allegato nel prosieguo del contratto in copia analogica conforme all'originale informatico”*.

Tale area risulta inserita nel comparto urbanistico S15 (oggetto di convenzione generale e di primo stralcio) e prevede per

le aree oggetto di compravendita la destinazione “Area turistica ricettiva (Strutture ricettive all’aria aperta – T2)” e in parte “Verde privato di filtro”.

In atto, è stato indicato un importo pari a € 300.000,00 (oltre a I.V.A.), corrispondente – rispetto alla superficie complessiva – ad un importo unitario di €/mq 4,74.

Per chiarezza e per dimostrazione dell’effettiva analogia e pertinenza come riferito all’area oggetto di stima, si precisa che l’atto attribuiva a parte venditrice ogni onere connesso agli obblighi di convenzione e dunque – rispetto alla valorizzazione – può considerarsi assolutamente analoga al caso in esame:

La Parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere edotta che le suddette convenzioni hanno comportato l’assunzione a carico della società venditrice di impegni e obblighi, oltre che per sè anche per aventi causa, presenti e/o futuri a qualsiasi titolo, e che tali impegni e obblighi sono riferibili alla parte acquirente limitatamente a quelli applicabili ai soggetti che assumono la proprietà di aree ricomprese nel comparto.

Stante quanto sopra la parte acquirente, come sopra rappresentata, conferisce con il presente contratto, espresso ed irrevocabile mandato alla parte venditrice, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, affinché la stessa abbia a fare e compiere, a suoi esclusivi oneri e spese, ogni e qualsiasi atto nei confronti del Comune di Ravenna, nessuno escluso od eccettuato, nonché a stipulare convenzioni, di qualunque genere e natura, che comunque non abbiano a incidere sul bene qui venduto.

*Con riferimento ai suddetti impegni ed obblighi nascenti dalle convenzioni sopra citate, **la società venditrice**, come sopra rappresentata, dichiara che **provvederà a sua cura e spese esclusive all’integrale adempimento di tali obblighi e alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione ivi previste**, con espressa manleva della parte acquirente dal subire qualsiasi pregiudizio al riguardo*

Si determina pertanto il valore V_post secondo l’ipotesi considerata.

		Superficie oggetto di variante urbanistica mq	Valore €/mq	Valore totale €
rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle				
V post	aree edificabili ai fini IMU	53.475	€ 4,74	€ 253.471,50

Stima del valore V_{post}: IPOTESI B. valutazione dell'area attraverso i valori previsti dal regolamento locale per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU, con gli opportuni adattamenti

Tra gli atti deliberativi comunali citati nell'Allegato A della Deliberazione C.C. N. 105840/50 del 23/05/2017, che l'amministrazione comunale invita ad utilizzare come valori di riferimento, può al più risultare pertinente il "Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009", approvato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009, in seguito indicato come "valori a fini IMU". Come risulta dalla successiva tabella, tuttavia, questo riporta una distinzione di dettaglio rispetto agli usi, limitandosi – nel caso non residenziale – alla distinzione della sola zona e all'eventuale destinazione prevista da P.S.C., semplicemente distinta tra il caso di zona a destinazione produttiva (artt. 98, 101 e 106) e a destinazione commerciale, turistica e miste (artt. 97 e 105 – turistica; artt. 98 e 107 – miste; art. 101 – riqualificazione).

ZONA a destinazione commerciale, turistica, miste					
P.R.G.	P.S.C.	- Val ore 2004/2006	- Val ore 2007/2008*	- Val ore 2009**	Ubicazione area
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 66	€ 70	€ 73	Bassette
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 180	€ 190	€ 200	Fornace Zarattini
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 100	€ 106	€ 111	Classicana
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 180	€ 190	€ 200	Lidi
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 43	€ 45	€ 48	Forese
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 80	€ 85	€ 89	Periferia
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 100	€ 106	€ 111	Capoluogo

Figura 1: Estratto dall'art. 7 del Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009", approvato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009: valori edificabili a mq delle aree a destinazione commerciale, turistica, miste

Per i valori di stima vengono reperiti i generici valori IMU sopra detti (riferiti al 2009, secondo la Figura 1 precedentemente

riportata) per un terreno ipotizzato in zona Lidi, poi aggiornati attraverso indici ISTAT.

valore IMU 2009	Valore di riferimento (IMU 2009 + aggiornamento ISTAT)													
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aggiorn. ISTAT	1,60%	1,60%	2,75%	3,00%	1,18%	0,23%	0,00%	0,00%	1,10%	0,00%	0,50%	-0,30%	1,90%	8,10%
€ 200,00	€ 203,20	€ 206,45	€ 212,13	€ 218,49	€ 221,07	€ 221,58	€ 221,58	€ 221,58	€ 224,02	€ 224,02	€ 225,14	€ 224,46	€ 228,73	€ 247,25

