



## Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

**TITOLO DEL PROGETTO**

**RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA PER AUMENTO INDICE DI PARTICELLE  
335, 336 FOGLIO 67 – ASA12 MONTEROCCO**

**LIVELLO DI PROGETTAZIONE**

**PROGETTO PRELIMINARE**

**OGGETTO**

**RELAZIONE DI STIMA – CONTRIBUTO STRAORDINARIO**



**PROGETTISTA**

**NICOLO' MAROZZI – MAROZZI CONSTRUCTION GROUP S.R.L.S**

Data  
10/2025

## Sommario

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. FINALITÀ DELLA RELAZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. METODOLOGIA.....</b>	<b>4</b>
<b>4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO.....</b>	<b>5</b>
<b>5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO .....</b>	<b>7</b>
<b>6. CALCOLO VALORE DI TRASFORMAZIONE ANTE PROPOSTA DI VARIANTE .....</b>	<b>8</b>
<b>7. CALCOLO VALORE DI TRASFORMAZIONE ANTE PROPOSTA DI VARIANTE .....</b>	<b>10</b>
<b>8. VALUTAZIONE FINALE E CONCLUSIONI SUL CONTRIBUTO STRAORDINARIO E MODALITÀ DI VERSAMENTO .....</b>	<b>13</b>

## 1. PREMESSA

La presente relazione tecnica estimativa è redatta ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il quale disciplina l'applicazione di un contributo straordinario nei casi in cui interventi urbanistici comportino una valorizzazione fondiaria derivante da modifiche agli strumenti urbanistici vigenti. Rientrano in tale ambito le varianti urbanistiche, le deroghe e i cambi di destinazione d'uso.

Nel Comune di Ascoli Piceno, tale disposizione è attuata attraverso il *Regolamento per il calcolo del contributo straordinario*, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 07/05/2018.

La determinazione del contributo straordinario avviene sulla base della stima del maggior valore fondiario generato dall'intervento proposto, secondo i criteri stabiliti dal Regolamento comunale. Tale valore viene riconosciuto all'Amministrazione in misura non inferiore al 50%, sotto forma di contributo straordinario. Il versamento del contributo può avvenire in forma finanziaria, vincolata alla realizzazione di opere pubbliche e servizi nell'area di intervento, oppure mediante cessione di aree, immobili o esecuzione diretta di opere di interesse collettivo.

L'intervento oggetto della presente relazione rientra nell'ambito applicativo della normativa citata, configurandosi come una variante urbanistica con incremento di valore. Pertanto, il presente elaborato ha lo scopo di stimare il maggior valore economico-fondiario derivante dalla proposta di variante al PRG riguardante le particelle 335 e 336 del foglio 67, al fine di procedere al calcolo del contributo straordinario da riconoscere al Comune di Ascoli Piceno. Oltre a tale finalità, la relazione intende anche fornire un'indicazione preliminare sulle possibili opere di urbanizzazione da realizzare con le risorse derivanti dal contributo straordinario, in coerenza con le esigenze del contesto urbano interessato dall'intervento.

## 2. FINALITÀ DELLA RELAZIONE

La finalità della presente relazione è triplice:

- Determinare in via tecnica ed estimativa il valore dell'area prima e dopo la trasformazione urbanistica;
- Quantificare il contributo straordinario da riconoscere al Comune in proporzione al maggior valore generato dalla variante.
- Fornire una prima indicazione sulle possibili opere di urbanizzazione da realizzare con le risorse derivanti dal contributo straordinario

### 3. METODOLOGIA

Per la determinazione del Contributo Straordinario (CS) è stato applicato il metodo analitico, come previsto dal Regolamento comunale.

Secondo tale metodologia, il contributo viene calcolato sulla base della differenza tra due valori di trasformazione ( $\Delta VT$ ):

- $VT-P$ : valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento (cioè a seguito della variante urbanistica);
- $VT-A$ : valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità vigente prima dell'intervento.

Pertanto:

$$\underline{CS = (VT-P) - (VT-A)}$$

Nel caso in cui la disciplina urbanistica vigente consenta più destinazioni d'uso, viene considerata, ai fini del calcolo, quella con minor valore di mercato, come previsto dal Regolamento.

