

COMUNE DI ASCOLI PICENO

Provincia di Ascoli Piceno

**PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE di
PIANO di RECUPERO in VARIANTE al P.R.G.
art. 33 comma 15 della L.R. 19/2023
su area in Via Annibal Caro, 2**

CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO

(Ai sensi del regolamento-delibera CC nr. 15 del 07/05/2018)

PROPONENTI: Conti Giuseppe - Tasca Giuseppina

Ascoli Piceno, 18/11/2025

I Tecnici

Arch. Laura Cennini

Geom. Bernardino Virgulti

Premesse, Generalità.

La presente relazione riguarda una proposta di intervento in variante urbanistica, con cambio di destinazione d'uso, su area sita nel Centro Storico di Ascoli Piceno di proprietà dei signori Conti Giuseppe e Tasca Giuseppina; si fa riferimento al DPR n. 380/2001, art. 16, comma 4, lettera d-ter e alla D.C.C. n. 15 del 07/05/2018.

Il piano di recupero prevede la demolizione di una serie di manufatti di vecchia costruzione, tutti condonati, ma certamente incongrui in un centro storico, ed il recupero del loro volume a fini abitativi con la realizzazione di una palazzina di civile abitazione con 1 piano interrato e 2 piani fuori terra.

Prima di procedere nella progettazione è stata effettuata una campagna di scavi sulla base delle indicazioni e del controllo della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

Identificazione e descrizione dello stato attuale

Il mappale interessato dall'intervento è contraddistinto dalla p.lla 279 del fg. 169/A.

Sull'intera area di proprietà dei committenti ricadono due fabbricati di civile abitazione in muratura (non interessate all'intervento) ed un esteso manufatto realizzato con materiali vari del volume di circa mc 960, come da pratiche definite dai condoni edilizi, oltre ad una tettoia.

I manufatti da demolire sono costituiti da quattro unità immobiliari destinate sostanzialmente a depositi, oltre una unità destinata a tettoia, catastalmente descritti nella seguente tabella:

Piano	Destinazione	Proprietà	Foglio	particella	subalterno
Terra	Tettoia	Conti Giuseppe	169	279	6
Terra	Deposito	Tasca Giuseppina	169	279	7
Terra	Deposito	Tasca Giuseppina	169	279	8
Terra	Deposito	Tasca Giuseppina	169	279	9
Terra	Deposito	Tasca Giuseppina	169	279	10

La cui superficie coperta è pari a **mq. 301,89-**

1. Descrizione dell'intervento del Piano di Recupero

Il piano di recupero di iniziativa privata, prevede la riqualificazione del fondo privato di cui sopra avente la superficie di circa 1370 mq, prospiciente via Annibal Caro, attraverso la demolizione di una serie di manufatti di scarsa qualità e la successiva realizzazione di un edificio con struttura intelaiata in c.a., rispondente alle normative antisismiche e a quelle di contenimento energetico, la chiusura di parte

della tettoia che recuperano la gran parte del volume oggetto di demolizione (nuovi mc 958,63 contro gli attuali mc 959,88).

Gli altri due edifici, innanzi citati, vengono mantenuti inalterati e sono costituiti da un edificio residenziale unifamiliare individuato con la particella 279 subalterno 5, ed un edificio unifamiliare a quest'ultimo identificato con la p.lla n. 276, in quanto non facenti parte del piano di recupero.

Sotto il profilo urbanistico si rileva che l'area di intervento, in base al vigente strumento urbanistico (PRG), è classificata "Zona A – Centro Storico" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalle prescrizioni contenute nella "Guida agli Interventi" di cui alla Variante al PPE Centro Storico approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 24/03/2011 e s.m.i.

1.1. -Individuazione del contributo straordinario

Ai fini della determinazione del Contributo straordinario, introdotto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla Legge 164 del 11/11/2014, occorre procedere alla valutazione del "maggiore valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tenuto conto della **D.C.C. n. 15 del 07/05/2018**, il valore da assoggettare al contributo straordinario, è pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile **calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento**, e il valore di trasformazione del medesimo immobile **calcolato in base all'edificabilità prevista dalla disciplina urbanistica vigente**.

Pertanto si procede in primo luogo all'individuazione del valore di trasformazione dell'immobile calcolato in base alla edificabilità prevista nella proposta di intervento e successivamente alla individuazione del valore di trasformazione in base della edificabilità prevista dalla disciplina urbanistica vigente.