Tabella 1: Attualizzazione dei valori IMU reperiti nel “Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009”, approvato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009 per valori edificabili a mq delle aree a destinazione commerciale, turistica, miste in zona ubicata nei lidi

I coefficienti correttivi richiamati nello stesso regolamento non fanno riferimento agli usi insediabili, ma sono correlati alle caratteristiche dei lotti e alla stato di urbanizzazione/attuazione, secondo le seguenti modalità:

2. I valori sopra determinati vengono adeguati applicando dei coefficienti che consentono di individuare con maggiore dettaglio il valore di riferimento, in considerazione delle particolarità che contraddistinguono le aree in esame.

A titolo non esaustivo si possono prevedere le seguenti fattispecie:

a) Coefficiente 0,70 per la parte di lotto destinata a rispetto stradale e viabilità (area che non genera superficie edificabile ma può essere destinata a parcheggio);

b) Coefficiente 0,42 per le aree completamente da urbanizzare;

c) Coefficiente 0,60 per le aree parzialmente urbanizzate;

d) Coefficiente 0,65 per le aree collocate in un infelice contesto ai fini produttivi (mancanza di collegamenti - assenza di fronte banchina per le aree portuali)

e) Coefficiente 1,00 per le aree inserite in un piano urbanistico approvato e già urbanizzate;

f) Coefficiente 0,60 per la non felice conformazione del lotto e ubicazione;

g) Coefficiente 0,30 per le aree interessate dalla presenza di servitù di elettrodotto e metanodotto

h) Area edificabile definita nell'ambito dei nuovi strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC) riduzione del:

80% nel periodo decorrente tra l'adozione (23-6-2005) e l'approvazione (27-2-2007) del P.S.C.;

70% nel periodo successivo alla data di approvazione (27-2-2007) del PSC fino alla data in cui l'edificabilità dell'area viene riconosciuta in sede di adozione dei successivi strumenti urbanistici (RUE ovvero POC).

Tali riduzioni non si applicano dal momento dell'adozione del RUE e/o del POC in relazione allo strumento urbanistico a cui il PSC demanda e per le aree già previste come edificabili dal PRG 93 -(come per la cintura verde del capoluogo).

Si considerano pertanto le seguenti detrazioni:

- 0,30 per presenza di vincoli sul lotto (in specifico sia di carattere paesaggistico che per inserimento in Parco del Delta del Po). Tale detrazione è considerata in analogia al punto g).

- 0,10 per il carattere pertinenziale dell'area rispetto all'area principale esistente e della preclusione alla realizzazione di volumi edilizi nell'area. Il valore è normalmente quello attribuibile alle aree cortilizie rispetto alle consistenze dei vani principali. Tale detrazione è considerata attraverso una valutazione estimativa.

Ne deriva pertanto un importo unitario pari a $\text{€/mq } 247,25 \times 0,30 \times 0,10 = \text{€/mq } 7,42$

Si determina pertanto il valore V_{post} secondo l'ipotesi considerata.

	Superficie oggetto di variante urbanistica mq	Valore €/mq	Valore totale €
rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle			
V_{post} aree edificabili ai fini IMU	53.475	€ 7,42	€ 396.655,22

Stima del valore V_{post} : IPOTESI C. valutazione dell'area attraverso il costo di trasformazione calcolato sulla base della previsione progettuale e della capitalizzazione dei redditi ipotizzabili dalla nuova struttura

Sebbene – come si è già visto – il caso specifico non richiederebbe a termini normativi l'applicazione del metodo analitico per la determinazione del MVGT, sulla base dei confronti ricevuti e delle indicazioni fornite dagli uffici competenti e al fine di offrire maggiore consistenza alla stima, è apparsa opportuna una valutazione dell'area attraverso un procedimento analitico di stima delle aree edificabili.

Utilizzando un testo chiave della letteratura estimativa¹, si riporta:

...il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile in posizione centrale risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe

¹ C. FORTE, B. DE ROSSI, *Principi di economia ed estimo*, Etaslibri, Milano, 1979, p. 156

convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = \frac{V_m - (K_u + K_c + P)}{(1+r)^n}$$

nella quale [oltre a V_a = valore dell'area e V_m valore del fabbricato, n.d.a.] K_u = costo di urbanizzazione; K_c = costo di costruzione comprensivo degli utili dell'imprenditore costruttore; P = profitto dell'imprenditore produttore (variabile tra $0,10 \div 0,30 V_m$ e crescente all'aumentare di V_m) r = saggio di rendimento dei capitali industriali ($7 \div 10\%$), n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio della redditività del fabbricato.