Il valore di trasformazione (**VT**) di un immobile rappresenta la differenza tra:

- il valore di mercato ( $VM$ ) del prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione;
- e il costo di trasformazione ( $KT$ ), ossia l'insieme dei costi necessari per realizzare tale prodotto.

$$\underline{VT=VM-KT}$$

Questi valori sono determinati sia nella fase ante operam che post operam, ovvero:

- $VT-A$ ,  $VM-A$ ,  $KT-A$  → ante trasformazione;
- $VT-P$ ,  $VM-P$ ,  $KT-P$  → post trasformazione.

Il valore di mercato (**VM**) viene determinato moltiplicando la superficie commerciale di vendita per il valore medio di mercato al metro quadrato, secondo le quotazioni OMI più aggiornate e coerenti con la destinazione d'uso di progetto.

La superficie commerciale è data dalla somma tra:

- la superficie utile;
- e il 60% della superficie non residenziale.

Il costo di trasformazione (**K**) è il costo complessivo, calcolato come somma dei seguenti elementi:

a) **Costo tecnico di costruzione (CC)**: determinato tramite computo metrico estimativo con riferimento al Prezzario Regionale vigente.

- b) **Costo di idoneizzazione dell'area (CI):** pari al 3% del costo tecnico di costruzione. Comprende allacciamenti, indagini geologiche, prospezioni, ecc.
- c) **Contributo ex art. 16 del D.P.R. 380/2001 (CR):** oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, come da delibera comunale.
- d) **Costi professionali (CP):** pari all'8% della somma tra CC e CI. Include progettazione, direzione lavori, collaudi, pratiche catastali, ecc.
- e) **Oneri finanziari (OF):** pari al 4% della somma dei costi precedenti (CC + CI + CR + CP), per coprire il costo del capitale impiegato.

Quindi, Il "maggior valore" da assoggettare a contributo straordinario è determinato come differenza tra: il valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento (in variante), il valore di trasformazione calcolato sulla base dell'edificabilità prevista dalla disciplina urbanistica vigente.

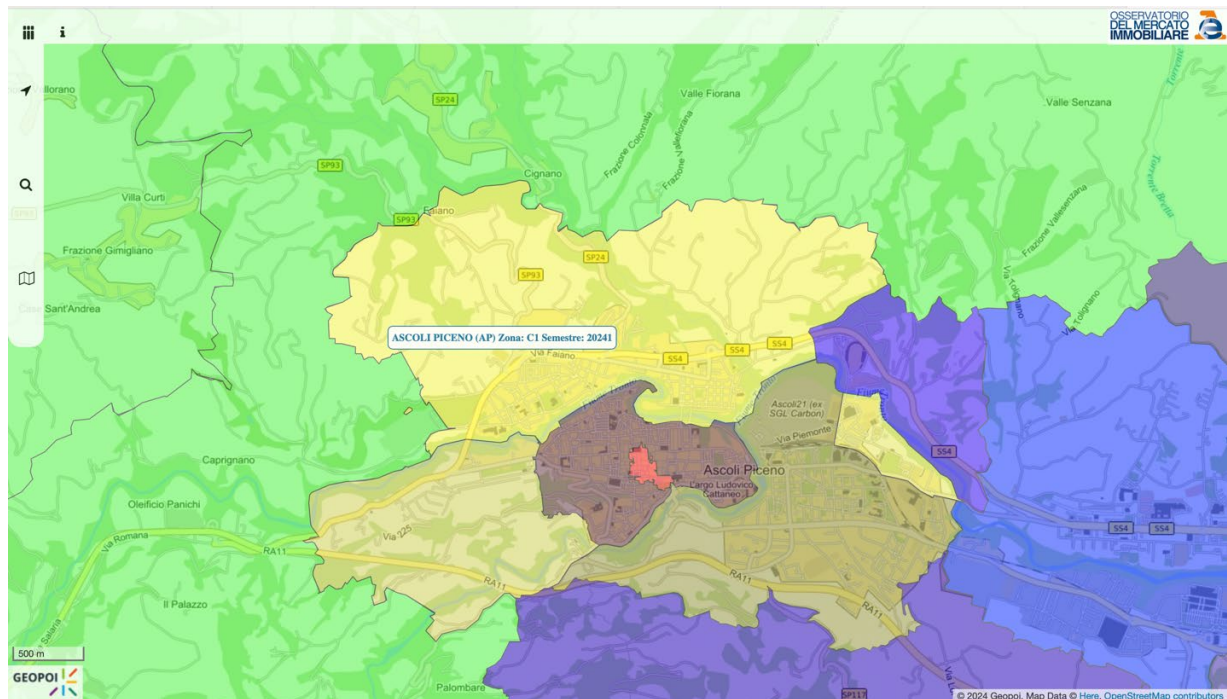
Ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001, la quota del maggior valore da corrispondere come contributo straordinario è pari al 50% suddiviso tra il Comune e la parte privata.

