


Progetto:	23P08	PDC CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI Relazione economico-finanziaria CRESPINA LORENZANA (PI)	
Rev.:	0		
Data:	2024/03/20		


CITTADELLA DELLA LOGISTICA

PERMESSO DI COSTRUIRE CON CONTESTUALE VARIANTE
AGLI STRUMENTI URBANISTICI ART.35 LRT 65/2014

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA


23P08DAR041RR-00

00	2024/03/20	Emissione per PdC	S. Mattachini	G. Falcone	G. Falcone
REV.	DATA	DESCRIZIONE <i>DESCRIPTION</i>	PREPARATO <i>PREPARED</i>	CONTROLLATO <i>CHECKED</i>	APPROVATO <i>APPROVED</i>

Progetto:	23P08	PDC CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI Relazione economico-finanziaria CRESPINA LORENZANA (PI)	
Rev.:	0		
Data:	2024/03/20		

SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
INTRODUZIONE.....	3
STIMA TABELLARE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	4
DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4 LETT. D)TER DEL D.P.R. 380/2001.....	6
COSTO ANALITICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	9
QUANTIFICAZIONE COMPARATA DEI CONTRIBUTI EFFETTIVAMENTE DOVUTI PER L'INTERVENTO IN RAPPORTO AL VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE AL SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO	10
ELENCO DEGLI ALLEGATI	11


Progetto:	23P08	PDC CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI Relazione economico-finanziaria CRESPINA LORENZANA (PI)	
Rev.:	0		
Data:	2024/03/20		

INTRODUZIONE

La presente relazione economico-finanziaria è posta a corredo dell'istanza di permesso di costruire con contestuale variante agli strumenti urbanistici art.35 LRT 65/2014, finalizzata alla realizzazione del complesso logistico/industriale denominato "Cittadella della Logistica" nell'ambito del Comparto 3C-Lavoria Nord del Comune di Crespina Lorenzana.

I valori assunti a base per la definizione della stima sommaria dei costi e degli oneri finanziari relativi agli interventi ivi dedotti tengono conto dei seguenti elementi:

- determinazione della base imponibile da assoggettare al contributo di costruzione ai sensi del vigente "Regolamento oneri di urbanizzazione e costo di costruzione" come modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Crespina Lorenzana n.28 del 19/04/2017;
- stima tabellare del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per insediamenti industriali e artigianali, calcolato sulla base delle tariffe a carico degli utenti per l'anno 2023, aggiornate con la Determinazione n. 50 del 27.11.2023;
- determinazione del contributo straordinario di costruzione ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d)ter del D.P.R. 380/2001, dovuto in funzione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, calcolato in base al Regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Crespina Lorenzana n.44 del 26/09/2019;
- costo analitico delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento in progetto, per le quali si prevede lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
- quantificazione comparata dei contributi effettivamente dovuti per l'intervento in rapporto al valore delle opere di urbanizzazione realizzate al servizio dell'insediamento.

Progetto:	23P08	PDC CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI Relazione economico-finanziaria CRESPINA LORENZANA (PI)	
Rev.:	0		
Data:	2024/03/20		

STIMA TABELLARE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La stima tabellare del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stata computata in base alla Superficie Convenzionale Complessiva (SCC) determinata ex art.9 del "Regolamento oneri di urbanizzazione e costo di costruzione", con l'applicazione dei seguenti parametri:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA (Sf):


Superficie territoriale (St) Comparto 3C "ampliato"	373'460,00 mq
Dotazione a standard minima pari al 10% della St	37'436,00 mq
Dotazione territoriali in progetto per verde, parcheggi e viabilità pubblica	65'460,00 mq
Superficie fondiaria = 373'460 – 64'510	308'000,00 mq

DETERMINAZIONE DEL VOLUME LORDO (V) – ART. 9 REG. ONERI:

Destinazione d'uso	Largh x Lungh x H	Volume
Magazzino	408,60 x 181,10 x 13,77	1'018'945,02 mc
	37,10 x 18,70 x 13,77	9'553,21 mc
	37,10 x 18,70 x 13,77	9'553,21 mc
Blocco uffici	80,20 x 14,10 x 9,90	11'195,12 mc
Uffici guardiania e	44,80 x 6,40 x 3,60	1'032,19 mc
Locale autisti	2,50x1,50x3	11,25 mc
Gruppo antincendio e	13,20 x 6,10 x 3,60	289,87 mc
Riserva idrica		750,00 mc
Cabine elettriche	20,64 x 3,50 x 3	216,72 mc
	20,80 x 2,50 x 3	156,00 mc
VOLUME TOTALE		1'051'702,60 mc

