

Comune di Russi

Provincia di Ravenna

**ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 11
DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990 N. 241 PER
LA RICONVERSIONE PRODUTTIVA E LA
RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELLA
"CAVA BOSCA"**

ALLEGATO D

**DEFINIZIONE DELLE OPERE
E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI NECESSARIE
AL PROGETTO DI RICONVERSIONE PRODUTTIVA
E QUANTIFICAZIONE DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE
E STRAORDINARIO RELATIVI ALL'INTERVENTO**

SETTEMBRE 2021

SOMMARIO

DEFINIZIONE OPERE E DOTAZIONI TERRITORIALI	3
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	3
CONTRIBUTO STRAORDINARIO.....	4

Il presente elaborato

ALLEGATO D

analogamente agli altri allegati

è da intendersi come parte integrante e sostanziale

dell'accordo per la riconversione produttiva della ex "Cava Bosca"

ai sensi dell'art.11 Legge 241/90

DEFINIZIONE OPERE E DOTAZIONI TERRITORIALI

Le opere relative al assolvimento della dotazione territoriale necessaria al progetto di riconversione produttiva del sito consistono nell'allargamento del tratto di strada comunale Via Calderana, dall'intersezione con la ferrovia (a Sud) fino all'incrocio con la Via Godo Vecchia (a Nord).

Per una migliore lettura dell'intervento, si rimanda al PROGETTO PRELIMINARE ed in particolare a:

- elaborato grafico ad essa collegato (**Allegato D.2**)
- relazione tecnica e descrittiva dell'intervento (**Allegato D.3**)

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il Contributo di Costruzione non è dovuto in quanto il progetto di riconversione produttiva, in Variante al PRG'95, non prevede alcun indice edificatorio, ad esclusione dei 300 mq concessi per la realizzazione degli impianti temporanei, box prefabbricati, funzionali all'accettazione dei mezzi in ingresso/uscita ed alla verifica delle lavorazioni, impianti tecnologici, servizi igienici e similari, che saranno amovibili e resteranno sul sito soltanto per il tempo delle lavorazioni medesime.

Il progetto non prevede la ristrutturazione dell'immobile fatiscente esistente in loco e comunque non tale intervento non rientra tra quelli onerosi per normativa.

Il piazzale ove verranno svolte le lavorazioni del materiale ligneo-cellulosico ed i percorsi interni al sito saranno realizzati con materiale stabilizzato ad alta permeabilità.

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il Contributo Straordinario è stato determinato utilizzando il METODO ANALITICO come sotto esplicitato, nonché ai sensi della vigente normativa Regionale.

VA – Valore Ante – È il valore di partenza dell'immobile, per determinare il quale si è riportato il prezzo di acquisto del sito (terreni e fabbricato rurale).

VP – Valore Post – È il valore dell'intera area quale terreno destinato allo sfruttamento imprenditoriale post Variante, stimato dal Comune di Russi in base agli usi realizzabili nonché avendo a riferimento il valore comunale delle aree di espansione ai fini IMU.

K – Costi di trasformazione – È un parametro composto da dieci voci, per il quale si rimanda alla tabella esplicativa ed alle sue note specifiche (**Allegato D.3**)

MGVT – Maggior valore dovuto alla trasformazione – Esso è così determinato:

$$MGVT = VP - VA - K$$

CS - Contributo Straordinario - È pari al 50% del MGVT e dunque si determina dividendo a metà il risultato della equazione di cui sopra.

Di seguito si riporta la tabella, completa della quantificazione e disamina dei parametri di calcolo, di determinazione del Contributo Straordinario, che nel caso in esame presenta un valore negativo che ammonta ad **€ - 76.466,00**.

PARAMETRI	VALORI	NOTE ESPLICATIVE
VA - Valore Ante	872.544 €	Prezzo di acquisto dell'intero sito (terreni e fabbricati rurali)
VP - Valore Post	2.017.938 €	Valore del sito post variante in base agli usi realizzabili, stimato dal Comune di Russi avendo a riferimento i valori delle aree ai fini IMU (<i>è disponibile una ulteriore tabella esplicativa</i>)
K - Costi della trasformazione	1.298.286 €	Somma delle voci da 1 a 10
1 - Costi tecnici per la costruzione dell'impianto	489.000 €	Valore desunto dall'elenco dettagliato delle voci di costo per la completa realizzazione dell'impianto (<i>è disponibile una ulteriore tabella esplicativa di tutte le voci di costo</i>)
2 - Spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali	180.000 €	Spesa complessiva per l'allargamento del tratto di Via Calderana, inclusa acquisizione aree (si vedano Allegati D.1 e D.2)
3 - Contributo di costruzione	- €	Non presente nel caso in esame per le ragioni sopra esposte
4 - Spese eventuali per misure di compensazione	- €	Non presenti nel caso in esame
5 - Opere di cantierizzazione e allacciamenti preventivi	17.115 €	Calcolato come il 3,5% della voce 1
6 - Costo della bonifica (MSP della discarica)	500.000 €	Costo della Messa in Sicurezza Permanente (MSP) a carico di Calderana Srl in base all'accordo tra le parti
7 - Spese tecniche inclusi oneri per la sicurezza	66.900 €	Calcolate come il 10% delle voci 1 e 2
8 - Oneri finanziari	50.000 €	Calcolati su un finanziamento di 600.000 € in 5 anni al tasso del 3% (a copertura parziale di voci 1 e 2)
9 - Oneri per la commercializzazione (max 2,5%)	- €	Non presenti nel caso in esame in quanto non avvengono passaggi societari
10 - Profitto del soggetto attuatore (max 15%)	- 4.729 €	Calcolato come il 3% dell'incremento di valore dell'area (VP-VA) decurtato dei costi di trasformazione (voci da 1 a 8)
MGVT	- 152.892 €	VP - VA - K
Contributo Straordinario	- 76.446 €	Calcolato come la metà di MGVT