#### 4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

- *Comune:* Ascoli Piceno
- *Foglio catastale:* 67
- *Particelle catastali:* 335 e 336
- *Superficie complessiva:* 1.872,00 mq di cui edificabile 1532,43mq
- *Destinazione urbanistica (vigente e proposta):* Residenziale
- *Intervento proposto:* Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale (PRG), finalizzata all'incremento del valore fondiario e della capacità edificatoria dell'area oggetto di intervento.
- *Indice territoriale vigente (It):* 0,20 mc/mq
- *Indice territoriale proposto (It):* 0,60 mc/mq
- *Volumetria massima ammissibile (vigente):* 306,49 mc
- *Volumetria massima proposta:* 919,20 mc

L'area oggetto dell'intervento ricade all'interno dell'ambito precedentemente identificato come *ASA12 Monterocco*, zona di espansione prevista dal PRG, ed è ulteriormente localizzata nella zona urbanistica denominata "Ascoli Nord e Centro – Categoria C1". Tale ambito urbanistico è prevalentemente destinato a uso residenziale e si caratterizza per la presenza di differenti tipologie

edilizie, tra cui ville unifamiliari e villini a schiera. L'area oggetto dell'intervento ricade all'interno dell'ambito precedentemente identificato come *ASA12 Monterocco*, zona di espansione prevista dal PRG, ed è ulteriormente localizzata nella zona urbanistica denominata "Ascoli Nord e Centro – Categoria C1". Tale ambito urbanistico è prevalentemente destinato a uso residenziale e si caratterizza per la presenza di differenti tipologie edilizie, tra cui ville unifamiliari e villini a schiera.



Ai fini della determinazione del valore fondiario delle nuove edificazioni (tipologia "Ville e Villini") e, conseguentemente, del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione, si è fatto riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea di riferimento *Ascoli Nord e Centro – Categoria C1*. In particolare, è stata considerata la tipologia edilizia "Ville e Villini" in ottimo stato conservativo, coerentemente con le caratteristiche qualitative del progetto, trattandosi di nuove costruzioni.

Secondo i dati OMI aggiornati, il range di valori di mercato per immobili di tale tipologia e stato conservativo nella zona C1 di Ascoli Piceno si colloca tra un minimo di 2.000 €/mq e un massimo di 2.600 €/mq.

L'adozione dei valori OMI come base di riferimento assicura un'elevata oggettività e trasparenza nella valutazione economica del maggior valore generato, nonché nel conseguente calcolo del contributo straordinario, in quanto si tratta di valori ufficiali, rappresentativi delle reali dinamiche del mercato immobiliare locale e suddivisi per zone e categorie edilizie omogenee.

La scelta di riferirsi alla fascia "Ottimo" per la tipologia "Ville e Villini" è giustificata dagli standard progettuali previsti, che includono caratteristiche costruttive e architettoniche di elevata qualità, finiture di pregio e dotazioni accessorie quali tetti praticabili attrezzati e spazi verdi privati, posizionando le unità immobiliari nel segmento alto del mercato residenziale locale.