DETERMINAZIONE DELL'INDICE FONDIARIO (If):

If = Volume / Superficie fondiaria (Sf) = 1'051'702,60 mc / 308'000,00 mq	3,40 mc/mq
---	-------------------

Progetto:	23P08	PDC CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI Relazione economico-finanziaria	Techbau Engineering & Construction 
Rev.:	0		
Data:	2024/03/20		
CRESPINA LORENZANA (PI)			

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA (SCC) – ART. 9 REG. ONERI:

Stima SCC fabbricati:

Destinazione d'uso	Superficie Utile Agibile (SUA)	Superficie Accessoria (SNR)	SCC (SUA + 60% SNR)
Magazzino	71'012,25	3'137,17	72'894,55 mq
Uffici operativi	928,83	66,83	968,92 mq
Blocco uffici	1'817,00	28,76	1'834,25 mq
Casa custode	154,50	5,60	157,86 mq
Uffici guardiania	154,65	8,60	159,81 mq
Locale autisti	85,62	-	85,62 mq
Gruppo antincendio	-	72,96	43,77 mq
Cabina di ricezione	-	66,44	39,86 mq
Cabina fotovoltaico	-	47,04	28,22 mq

SCC FABBRICATI **76'212,86 mq**

Stima SCC per area di stoccaggio all'aperto:

AREA (vedi schema allegato)	Dimensioni	Superficie	SCC (Sup.*1/3)
A1	139,30 x 60,50	8'427,65	2'809,22 mq
A2	306,90 x 61,00	18'720,90	6'240,30 mq
A5	(194,8+179,7)/2 x 78,30	14'661,68	4'887,22 mq


SCC AREA SCOPERTA **41'810,22 mq** **13'936,74 mq**

SCC COMPLESSIVA = 76'212,86 + 13'936,74 = 90'150 MQ

La stima ha dato luogo, pertanto, ai seguenti valori complessivi:

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA				
DESCRIZIONE	€/MQ	SCC	CALCOLO	SUL x Costo Unitario
AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI	15,66	90'150	15,66 x 90'150 =	1'411'749,00
STIMA TABELLARE - Oneri di Urbanizzazione Primaria				€ 1'411'749,00
CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA				
DESCRIZIONE	€/MQ	SUL	CALCOLO	SUL x Costo Unitario
AREE ARTIGIANALI INDUSTRIALI	14,34	90'150	14,34 x 90'150 =	1'269'090,00
STIMA TABELLARE - Oneri di Urbanizzazione Secondaria				€ 1'269'090,00
Totale Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria				€ 2'704'500,00


E' previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Progetto:	23P08	PDC CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI Relazione economico-finanziaria	
Rev.:	0		
Data:	2024/03/20		
CRESPINA LORENZANA (PI)			

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4 LETT. D)TER DEL D.P.R. 380/2001

La stima tabellare del contributo dovuto in funzione del maggior valore generato dalla variante urbanistica proposta, è stata determinata secondo quanto previsto nel Regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Crespina Lorenzana n.44 del 26/09/2019 con l'applicazione dei seguenti parametri:

VAi	Valore iniziale dell'area prima della variante urbanistica
VAf	Valore finale dell'area in seguito alla variante urbanistica
SULi	Superficie Utile Lorda iniziale rappresenta la SUL dell'immobile presente nell'area oggetto di variante calcolata ai sensi dello strumento urbanistico vigente;
SULf	Superficie Utile Lorda iniziale rappresenta la SUL dell'immobile complessiva una volta realizzato l'intervento calcolata ai sensi dello strumento urbanistico vigente;
VM	Valore Medio rappresenta la media tra il valore massimo e il valore minimo dei valori pubblicati dall'Osservatorio per Mercato Immobiliare (OMI) tenuto dall'agenzia delle Entrate;
VMi	Valore Medio OMI iniziale rappresenta la media tra il valore massimo e il valore minimo dei valori OMI pubblicati al momento del calcolo relativi alla destinazione originaria;
VMf	Valore Medio OMI finale rappresenta la media tra il valore massimo e il valore minimo dei valori OMI pubblicati al momento del calcolo relativi alla destinazione finale;
la	Incidenza Area rappresenta la quota d'incidenza del valore dell'area in misura percentuale del valore complessivo del fabbricato e valutata ai sensi dell'art. 36 comma 7 del DL 4 luglio 2006, n. 223 convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 pari a : <ul style="list-style-type: none"> - 20% per destinazione non produttiva; - 30% per destinazione produttiva;