1.2 Descrizione dell'intervento proposto e determinazione del valore di trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento.

L'intervento proposto, prevede la cessione al comune di un'area adibita a verde pubblico della superficie di 252 mq ai sensi dell'art. 6 del *Regolamento Comunale per l'utilizzo delle aree verdi*.

È prevista la realizzazione di un edificio privato di civile abitazione e di un deposito con i seguenti parametri dimensionali:

PIANO	SUPERFICIE Lorda [mq]	ALTEZZA interpiano [ml]	VOLUME [mc]	VOLUME da considerare
Interrato	266,40	2,80	745,92	NO (interrato)
Piano terra	150,07	3,00	450,21	SI

Piano primo	150,07	2,70	405,19	SI
Deposito	30,54 mq	3,38 m	103,23 mc	SI
Totale	330,68 mq		958,63 mc	

A questo punto vanno precisati i termini riportati in delibera:

- **Il Valore di Trasformazione dell’Immobile (VT)** è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell’immobile (Vmt) e il costo di trasformazione (K);
- **Il Valore di Mercato del prodotto edilizio finito (Vmt)** corrisponde al valore di mercato immobiliare al metro quadrato dell’edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita (Superficie utile + 60% Superficie non residenziale), per stato conservativo definito “normale” desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI) relative alle corrispondenti destinazioni d'uso di progetto.

Nel caso di successive modifiche al progetto comportanti un aumento del valore di mercato del prodotto edilizio finito, il contributo straordinario dovrà essere aggiornato e corrisposto in ragione delle nuove destinazioni d'uso.

A titolo esemplificativo si descrivono i seguenti casi, ai fini della scelta del Valore di Mercato da applicare:

- a) Nel caso in cui la destinazione vigente o proposta non sia riconducibile a quelle per le quali l’Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce i dati relativi al valore di mercato, il medesimo Valore di Mercato deve essere stimato al momento della presentazione della proposta di intervento da parte del privato richiedente e validato dall’Amministrazione Comunale. In fase di istruttoria potrà essere richiesta dall’Ufficio un’ulteriore e definitiva stima all’Agenzia delle Entrate con spese a carico del soggetto privato che ha richiesto la valorizzazione del bene.
 - b) Nel caso in cui la destinazione vigente o proposta sia riconducibile a quelle per le quali l’Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce i dati relativi al Valore di Mercato, la scelta del Valore di Mercato, tra quello minimo e quello massimo, dovrà essere adeguatamente motivata, da parte del privato richiedente e validata dall’Amministrazione Comunale, fatta eccezione per il seguente caso:
 - a) nel caso di mutamento di destinazione d’uso senza opere, dovrà essere applicata la quotazione massima per la destinazione proposta e la quotazione minima per la destinazione originaria.
- **Il costo di trasformazione (K)** è costituito dalla sommatoria dei costi vivi sostenuti per realizzare la

trasformazione, con esclusione del profitto del promotore, che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito e secondo i relativi parametri:

- a) Il costo tecnico di costruzione del fabbricato è calcolato in base al Prezzario Regionale vigente al momento di presentazione della domanda. Nel caso di demolizione e ricostruzione deve essere considerato il costo della demolizione delle preesistenze; nel caso di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo redatto sulla base del Prezzario Regionale vigente;
- b) Il costo di trasformazione dell'area corrisponde ad una percentuale del costo tecnico di costruzione del fabbricato, e compensa tutte le opere di bonifica, cantierizzazione, allacciamenti, indagini geologiche, prospezioni archeologiche, etc. La suddetta percentuale è stabilita pari al 3%. Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 5%;
- c) Il costo relativo al contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) calcolato in base ai valori stabiliti dall'apposita deliberazione consiliare;
- d) Il costo delle prestazioni professionali, che include tutte le prestazioni tecnico- professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudi, prestazioni catastali ecc.); viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare inteso come somma del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di trasformazione dell'area. La suddetta percentuale è stabilita pari al 8%. Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 10% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di trasformazione dell'area;
- e) Gli oneri finanziari, che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento, sono in funzione della qualità di capitale necessario, della durata dell'esposizione, e del tasso di interesse passivo. Tale costo viene stimato nella misura del 5% sulla totalità dei costi sostenuti (punti a+b+c+d). Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 6% della totalità dei costi sostenuti.