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: ASCOLI PICENO

Fascia/zona: Semicentrale/BORGO SOLESTA, CAMPO PARIGNANO E VIA DELLE ZEPPELLE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2600	L	8,1	10,7	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,9	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2200	L	6,7	9	L
Autorimesse	NORMALE	770	1050	L	3	4,2	L
Box	NORMALE	920	1250	L	3,7	5	L
Posti auto coperti	NORMALE	540	720	L	2,1	2,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	380	520	L	1,5	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L	3,9	6,3	L
Ville e Villini	Ottimo	2000	2600	L	8,1	10,7	L

## 5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La proposta di variante mira a ridefinire gli standard urbanistici al fine di consentire una maggiore densità edificatoria sull'area. Il progetto preliminare prevede interventi di nuova costruzione residenziale, con l'inclusione di spazi verdi pubblici e la piantumazione di specie autoctone per la mitigazione dell'impatto paesaggistico e la promozione della biodiversità. L'obiettivo è un'integrazione armoniosa con il tessuto sociale esistente.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di due edifici residenziali unifamiliari, sviluppati su un unico piano fuori terra con coperture piane praticabili. Ogni unità abitativa avrà una superficie utile lorda di circa 153 mq, la quale organizzazione interna comprenderà un open-space soggiorno/cucina, due camere doppie, una camera singola, due servizi igienici, un vano tecnico e un ripostiglio, nel rispetto dei rapporti aero-illuminanti.

Il progetto mira a funzionalità, estetica e sostenibilità nel rispetto delle normative.

## 6. CALCOLO VALORE DI TRASFORMAZIONE ANTE PROPOSTA DI VARIANTE

Come già menzionato in precedenza, il valore di trasformazione (VT) di un immobile rappresenta la differenza tra il valore di mercato (VM) del prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione e il costo di trasformazione (KT).

Per quanto concerne la stima del Valore di Mercato (VM) dell'edificabilità esistente ante variante, come già richiamato nel paragrafo precedente, essa è calcolata applicando il valore medio di mercato immobiliare al mq dell'edificio alla somma della superficie utile (SU) e del 60% della superficie non residenziale.

Per superficie utile (SU) si intende la superficie di pavimento degli spazi di un edificio, misurata al netto delle superfici accessorie (SA), nonché di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Nella determinazione del valore di trasformazione ante proposta di variante si assume l'indice di fabbricabilità vigente, pari a 0,20 mc/mq, applicato alla superficie fondiaria di 1.532 mq. Ne deriva un volume edificabile potenziale di 306,4 mc ( $0,20 \text{ mc/mq} \times 1.532 \text{ mq}$ ). Considerando un'altezza media di piano pari a 3,00 m, si ricava una superficie utile lorda edificabile di circa 102 mq ( $306,4 \text{ mc} / 3 \text{ m}$ ), corrispondente a una superficie utile netta di circa 95,25 mq.

La valutazione economica di tale superficie potenziale si basa sul valore medio della fascia OMI, in stato "ottimo" per la tipologia "Ville e Villini" nella zona C1 di Ascoli Piceno, pari a 2300 €/mq. Al fine di pervenire ad una stima più precisa del valore commerciale, si considera l'incidenza delle superfici non residenziali. Nel caso specifico, il tetto piano calpestabile, con una superficie equiparabile a quella edificata (100 mq), concorre alla formazione della superficie commerciale con una ponderazione del 60%. Pertanto, la superficie commerciale ante variante è calcolata come segue:

$$\text{Superficie commerciale} = \text{superficie utile} + (60\% \text{ di superficie non residenziale})$$

$$\text{Superficie commerciale} = 95,25 \text{ mq} + (100,9 \text{ mq} * 0.60)$$

$$\text{Superficie commerciale} = 95,25 \text{ mq} + 60,54 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = \mathbf{155,79 \text{ mq}}$$

Il Valore di Mercato (VM) stimato per l'edificabilità ante variante risulta quindi:

$$\mathbf{VM = Superficie Commerciale * Valore OMI Medio}$$

$$VM = 155,79 \text{ mq} * 2300 \text{ €/mq}$$

$$\mathbf{VM = 358.317,00 \text{ €}}$$



Come già anticipato nella premessa, il **Costo di Trasformazione (KT)** si compone di diverse voci.

