

RESP. INTEGRAZIONE PRESTAZIONI
SPECIALISTICHE E PROJECT MANAGER
Ing. Tommaso Conti

RESP. PROG. EDILE - ARCHITETTURA
Arch. Stefano Maffei
Arch. Paola Gabrielli

RESP. PROG. IMPIANTI MECCANICI ED
ESPERTO ENERGIE RINNOVABILI
Ing. Marco Balestrazzi
Ing. Massimo Fiorini

RESP. PROG. IMPIANTI ELETTRICI
Ing. Francesco Frassinetti
Ing. Federico Gasperini

RESP. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
Ing. Ferdinando Sarno
Ing. Luciano Gasparini

RESP. PROGETTO STRUTTURALE
Ing. Tommaso Conti
Ing. Giorgio Poggi

RESP. PROGETTO ANTINCENDIO
P.I. Emanuela Becchi

RESP. PROCEDURA URBANISTICA
Arch. Maria Cristina Fregni

RESP. GEOLOGIA
Dott. Pier Luigi Dallari

COORDINATORE SICUREZZA IN
PROGETTAZIONE
Ing. Sara Maria Giua

ESPERTO DI LAYOUT PRODUTTIVO
Ing. Andrea Dal Cerro

RESP. PROGETTO INFRASTRUTTURE
Ing. Alessio Gori

RESP. PROGETTO IDRAULICO E RETI
Ing. Stefano Ripari

ESPERTO IN ACUSTICA
Arch. Matteo Falcini

ESPERTO AMBIENTALE
Arch. Maria Cristina Fregni

RESP. PROGETTO SISTEMAZIONI
ESTERNE
Arch. Paola Gabrielli

BIM MANAGER
Arch. Andrea Relli

TEAM DI PROGETTO

ARCHITETTURA
Arch. Sergio Iemmola
Arch. Alessandro Capo

URBANISTICA E
AMBIENTE
Ing. Giovanna Roncuzzi
Arch. Althea Giroto
Dott. Guglielmo Billi
Arch. Almir Alushaj

IMPIANTI
Ing. Michele Gibellini
Ing. Luigi Ventre

ANTINCENDIO
Ing. Sara Merelli
Geom. Marika Monzani
Arch. Alice Incerti Medici

STRUTTURE
Ing. Matteo Ceccarelli
Ing. Ilenia De Cecca

INFRASTRUTTURE
Ing. Marco Cardin
Dott. Renata Piacentino
Geom. Franco Mariotti



ELABORATO

ELABORATI GENERALI

CALCOLO DEGLI ONERI

P.OPERA DISCIPLINA DOC. E PROG. FASE REV.

000 XX H001 20

Folder	File Name	Protocollo	Scala	Formato
01	000_XX_H001_20_4592.pdf	4592	/	A4

0	EMISSIONE	Agosto 2023	G.Roncuzzi	T. Conti	T. Conti
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

SOMMARIO

1	PREMESSA.....	3
2	IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	4
2.1	Calcolo del Contributo Straordinario	4
	ALLEGATO – CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	6

1 PREMESSA

L'intervento per cui si rende necessaria la presente procedura riguarda l'ampliamento dello stabilimento produttivo di Philip Morris Manufacturing & Technology Bologna spa (PMMTB) situato in comune di Valsamoggia. L'intervento interessa un'area che si estende a sud dello stabilimento esistente in zona attualmente a destinazione agricola. Trattandosi di un **intervento di nuova costruzione di fabbricati necessari allo sviluppo e trasformazione di un'attività economica già insediata in lotto contiguo all'attività stessa**, il progetto di ampliamento avviene attraverso il **procedimento unico ai sensi del comma 1, lett.b), art.53 della LR 24/2017**. Il progetto richiede una **contestuale variazione specifica della strumentazione urbanistica, che andrà a variare la destinazione urbanistica dell'area da agricola a produttiva. Non si rende necessaria variante di strumenti sovraordinati alla strumentazione urbanistica comunale.**

Il soggetto attuatore è Philip Morris Manufacturing & Technology Bologna spa (PMMTB), attività manifatturiera attualmente attiva in diversi siti nella Città Metropolitana di Bologna, fra i quali quello di Crespellano (comune di Valsamoggia), del quale il presente intervento va in ampliamento.

La realizzazione dell'intervento, nell'ambito della procedura ex art.53 della LR 24/17, comporterà, oltre alla suddetta variante, il **rilascio del Permesso di Costruire per le opere edilizie e per le opere di urbanizzazione e la stipula di una convenzione fra il soggetto attuatore ed il Comune.**

2 IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il calcolo del contributo di costruzione è stato svolto tramite l'uso del Calcolatore del Contributo di Costruzione Regionale il cui risultato viene allegato al presente documento.

Come superficie in ampliamento considerata al fine del calcolo del Contributo di Costruzione si è considerata la Superficie Lorda pari a:

$$SL = 41157 \text{ mq}$$

Per la verifica di tale parametro si rimanda alla tavola "Parametri urbanistici ed edilizi_Superficie Lorda".

Si precisa che, come da bozza di convenzione, è ipotizzato lo scomputo di parte degli oneri.

2.1 Calcolo del Contributo Straordinario

CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 - DAL 186/2018 e smi punto 4).