Il Valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = V_{mt} - \sum k \text{ dove:}$$

VT = valore di trasformazione dell'immobile;

V_{mt} = valore di mercato del prodotto edilizio trasformato;

Σk = la sommatoria di tutti i costi di trasformazione sostenuti ai fini della trasformazione dell'immobile partendo dallo stato attuale dell'area o dell'immobile.

Il “maggior valore” da assoggettare al “contributo straordinario” è pari alla **differenza tra il Valore di Trasformazione dell'immobile**, calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento e il **Valore di Trasformazione del medesimo immobile**, calcolato in base all'edificabilità stabilita dalla disciplina urbanistica vigente.

Tale “maggior valore”, e la relativa procedura di calcolo, devono essere asseverati mediante perizia di stima giurata e sottoscritta da tecnico abilitato.

$$\text{MAGGIOR VALORE} = (\text{Vmt POST} - \Sigma k \text{ POST}) - (\text{Vmt PRG} - \Sigma k \text{ PRG})$$

Vmt POST = Valore di mercato dell'immobile secondo la proposta di intervento;

Σk POST = Costi dovuti per trasformare l'immobile dallo stato attuale allo stato proposto con l'intervento;

Vmt PRG = Valore di mercato dell'immobile secondo lo stato di PRG (considerando la destinazione con maggior valore);

Σk PRG = Costi dovuti per trasformare l'immobile dallo stato attuale allo stato di PRG (considerando la destinazione con maggior valore)

Si procede ora con la determinazione di tutti i parametri necessari alla compilazione della tabella di calcolo “1”.

1.3 - Costo tecnico di costruzione del fabbricato- CC

Per la determinazione del costo di costruzione del fabbricato si è assunto un costo unitario di €/mq 1.400,00 (millequattrocento/00) come verificabile nella pratica corrente per la quota parte residenziale, mentre sono state adottate aliquote inferiori come indicato in tabella seguente per interventi su altre porzioni di costruito o spazi esterni. Si ottiene pertanto il seguente quadro del costo tecnico di costruzione:

N	Descrizione	S. L. (mq)	Sup. Raggiungliata	Costo unitario di costruzione (€/mq)	Costo di costruzione (€)
1	Piano terra residenziale	150,07	150,07	1.400,00	210.098,00
2	Piano primo residenziale	150,07	150,07	1.400,00	210.098,00

3	Piano primo terrazze (al 50%)	22,00	11,00	1.400,00	15.400,00
4	Piano terra porticati (al 40%)	22,00	8,80	1.400,00	12.320,00
5	Piano interrato, spazi comuni, privati e accessi	279,00	279,00	1.100,00	306.900,00
6	Spazi esterni privati (al 15%)	194,80	29,22	600,00	17.532,00
7	Spazi esterni comuni (al 15%)	184,23	27,63	1000,00	27.630,00
8	Ascensore da computo metrico prezzario Regione Marche 2025 a corpo	1	1	88.994,00	88.994,00
9	Area da cedere al comune come spazio verde con accesso	252,00	252,00	180,00	45.360,00
10	Deposito	34,50	34,50	900,00	31.050,00
11	Demolizione fabbricati esistenti da prezzario Regione Marche 2025	959,88 mc	959,88 mc	34.51 €/mc	33.125,46
				Sommano	988.507,46

1.4 Costo di trasformazione dell'area e allacciamenti - CT

Il costo di trasformazione dell'area corrisponde ad una percentuale del costo tecnico di costruzione del fabbricato, e compensa tutte le opere di bonifica, cantierizzazione, allacciamenti, indagini geologiche, prospezioni archeologiche, etc. La suddetta percentuale è stabilita pari al 4%.

Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 5%.

Viene prudentemente assunta la percentuale minima del 4%: € 988.507,46 x 4% = € 39.940,30

1.5 Costo relativo al contributo di costruzione - CR

La presente voce riguarda il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) calcolato in base ai valori stabiliti dall'apposita deliberazione consiliare.

-Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

Nel centro storico, per operazioni di demolizione/ricostruzione senza aumento di volume, vigono le tariffe di 4,40 €/mc (opere primarie) oltre 4,55 €/mc (opere secondarie); considerando l'esenzione per i parcheggi ai sensi art. 11 L. 122/89.