- a) **Costo Tecnico di Costruzione (CC):** è stato redatto un computo metrico estimativo dettagliato, basato sul Prezzario Regionale delle Marche, che ha determinato un importo di € **241.600,52**.

A tale costo tecnico vanno aggiunte le seguenti componenti:

- b) **Costo di Idoneizzazione dell'Area (CI):** Pari al 3% del Costo Tecnico di Costruzione:

$$0.03 * € 241.600,52 = € 7.248,02$$

- c) **Contributo ex art. 16 del D.P.R. 380/2001 (CR):** La quantificazione esatta del contributo ex art. 16 sarà definita in fase autorizzativa, in quanto l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita dal Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione. In questa fase preliminare **non è possibile indicare un valore puntuale**, trattandosi di importi soggetti a variabilità normativa e aggiornamenti periodici, legati alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso e agli standard qualitativi dell'intervento.

- d) **Costi Professionali (CP):** Pari all'8% della somma tra CC e CI:

$$\begin{aligned} 0.08 * (€ 241.600,52 + € 7.248,02) = \\ = 0.08 * € 248.848,54 = \\ = € 19.907,88 \end{aligned}$$

- e) **Oneri Finanziari (OF):** Pari al 4% della somma dei costi precedenti (CC + CI + CR + CP):

$$\begin{aligned} 0.04 * (€ 241.600,52 + € 7.248,02 + CR + € 19.907,88) = \\ = 0.04 * (€ 268.756,42 + CR) = € 10.750,26 + CR \end{aligned}$$

Considerando la stima del Costo Tecnico di Costruzione, le percentuali fisse, e ipotizzando un Contributo ex art. 16 (CR) pari a zero in questa fase preliminare per isolare gli altri costi, la **SOMMATORIA** dei costi ammonta a:

$$€ 241.600,52 + € 7.248,02 + € 19.907,88 + € 10.750,26 = € 279.506,68 + CR$$

Come indicato, il costo finale non include il Costo del Contributo ex art. 16 (CR), la cui determinazione dipende dalle specifiche delibere comunali. Quest'ultimo sarà un elemento fondamentale per definire il Costo di Trasformazione complessivo.

Il **Valore di Trasformazione (VT)** ante variante, calcolato come la differenza tra il Valore di Mercato (VM) potenziale dell'edificabilità esistente e il Costo di Trasformazione (KT) stimato, ammonta a € **78.810,32**. Tale valore è derivato da un Valore di Mercato (VM) di € 358.317,00 e un Costo di Trasformazione (KT) di € 279.506,68 - quest'ultimo escludendo il Contributo ex art. 16 (CR) la cui quantificazione definitiva avverrà in fase successiva.

Questo VT ante variante rappresenta il valore di riferimento per valutare l'incremento di valore generato dalla proposta di variante urbanistica

## 7. CALCOLO VALORE DI TRASFORMAZIONE POST PROPOSTA DI VARIANTE

A seguito della proposta di variante urbanistica, l'indice di fabbricabilità per l'area in oggetto è previsto incrementarsi a 0.6 mc/mq. Applicando tale indice alla superficie fondiaria di 1532 mq, si determina un volume edificabile potenziale di 919 mc ( $0.6 \text{ mc/mq} * 1532 \text{ mq}$ ). Ipotizzando un'altezza media di piano di 3 metri, la superficie utile lorda edificabile potenziale massima raggiungibile post variante sarebbe di 306 mq ( $919 \text{ mc} / 3 \text{ m}$ ).