Progetto:	23P08	PDC CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI Relazione economico-finanziaria CRESPINA LORENZANA (PI)	
Rev.:	0		
Data:	2024/03/20		

DETERMINAZIONE DEL VALORE INIZIALE (VAi):

L'entità del valore iniziale VAI, secondo le indicazioni riportate all'art.4 comma 1 lettere c) e d), è stata determinata:

1. in riferimento alla SUL ammessa dal vigente strumento urbanistico per il comparto 3C, attualmente previsto con destinazione grande struttura di vendita - *Outlet Park*;
2. in riferimento al valore di mercato dell'area, corrispondente al prezzo di acquisto dichiarato in atto, relativamente alla porzione di comparto in ampliamento per cui l'attuale destinazione urbanistica non prevede l'attribuzione di una SUL;

con l'applicazione dei seguenti parametri:

Quotazioni OMI iniziale: Zona E1 Semestre 2023/1 COMMERCIALE


	Valore minimo	720,00 €/mq
	Valore massimo	1'100,00 €/mq
VMi	Valore Medio OMI iniziale	910,00 €/mq
SULi	Superficie Utile Lorda iniziale Comparto 3C Lavoria Nord	25'800 mq
Destinazione	Grande struttura di vendita – Outlet Park	Commerciale
la	Incidenza area iniziale (non produttivo)	20%
Ampliamento	Estensione area in ampliamento al comparto 3C	70'500 mq
Valore	Valore unitario di perizia dell'area in ampliamento	13,50 €/mq
VAi ₁	VMi x SULi x la = 910,00 €/mq x 25'800 mq x 20%	4'695'600,00 €
VAi ₂	Superficie x prezzo unitario = 70'500 mq x 13,50 €/mq	951'750,00 €

La stima ha dato luogo, pertanto, alla determinazione del seguente importo:

VAi	VAi₁ + VAi₂ = € 4'695'600,00 + 951'750,00	5'647'350,00 €
------------	--	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VAf):

L'entità del valore finale VAF, secondo le indicazioni riportate all'art.4 comma 1 lettera a), è stata determinata in riferimento alla SUL prevista nell'ambito della variante proposta per il comparto 3C, con l'applicazione dei seguenti parametri:

Progetto:	23P08	PDC CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI Relazione economico-finanziaria CRESPINA LORENZANA (PI)	
Rev.:	0		
Data:	2024/03/20		

Quotazioni OMI finale: Zona E1 Semestre 2023/1 PRODUTTIVO

	Valore minimo	380,00 €/mq
	Valore massimo	480,00 €/mq
VM	Valore Medio OMI produttivo	430,00 €/mq
Correttivi	Destinazione produttiva con SULf > 4'000 mq	riduzione 20%
VMf	Valore Medio OMI finale = 430 €/mq x -20%	344,00 €/mq
SULf	Superficie Utile Lorda finale proposta in variante	76'550 mq
Destinazione	Industriale Artigianale – logistica	Produttivo
Ia	Incidenza area finale (produttivo)	30%
VAF	VMf x SULf x Ia = 344,00 €/mq x 76'550 mq x 30%	7'899'960,00 €

La stima ha dato luogo, pertanto, alla determinazione del seguente importo:

VAF	7'899'960,00 €
------------	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRORDINARIO DI COSTRUZIONE (CS):


L'importo del contributo straordinario (CS) dovuto è stato determinato, in applicazione dell'art.4 comma 1, secondo la seguente formula:

$$CS = (VAF - VAI) \times 0,50$$

La stima ha dato luogo, pertanto, alla determinazione del seguente importo:

CS	= (€ 7'899'960,00 - € 5'647'350,00) x 0,50	1'126'305,00 €
-----------	---	-----------------------

Ai sensi dell'art.6 comma 1 lettera c) del Regolamento, è prevista la corresponsione del suddetto contributo straordinario mediante la realizzazione di opere pubbliche nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

Progetto:	23P08	PDC CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI Relazione economico-finanziaria	
Rev.:	0		
Data:	2024/03/20		
CRESPINA LORENZANA (PI)			

COSTO ANALITICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE


L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, interne e esterne al comparto, e delle opere aggiuntive, a corredo dell'attuazione degli interventi previsti, ricavato con l'applicazione dei prezzi dedotti dal prezzario opere pubbliche della Regione Toscana - Edizione 2023, risulta essere pari a **€ 5'539'295,08**.