Totale oneri urbanizzazione = € 8,95 x 958,63 = € 8.759,74

Per il "costo di costruzione", ritenendo per verità applicabile un'aliquota del 10 % al costo base di

412,38 €/mq, considerando la superficie ragguagliata

$$(SU + 60\% \text{ Snr}) = 435,86 \text{ mq} \times 0,10 \times 412,38 = \text{€ } 17.973,99$$

1.6 Costo delle prestazioni professionali - CP

L'ammontare delle prestazioni professionali, che include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudi, prestazioni catastali ecc.), viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare inteso come somma del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di trasformazione dell'area. La suddetta percentuale è stabilita pari all'9%. Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 10% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di trasformazione dell'area.

Viene quindi assunta la percentuale minima dell'9%, pertanto la presente voce assume il valore di: 9% (€ 988.507,46+€ 39.940,30) = € 93.460,30

1.7 Oneri finanziari - OF

Gli oneri finanziari, che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento, sono in funzione della qualità di capitale necessario, della durata dell'esposizione, e del tasso di interesse passivo. Tale costo viene stimato nella misura del 4% sulla totalità dei costi sostenuti (punti a + b + c + d).

Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 6% della totalità dei costi sostenuti.

Viene prudentemente assunta la percentuale minima del 4%, pertanto la presente voce assume il valore di: 4% (988.507,46+€ 39.940,30+26.553,76+93.460,30) = 4% 1.158.461,79 = € 46.338,47

Costo di trasformazione **KT-P** in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento

$$(988.507,46+\text{€ } 39.940,30+26.553,76+93.460,30+46.338,47) = \text{€ } 1.204.800,26$$

1.8 Valore di mercato al mq secondo le tabelle OMI

Corrisponde al valore di mercato immobiliare al metro quadrato dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita (Superficie utile + 60% Superficie non residenziale), per abitazioni di tipo signorile con stato conservativo definito "ottimo" desumibile dalle quotazioni più aggiornate al I° semestre 2025 (OMI) relative alle corrispondenti destinazioni d'uso di progetto. Si precisa che le

Tabelle OMI fanno riferimento alla superficie Lorda e non alla superficie Netta

Valore unitario minimo = 2.300 €/mq

Valore unitario massimo = 2.950€/mq

Si precisa che le Tabelle OMI fanno riferimento alla superficie Lorda e non alla superficie Netta, pertanto il valore unitario è stato maggiorato di 5% per tenere conto di questa differenza. Pertanto

Valore unitario applicato = 2.950 x 1,05 ≈ 3.097,00 €/mq

1.9 Superficie commerciale di vendita

Sulla base della citata Delibera D.C.C. n. 15/2018, la superficie commerciale di vendita va assunta in misura della Superficie utile + 60% Superficie non residenziale.

Come da “*tabella di calcolo I*” a seguire, cui fa riferimento la D.C.C. n. 15 del 07/05/2018 sopra citata, si esegue il calcolo del **valore di trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento:**

1.10 Superficie utile vendibile - SLP – costo tecnico intervento

Sulla base del progetto proposto essa assume il valore di cui alla tabella che segue:

N	DESCRIZIONE	S. U. (mq)	S. Ragg. mq.	Prezzo unitario	Valori
1	Piano terra residenziale (escluso il corpo scala)	150,07	150,07	3.097,00	464.766,79
2	Piano primo residenziale (escluso il corpo scala)	150,07	150,07	3.097,00	464.766,79
3	Piano primo terrazze (al 50%)	22,00	11,00	3.097,00	34.067,00
4	Piano terra porticati esclusivi (al 50%)	22,00	11,00	3.097,00	34.067,00
	Piano terra corti esclusive (al 20%)	194,80	38,96	3.097,00	120.659,12
5	Piano interrato autorimesse (al 50%)	120,25?	60,12	3.097,00	186.207,13
	Piano interrato fondaci (al 40%)	21,34	8,54	3.097,00	26.448,38
	Deposito e laboratorio	30,54	30,54	1.300	39.702,00
		SLP	460,30	Sommano	1.370,684,21