Nella presente fase preliminare, tuttavia, il progetto prevede la realizzazione di due edifici residenziali unifamiliari, ciascuno con una superficie utile lorda di 152,99 mq e una superficie utile (SU), ai fini del calcolo, pari a 129,47 mq, per una superficie edificata complessiva di 306 mq. Analogamente alla metodologia adottata per la stima ante variante, si considera la superficie commerciale di ciascuna unità abitativa, includendo il 60% della superficie non residenziale rappresentata dal tetto piano calpestabile di 138,83 mq.

$$\text{Superficie Commerciale} = \text{Superficie Utile} + (60\% \text{ di Superficie Non Residenziale})$$

$$\text{Superficie Commerciale} = 129,47 \text{ mq} + (138,83 \text{ mq} * 0.60)$$

$$\text{Superficie Commerciale} = 129,47 \text{ mq} + 83,30 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie Commerciale} = \mathbf{212,77 \text{ mq}}$$

Considerando la realizzazione di **due unità abitative**, la superficie commerciale totale post variante è:

$$\text{Superficie Commerciale Totale} = \text{Superficie Commerciale (una unità post variante)} * 2$$

$$\text{Superficie Commerciale Totale} = 212,77 \text{ mq} * 2$$

$$\text{Superficie Commerciale Totale} = \mathbf{425,54 \text{ mq}}$$

Il **Valore di Mercato (VM)** stimato per il prodotto edilizio post variante risulta quindi:

$$\mathbf{VM = Superficie Commerciale Totale * Valore OMI Medio}$$

$$VM = 425,54 \text{ mq} * 2300 \text{ €/mq}$$

$$VM = \mathbf{978.742,00 \text{ €}}$$

Per la stima del valore di mercato (VM) di tale edificabilità post variante, trattandosi di nuove costruzioni, si utilizzerà il valore medio della fascia OMI per ville e villini in stato conservativo "Ottimo" nella zona C1 di Ascoli Piceno, precedentemente calcolato in 2300 €/mq.

Per la fase post variante, il **Costo di Trasformazione** (KT) è stimato sulla base del computo metrico estimativo redatto con riferimento al Prezzario Regionale delle Marche e si compone di diversi elementi:

- a) **Costo Tecnico di Costruzione (CC)** per la realizzazione dei due edifici ammonta a € **604.491,52**.

A tale costo tecnico si aggiungono le seguenti componenti:

- b) **Costo di Idoneizzazione dell'Area (CI):**

$$\begin{aligned} &3\% \text{ di CC} = \\ &= 0.03 * € 604.491,52 = \\ &= € 18.148,25 \end{aligned}$$

- c) **Contributo ex art. 16 del D.P.R. 380/2001 (CR):** Anche in questa fase, il Contributo ex art. 16 del D.P.R. 380/2001 (CR) viene **omesso** per la stima preliminare del KT, rimandando la sua precisa quantificazione alle specifiche delibere comunali.

- d) **Costi Professionali (CP):**

$$\begin{aligned} &8\% \text{ di (CC + CI)} = \\ &= 0.08 * (€ 604.491,52 + € 18.148,25) = \\ &= 0.08 * € 623.097,77 = \\ &= € 49.847,18 \end{aligned}$$

- e) **Oneri Finanziari (OF):**

$$4\% \text{ di (CC + CI + CP + CR)} = 4\% \text{ di (€ 672.936,95 + CR)} = € 26.917,48 + CR$$

Pertanto, il **Costo di Trasformazione** (KT) stimato per la fase post variante, escludendo il Contributo ex art. 16 (CR), ammonta a: € 604.491,52+ € 18.148,25+ € 49.847,18+ € 26.917,48 = € **699.854,43 + CR**

La determinazione completa del Costo di Trasformazione (KT) post variante avverrà con l'inclusione del Contributo ex art. 16 (CR) nelle fasi successive, come per la valutazione ante variante.

Il computo metrico estimativo redatto per la fase post variante costituisce una stima preliminare dei costi di costruzione, fornendo una panoramica generale delle principali lavorazioni previste. Pur non esaustivo nel dettaglio di tutte le lavorazioni, i materiali e le tecnologie che verranno specificate nella successiva progettazione esecutiva, esso include elementi significativi per la determinazione del Costo Tecnico di Costruzione (CC).