Il tutto risulta evidenziato nella seguente tabella riassuntiva.

OO.UU E STANDARD PUBBLICI FUNZIONALI AL COMPARTO ENTRO LA UMI 1	€ 2'927'597,04
Rete di distribuzione ACQUEDOTTO	€ 38'019,39
Rete di distribuzione TELEFONIA/DATI	€ 17'085,30
Rete di distribuzione ELETTRICA	€ 7'480,84
Rete di smaltimento acque meteoriche	€ 345'572,14
Viabilità pubblica urbana, aree a verde e parcheggi ad uso pubblico	€ 2'519'439,37
OO.UU. E STANDARD PUBBLICI ENTRO LA UMI 2	€ 2'015'295,26
Viabilità pubblica extraurbana tra SP31 e via Lavoria	€ 2'015'295,26
OPERE AGGIUNTIVE	€ 155'843,70
Asfaltatura via Lavoria	€ 155'843,70
O.O.U.U. ESTERNE AL COMPARTO	€ 440'558,72
Rotatoria SP31 Cucigliana-Lorenzana	€ 440'558,72

TOTALE	€ 5'539'295,08
---------------	-----------------------

Il costo delle opere sopra descritte deriva da computo metrico estimativo, redatto in base al prezzario opere pubbliche della Regione Toscana - Edizione 2023, allegato all'istanza di PDC con numero elaborato 23P08DAR017BQ-00 *Computo metrico estimativo, elenco dei prezzi, analisi dei prezzi*, a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti.

Progetto:	23P08	PDC CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI Relazione economico-finanziaria CRESPINA LORENZANA (PI)	
Rev.:	0		
Data:	2024/03/20		

QUANTIFICAZIONE COMPARATA DEI CONTRIBUTI EFFETTIVAMENTE DOVUTI PER L'INTERVENTO IN RAPPORTO AL VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE AL SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO

Premesso quanto sopra, i contributi effettivamente dovuti per l'attuazione del comparto rispetto al valore delle opere di urbanizzazione deducibili a scomputo risultano nei termini qui di seguito riepilogati:

DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA EFFETTIVAMENTE DOVUTI:

A. Oneri di urbanizzazione primaria calcolati	€ 1'411'749,00
B. Opere di urbanizzazione e standard pubblici funzionali al comparto entro la UMI 1	€ 2'927'597,04
➤ Oneri di urbanizzazione primaria effettivamente dovuti (A – B)	€ 0,00


DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA EFFETTIVAMENTE DOVUTI:

➤ Oneri di urbanizzazione secondaria calcolati	€ 1'269'090,00
---	-----------------------

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI COSTRUZIONE EFFETTIVAMENTE DOVUTO:

C. Contributo straordinario di costruzione calcolato	€ 1'126'305,00
D. Opere pubbliche in progetto nel contesto territoriale	€ 2'455'853,98
• Rotatoria SP31 Cucigliana-Lorenzana	€ 440'558,72
• Viabilità pubblica extraurbana tra SP31 e via Lavoria	€ 2'015'295,26
➤ Contributo straordinario di costruzione effettivamente dovuto (C – D)	€ 0,00

Atteso che il valore delle opere di urbanizzazione primaria e delle ulteriori opere pubbliche di prevista realizzazione nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento è nettamente ed abbondantemente superiore ai contributi dovuti in relazione all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e al contributo straordinario calcolato in funzione del maggior valore generato dalla variante urbanistica, se ne prevede l'integrale scomputo.

Progetto:	23P08	PDC CON CONTESTUALE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI Relazione economico-finanziaria	Techbau Engineering & Construction 
Rev.:	0		
Data:	2024/03/20		
CRESPINA LORENZANA (PI)			

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Perizia tecnica di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area in ampliamento al comparto

Il progettista

Arch. Giuliano Falcone

FIRMATO DIGITALMENTE