1.11 Tabella di calcolo “1”

TABELLA DI CALCOLO “1” VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALLA EDIFICABILITÀ PREVISTA DALLA PROPOSTA DI INTERVENTO			
COSTI DI TRASFORMAZIONE SOSTENUTI (KT-P)			
CC	Costo tecnico di costruzione del fabbricato (V. p.to 1.3)	€	998.507,46
CT	Costo di trasformazione area e allacciamenti (V. p.to 1.4)	€	39.940,30
CR	Costo relativo al contributo di costruzione art. 16 D.P.R. n. 380/01 (V. p.to 1.5)	€	26.553,73
CP	Costo delle prestazioni professionali (V. p.to 1.6)	€	93.460,30
OF	Oneri finanziari (V. p.to 1.7)	€	46.338,47
SLP	Superficie lorda di pavimento (V. p.to 1.10)	mq	460,30
KT-P	Costo complessivo di trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento (CC + CI + CR + CP + OF)	€	1.204.800,26
KT-Pu	Costo di trasformazione unitario in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento (CC + CI + CR + CP + OF)/SLP	€/mq	2.617,40
VALORI DI MERCATO (VM-P)			
	Zona: Centro Storico, Comune Ascoli Piceno		
	Destinazione d'uso: Residenziale		
	Stato conservativo:	ottimo	
	Valore OMI abitazioni tipo signorile (Massimo 2.950 €/mq o minimo 2.300 €/mq)		
V/mq	Valore di mercato al mq secondo le tabelle OMI ragguagliate	€/mq	3.097,00
S	Superficie commerciale di vendita (sup. utile+60% sup. non resid.)	mq	435,86
VM-P	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (V/mq tab. OMI x S)	€	1.349.951,33
VM-Pu	Valore di mercato unitario in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (V/mq tab. OMI x S)/SLP	€/mq	2.932,73
VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT-P)			
VM-P	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento	€	1.349.951,33

KT-P	Costo complessivo di trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento	€	1.204.800,26
VM-Pu	Valore di mercato unitario in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento	€/mq	2.932,73
KT-Pu	Costo di trasformazione unitario in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento	€/mq	2.617,40
VT-P	Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VM-P – KT-P)	€	145.151,07
VT-Pu	Valore di trasformazione unitario in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VM-P – KT-P)/SLP	€/mq	315,34

2.- Descrizione dell'intervento attualmente ammissibile e parametri d'interesse

La stima dei manufatti recuperati a nuovo è stata effettuata tenendo conto dei valori adottati dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate) relativi al primo Semestre 2025, destinazione produttivo - box auto (sempre ammissibile in base alla Legge Tognoli).

Si sono ricavati i seguenti valori:

Destinazione	Stato di conservazione	OMI €/mq
Laboratori	normale	1050-1400
Box	normale	990-1300

Si adotta pertanto il valore di 1.300,00 €/mq.

La superficie totale degli immobili è di 301,89 mq.

Stante il notevole degrado dei manufatti, va ipotizzato un recupero edilizio piuttosto spinto, il cui costo è stato considerato in 1.000,00 €/mq, secondo le stime di mercato all'anno 2025.

2.1 Costo tecnico di recupero edilizio dei manufatti esistenti - CC

Sulla base di quanto sopra determinato si ha:

Mq. 301,89 x 1.000,00 €/mq Totale € 301.890,00

2.2 Costo di trasformazione dell'area area e allacciamenti - CT

Il costo di trasformazione dell'area corrisponde ad una percentuale del costo tecnico di recupero edilizio dei manufatti, e compensa tutte le opere di bonifica, cantierizzazione, allacciamenti, indagini geologiche, prospezioni archeologiche, etc. La suddetta percentuale è stabilita pari al 4,5%.

Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 5%.

Viene assunta la percentuale minima del 4,5% ($€ 301.890,00 \times 4,5\%$) = € 13.585,05

2.3 Costo relativo al contributo di costruzione - CR

La presente voce riguarda il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione).

Si ritiene non applicabile al caso di specie, trattandosi di risanamento conservativo.

2.4 Costo delle prestazioni professionali - CP

Il costo delle prestazioni professionali, che include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudi, prestazioni catastali ecc.), viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare inteso come somma del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di trasformazione dell'area. La suddetta percentuale è stabilita pari al 9%.

Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 10% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di trasformazione dell'area.

Viene la percentuale minima dell'9%, pertanto la presente voce assume il valore di:

$$9\% (\text{€ } 301.890,00 + \text{€ } 13.585,05) = \text{€ } 28.392,75$$

2.5 Oneri finanziari - OF

Gli oneri finanziari, che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento, sono in funzione della qualità di capitale necessario, della durata dell'esposizione, e del tasso di interesse passivo. Tale costo viene stimato nella misura del 4% sulla totalità dei costi sostenuti (punti a + b + c + d).