La formulazione proposta ipotizza approssimativamente l'erogazione del prezzo di acquisto dell'area anticipata di n anni rispetto all'inizio della redditività del fabbricato ($V_m = R_n / r$) ed alla erogazione del costo di urbanizzazione e di edificazione.

Nel caso specifico avremo:

- **V_m valore del fabbricato**

Si reputa di ottenere tale valore attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi, ipotizzata per un numero di annualità costante ed illimitato.

La determinazione del reddito prodotto dal bene previsto progettualmente viene effettuata utilizzando gli attuali valori di listino camping in uso nella struttura Camping Village Adria, di cui l'attuale area costituisce pertinenza, ipotizzando l'utilizzo della piazzola da n. 3 persone e considerando una occupazione della piazzola variabile a seconda del periodo della stagione.

In questo modo è possibile ottenere il ricavo stagionale medio a piazzola che, moltiplicato per il numero di piazzole generato dalla variante urbanistica (n. 111 piazzole), determina il ricavo complessivo stagionale.

A parere dello scrivente e sulla base delle indagini svolte per strutture analoghe, è ipotizzabile considerare una redditività della struttura del 28%.

periodo		importo per tipologia piazzola e a persona al giorno								
dal	al	num. giorni						media al giorno comprensiva di n. 3 adulti	occupazione ipotizzata	ricavo a piazzola per periodo
			piazzola basic	piazzola standard	piazzola plus	piazzola plus confort	adulto			
20/04	26/05	36	€ 11,00	€ 13,00	€ 16,00	€ 26,00	€ 6,70	€ 36,60	50,00%	€ 658,80
27/05	30/06	34	€ 13,50	€ 15,50	€ 19,50	€ 35,00	€ 7,80	€ 44,28	75,00%	€ 1.129,01
01/07	04/08	34	€ 15,00	€ 19,20	€ 23,50	€ 27,50	€ 10,20	€ 51,90	90,00%	€ 1.588,14
05/08	18/08	13	€ 18,50	€ 22,50	€ 27,50	€ 53,40	€ 12,40	€ 67,68	95,00%	€ 835,79
19/08	25/08	6	€ 15,00	€ 19,20	€ 23,50	€ 27,50	€ 10,20	€ 51,90	90,00%	€ 280,26

26/08	01/09	6	€ 13,50	€ 15,50	€ 19,50	€ 35,00	€ 7,80	€ 44,28	75,00%	€ 199,24
02/09	16/09	14	€ 11,00	€ 13,00	€ 16,00	€ 26,00	€ 6,70	€ 36,60	50,00%	€ 256,20
Ricavo stagionale a piazzola media (comprensiva di n. 3 persone a piazzola)										€ 4.947,44
Numero piazzole (derivanti alla variante urbanistica)										111
Ricavo stagionale										€ 549.165,42
Redditività ipotizzata per la struttura (complessiva)										28%
Utile stagionale ipotizzato										€ 153.766,32

Capitalizzando tale cifra al tasso medio del 6%, si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_m = € 153.766,32 / 0,06 = € 2.562.771,98$$

- **K_u costo di urbanizzazione**

Il costo di urbanizzazione risulta **nullo (€ 0,00)**, in quanto il P.A.U.R. non richiede specifiche urbanizzazioni

- **K_c costo di costruzione complessivo**

Si determina il costo analiticamente considerando le varie componenti del costo complessivo.

COSTI PER REALIZZAZIONE FABBRICATI			€ 0,00
COSTI PER REALIZZAZIONE AMPLIAMENTO			€ 1.138.375,00
Viabilità principale carrabile e parcheggi in calcestre semipermeabile	6.087	€ 60,00	€ 365.220,00
Viabilità secondaria carrabile e parcheggi in ghiaia rinverdita permeabile	3.646	€ 40,00	€ 145.840,00
Piazzole in erba	13.300	€ 30,00	€ 399.000,00
Aree a verde, di uso comune e stoccaggio	30.442	€ 7,50	€ 228.315,00
ONERI			€ 125.491,66
Oneri U1			€ 0,00
Oneri U2			€ 0,00
Qcc			€ 0,00
CS ²			€ 125.491,66
SPESE TECNICHE			€ 213.837,50
Progettazione PAUR			€ 100.000,00
Progettazione e DL OOUU			€ 0,00
Progettazione e DL ampliamento		10,00%	€ 113.837,50
ONERI FINANZIARI E FIDEJUSSIONI			€ 73.885,21
Attività tecniche di collaudo e sorveglianza			€ 0,00
Fidejussioni			€ 0,00