Tra le voci principali considerate nel computo si annoverano la realizzazione della platea di fondazione con la relativa armatura metallica (circa 215 mq), la previsione di diversi rivestimenti sia per le superfici interne che esterne, con l'impiego di gres porcellanato e listoncini di legno. È stato incluso un sistema di isolamento termico esterno del tipo a cappotto, la costruzione di pareti divisorie interne realizzate con pannelli in cartongesso a doppia lastra, una quantificazione preliminare degli allacciamenti idrici e delle relative tubazioni, analogamente per l'impianto elettrico, l'installazione di un sistema di pannellatura solare per la produzione di energia rinnovabile, una struttura portante modulare in legno massiccio con uno spessore di 16 cm (stimata in circa 193 mq in base al perimetro e all'altezza indicativi dell'edificio), e la realizzazione del solaio di copertura con finitura calpestabile in legno per una superficie di circa 140 mq.

Si sottolinea che i valori, le tipologie specifiche dei materiali selezionati e le tecnologie costruttive adottate in questa fase preliminare potranno subire ulteriori affinamenti e dettagli tecnici nel prosieguo della progettazione esecutiva. In particolare, l'elaborato U1, denominato "relazione tecnico illustrativa", conterrà una descrizione più accurata e dettagliata delle caratteristiche costruttive e impiantistiche degli edifici previsti, fornendo un quadro più completo degli interventi da realizzare. Pertanto, il computo metrico attuale rappresenta una base di stima iniziale, destinata ad essere integrata e precisata nelle fasi successive del processo progettuale.

L'implementazione della variante urbanistica, con il conseguente potenziale edificatorio, genera un **Valore di Trasformazione** (VT) stimato pari a € 278.887,57. Questo valore è ottenuto sottraendo dal Valore di Mercato (VM) del prodotto edilizio realizzabile (€ 978.742,00) il Costo di Trasformazione (KT) previsto (€ 699.854,43, anch'esso escludendo gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione). Tale incremento di valore sottolinea il potenziale beneficio economico derivante dalla maggiore densità edificatoria consentita dalla variante proposta.

## **8. VALUTAZIONE FINALE SUL CONTRIBUTO STRAORDINARIO E MODALITÀ DI VERSAMENTO**

In sintesi, l'analisi del Valore di Trasformazione (VT) evidenzia un incremento di valore potenziale a seguito della variante urbanistica proposta. Il VT ante variante è stato stimato in €78.810,32, mentre il VT post variante ammonta a € 278.887,57.

Conformemente all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001, il "maggior valore" assoggettabile a contributo straordinario è determinato dalla differenza tra il Valore di Trasformazione post variante e il Valore di Trasformazione ante variante, risultando pari a:  
**€ 278.887,57- € 78.810,32= € 200.077,25.**

La quota di tale maggior valore da corrispondere come contributo straordinario, ai sensi della normativa citata, è pari al 50% di questo importo, suddiviso tra il Comune e la parte privata. Pertanto, l'ammontare del contributo straordinario stimato a carico della parte privata è di **€100.038,63.**

Si precisa che, in linea con le possibilità previste dalla normativa e in accordo con le autorità competenti del Comune di Ascoli Piceno, l'obbligazione relativa al versamento del contributo straordinario potrà essere assolta, in tutto o in parte, attraverso la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione o di interventi di riqualificazione urbana di interesse pubblico. La tipologia e le caratteristiche di tali opere saranno definite congiuntamente con l'Amministrazione Comunale in una fase successiva, presumibilmente contestualmente all'approvazione definitiva della variante e alla presentazione del progetto esecutivo. L'importo definitivo del contributo straordinario, così come le modalità di adempimento, saranno quindi oggetto di specifico accordo con gli uffici competenti, basandosi sulle valutazioni finali e sulle esigenze del territorio.

Si ribadisce che la cifra del contributo straordinario qui stimata è preliminare e sarà soggetta alle verifiche e alle determinazioni degli uffici competenti del Comune di Ascoli Piceno, in conformità con le proprie regolamentazioni in materia.

ALLEGATI:

- a. Computo Metrico Estimativo – Standard Vigenti
- b. Computo Metrico Estimativo – Post Variante
- c. Disegni Architettonici