Nelle valutazioni, eventuali scostamenti da tale percentuale, vanno adeguatamente motivati fermo restando che la soglia massima non potrà superare il 6% della totalità dei costi sostenuti.

Viene prudentemente assunta la percentuale minima del 4%, pertanto la presente voce assume il valore di: $4\% \times (301.890,00 + 13.585,05 + 28.392,75) = \text{€ } 13.754,71$

2.6 Superficie lorda di pavimento

La superficie lorda di pavimento è pari a 301,89 mq.

2.7 Valore di mercato al mq secondo le tabelle OMI

Sulla base delle considerazioni già svolte, viste le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il relativo valore unitario può mediamente assumersi dell'ordine di €/mq 1.300,00.

$$V_{\text{manufatto}} = \text{mq. } 301,89 \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } 392.457,00$$

2.8 Tabella di calcolo "2"

TABELLA DI CALCOLO "2"			
VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALLA EDIFICABILITÀ DELLA DISCIPLINA URBANISTICA PREVIGENTE			
COSTI DI TRASFORMAZIONE SOSTENUTI (KT-A)			
CC	Costo tecnico di recupero edilizio dei manufatti (vedi p.to 2.1)	€	301.890,00
CI	Costo di trasformazione dell'area e allacciamenti (vedi p.to 2.2)	€	13.585,05
CR	Costo relativo al contributo di costruzione art. 16 D.P.R. n. 380/01 (vedi p.to 2.3)	€	---
CP	Costo delle prestazioni professionali (vedi p.to 2.4)	€	28.392,75
OF	Oneri finanziari (vedi p.to 2.5)	€	13.754,71
SLP	Superficie lorda di pavimento (vedi p.to 2.6)	€	301,89
KT-A	Costo complessivo di trasformazione in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (CC + CI + CR + CP + OF)	€	357.622,52
KT-Au	Costo di trasformazione unitario in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (CC + CI + CR + CP + OF)/SLP	€/mq	1.184,61
VALORI DI MERCATO (VM-A)			
	Zona:	Centro Storico	
	Destinazione d'uso:	Deposito/laboratorio	
	Stato conservativo:	ottimo	
	Valore OMI (massimo o minimo)	900 ÷ 1300	
V/mq	Valore di mercato al mq (secondo le tabelle OMI)	€/mq	1.300,00
S	Superficie ragguagliata	mq.	301,89
VM-A	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (V/mq tab. OMI x S)	€	392.457,00
VM-Au	Valore di mercato unitario in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (V/mq tab. OMI x S)/SLP	€/mq	1.300,00

VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT-A)			
VM-A	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente	€	392.457,00
KT-A	Costo complessivo di trasformazione in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente	€	357.622,52
VM-Au	Valore di mercato unitario in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente	€/mq	1.300,00
KT-Au	Costo di trasformazione unitario in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente	€/mq	1.184,61
VT-A	Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VM-A – KT-A)	€	34.834,48
VT-Au	Valore di trasformazione unitario in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente	€/mq	115,39

3. Tabella di calcolo “3” Determinazione del Contributo Straordinario

Come da “*tabella di calcolo 3*” a seguire, sempre con riferimento la D.C.C. n. 37 del 27/05/2017 sopra citata si può ora procedere alla determinazione del **contributo straordinario**:

TABELLA DI CALCOLO “3” DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO			
VT-P	Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VM-P – KT-P)	€	145.151,07
VT-A	Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VM-A – KT-A)	€	34.834,48
VT-Pu	Valore di trasformazione unitario in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VM-P – KT-P)/SLP	€/mq	315,34
VT-Au	Valore di trasformazione unitario in base alla edificabilità della disciplina urbanistica previgente (VM-A – KT-A)/SLP	€/mq	115,39
VT	Maggior (plus) valore di trasformazione (VT-P – VT-A)	€	110.316,59
VTu	Maggior (plus) valore di trasformazione unitario (VT-P – VT- A)/SLP	€/mq	239,66
CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)			
CS	AREE EDIFICATE: Contributo straordinario (VT x 0,50)	€	55.158,29
CS-u	AREE EDIFICATE: Contributo straordinario unitario (VT x 0,50)/SLP	€/mq	119,83

Il contributo straordinario ammonta dunque a € 55.158,29

(diconsi Euro cinquantacinquemilacentocinquantotto/29)

Ascoli Piceno, 18/11/2025

I tecnici incaricati – *Firmato digitalmente*

Arch. Laura Cennini

Geom. Bernardino Virgulti