2 La discrepanza rispetto all'effettivo valore nasce dalla ricorsività del procedimento e dagli arrotondamenti conseguenti

Oneri finanziari	5,00%	€ 73.885,21
ONERI COMMERCIALI E DI MEDIAZIONE		€ 0,00
Costi commerciali e di mediazione		€ 0,00
TOTALE		€ 1.551.589,37

Il costo di costruzione viene pertanto determinato in $K_c = \text{€ } 1.551.589,37$

- **P profitto dell'imprenditore**

Il parametro è di difficile determinazione, essendo per sua natura aleatoria e generica. Può considerarsi oscillare tra il 10 e il 25% del valore finale del realizzato.

Si considera in via indicativa un valore del 15% dei costi sostenuti (trascurando, in questo caso, il costo del terreno stesso):

$$V_m = \text{€ } 1.551.589,37 \times 15\% = \text{€ } 232.738,41$$

- **r' saggio di rendimento dei capitali industriali**

Si determina considerando un incremento del 3% rispetto all'attuale tasso dei BTP a 5 anni (pari a 4,75%), e viene dunque considerato $r' = 7,75\%$

- **n tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio della redditività del fabbricato**

Si ipotizza, considerando una normale programmazione imprenditoriale, un numero di anni pari a 5.

Si determina pertanto il valore dell'area edificabile:

$$V_a = (\text{€ } 2.562.771,98 - (\text{€ } 0,00 + \text{€ } 1.551.589,37 + \text{€ } 232.738,41)) / (1 + 0,0775)^5 = \text{€ } 535.970,76$$

pari a V_{post} secondo l'ipotesi considerata.

Ai fini dell'applicazione del metodo sintetico per la determinazione del MVGT, ne deriva pertanto un importo unitario pari a $\text{€ } 535.970,76 / 53,475 = \text{€}/mq \text{ } 10,02$

	Superficie oggetto di variante urbanistica mq	Valore €/mq	Valore totale €
rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore comunale delle			
V_post aree edificabili ai fini IMU	53.475	€ 10,02	€ 535.819,50

Conteggi di stima

Si riportano in tabella i valori ottenuti sulla base delle ipotesi svolte, ipotizzando – per il valore V_post – il valore medio ottenuto dalle tre ipotesi di stima, essendo tutte queste suffragate e sostanziate da ragionevoli elementi estimativi e concreti riferimenti:

$$V_{\text{post}} = V_{\text{post,A}} + V_{\text{post,B}} + V_{\text{post,C}} = \text{€/mq } 4,74 + \text{€/mq } 7,42 + \text{€/mq } 10,02 = \text{€/mq } 7,39$$

		Valore totale	Valore €/mq	Superficie oggetto di variante urbanistica
	rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il			
Vpost	valore comunale delle aree edificabili ai fini IMU.	€ 395.180,25	€ 7,39	53.475,00
	rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali così come dedotto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM) della Regione Emilia-Romagna in caso di suoli agricoli. In caso di aree già edificate da analisi di mercato inerenti a terreni ubicati nella stessa zona o, comunque, in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso prevista. In alternativa è possibile utilizzare, se presente, il valore			
Vante	comunale delle aree edificabili ai fini IMU.	€ 144.382,50	€ 2,70	53.475,00
MVGT	maggior valore generato dalla trasformazione	€ 250.797,75		
	contributo straordinario secondo DAL 186/2018	€ 125.398,88	50,00%	

Conclusioni

Per le esigenze espresse nel progetto allegato e in particolare nella relazione tecnico descrittiva generale del P.A.U.R., nell'ambito del quale viene presentata proposta di variante urbanistica finalizzata alla realizzazione e all'esercizio del nuovo campeggio in ampliamento dell'esistente campeggio Villaggio Camping Adria a Casal Borsetti in via Spalazzi n. 30.

Alla luce dello scenario normativo descritto (art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/01; D.A.L. Regione Emilia Romagna n. 186 del 20/12/2018; Deliberazione C.C. di Ravenna N. 105840/50 del 23/05/2017), viene determinato in via sintetica il maggiore valore generato dalla trasformazione MVGT nell'importo di € 250.797,75, che determina un contributo straordinario pari a **€ 125.398,88**.

Ravenna, 18 ottobre 2023

Ing. Davide Fuchi

Allegati

1. Scrittura privata autenticata del 21/12/2022, Notaio I. Bugani di Ravenna (RA), Rep. 38.577/13.803
2. Listino prezzi 2023 Camping Adria Village