Nel caso in oggetto il contributo straordinario viene calcolato tramite il metodo sintetico descritto a seguire, poiché l'intervento rientra nel caso "di trasformazioni di area libera ovvero di area nella quale l'edificato preesistente non assume una significativa rilevanza economica" (come da DAL 186/2018 e smi al punto 4.6).

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

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 di area libera ovvero di area nella quale l'edificato preesistente non assume una significativa rilevanza economica, 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 edificabili³ 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.

I dati input utilizzati per il calcolo sono:

Edificabilità di progetto per funzioni produttive: **SU = 38.389 mq**

Superficie terreno agricolo interessata da intervento = **STER = 140.195 mq**

Calcolo Contributo Straordinario

Calcolo V ante

- valore parametrico terreno agricolo: 3,9 €/mq
- V ante: 3,9 €/mq x 140.195 mq = 546.760,5 €

Calcolo V post

- Valore parametrico diritti edificatori assegnati all'area: **92,12 €/mq** di Su
- V post: 92,12 €/mq x 38.389,00 mq = 3.536.394,68 €

Contributo Straordinario (CS) = 50% MVGT = 50% (Vpost – Vante) = 1.494.817,09 €

ALLEGATO – CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



Risultato Calcolo CdC: **€ 3.120.518,59**

COMPONENTE	IMPORTO
U1	€ 987.768,00
U2	€ 288.099,00
D	€ 164.628,00
S	€ 185.206,50
Scomputo OU1 + OU2	- € 0,00
QCC	€ 0,00
CS	€ 1.494.817,09
Scomputo costi concorso architettura / progettazione partecipata	- € 0,00

TOTALE	€ 3.120.518,59

Dati immessi

DATI INIZIALI

Comune: Valsamoggia (BO) - M320

Data di riferimento: 05/10/2023

CONVENZIONE

ESENZIONI

Esonero QCC per i seguenti motivi:

funzione produttiva o rurale svolta da non aventi titolo

LOCALIZZAZIONE

Localizzazione urbanistica: Area esterna al T.U.

INTERVENTO 1

Tipo di intervento: NC

Intervento non a sanatoria

Situazione di progetto

Categoria funzionale: Produttiva

Superficie in aumento: 41157,00 mq.

Contributi D ed S

SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale): 41157,00 mq.

Contributo D

Coefficiente KD: Inquinamento connesso al tipo di attività



Altre attività

Contributo S

Coefficiente KS: Impatto connesso al tipo di intervento

Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Metodo sintetico:

Valore fondiario (ante): 546760,50

Valore fondiario (post): 3536394,68

Note

INTERVENTO 1

ONERI DI URBANIZZAZIONE (U1 e U2)

Formula per il calcolo di U1 e U2 nel caso di NC:

onere per la nuova costruzione, ovvero:

$$VU_NC \times S_aum$$

dove:

S_aum = superficie in aumento

VU_NC = Valore unitario dell'onere applicato al tipo intervento NC

e i valori unitari degli oneri applicati sono calcolati in riferimento a:

Comune di I Classe

Localizzazione urbanistica Area esterna al T.U.

Funzione di progetto Produttiva

U1

$$S_aum = 41157,00$$

$$VU_NC = 24,00 \text{ (onere RER)}$$

$$VU_NC \times S_aum = 987768,00$$

Non esistono riduzioni da applicare

U1 finale = 987768,00

U2

$$S_aum = 41157,00$$



VU_NC = 7,00 (onere RER)

VU_NC x S_aum = 288099,00

Non esistono riduzioni da applicare

U2 finale = 288099,00

CONTRIBUTO D

Formula per il calcolo del contributo D:

$$D = (T_d \times SL) \times K_D$$

dove:

Tariffa base $T_d = 4,00$ (tariffa RER)

Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (I Classe) = 100,00%

SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale) = 41157,00

Contributo base ($T_d \times SL$) = 164628,00

Coefficiente RER K_D : Inquinamento connesso al tipo di attività

Altre attività

$K_D = 1,00$

D finale = 164628,00

CONTRIBUTO S

Formula per il calcolo del contributo S:

$$S = (T_s \times SL) \times K_S$$

dove:

Tariffa base $T_s = 3,00$ (tariffa RER)

Percentuale della tariffa base in funzione della classe di appartenenza del Comune (I Classe) = 100,00%

SL (VU/6, in caso di strutture a maggior sviluppo verticale) = 41157,00

Contributo base ($T_s \times SL$) = 123471,00

Coefficiente RER K_S : Impatto connesso al tipo di intervento

Incremento delle superfici impermeabilizzate del suolo rispetto allo stato di fatto o modifiche planivolumetriche del terreno

$K_S = 1,50$

S finale = 185206,50

CONTRIBUTO STRAORDINARIO



Formula per il calcolo sintetico del contributo straordinario CS:

$$CS = 50\% \text{ di MVGT} = (\text{Valore fondiario post} - \text{Valore fondiario ante}) \times 0,5$$

dove:

MVGT = Maggior valore generato dalla trasformazione

Valore fondiario ante = 546760,50

Valore fondiario post = 3536394,68

$$CS = (3536394,68 - 546760,50) \times 0,5$$

CS finale = 1494817,09

CONVENZIONE

Non ci sono importi da scomputare né costi per il concorso di architettura / processo di progettazione partecipata