

COMUNE DI SANT'OMERO

Provincia di TERAMO

Ufficio Tecnico

OGGETTO: VARIANTE URBANISTICA SUAP AI SENSI DELL'ART.8 D.P.R 7/9/2010 N.160, PER AMPLIAMENTO DI OPIFICIO INDUSTRIALE SITO IN VIA METELLA NUOVA SS 259.

PERIZIA DI STIMA DEL MAGGIOR VALORE DELL'IMMOBILE A SEGUITO DELLA VARIANTE URBANISTICA

PREMESSA

La seguente perizia ha lo scopo di individuare il maggior valore *generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, ai fini dell'applicazione del contributo di costruzione contenuta nell'art. 16, comma 4, del DPR n. 380/2001, lettera "d-ter)", per la richiesta di variante urbanistica, ampliamento di opificio industriale sito in via metella nuova ss 259.*

ANALISI URBANISTICA

Le aree interessate dal progetto in variante ricadono, nel P.R.G. vigente del Comune di Sant'Omero, in "Zone produttive esistenti di saturazione" (D1), art. 55 delle N.T.A., in due sottozone diverse: "Zona artigianale di completamento" per le particelle di proprietà n.105, 172, 152 e "Zona industriale di completamento" per le particelle di proprietà n. 34 e 166.

La Superficie fondiaria Sf aziendale è pari a 20.545,00 mq.

Con i parametri del PRG vigente:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria $U_f = 0,49$ mq/mq (art.6 delle N.T.A. del P.P. della Zona Artigianale di Espansione del 1988);

"Se" max realizzabile: $(20.545 \text{ mq} \times 0,49 \text{ mq/mq}) = 10.067,05 \text{ mq}$ (art.6 delle N.T.A. del P.P. della Zona Artigianale di Espansione del 1988);

"Se" allo stato assentito attuale: $7.247,50 \text{ mq} < 10.067,05 \text{ mq}$ (Se max);

- Indice di Utilizzazione Fondiaria allo stato attuale è pari a $U_f = 0,35 < (0,49 / 0,55)$ (limiti delle norme di riferimento);

- Rapporto di copertura $R_c = S_c/S_f = 0,32$

La variante prevede:

- Superficie fondiaria Sf aziendale è pari a 20.545,00 mq (invariata)

- Indice di Utilizzazione Fondiaria $U_f = 0,49 \text{ mq/mq}$ (art. 6 delle N.T.A. del P.P. della Zona Artigianale di Espansione del 1988);
- "Se" max realizzabile: $(20.545 \text{ mq} \times 0,49 \text{ mq/mq}) = 10.067,05 \text{ mq}$ (art. 6 delle N.T.A. del P.P. della Zona Artigianale di Espansione del 1988);
- "Se" occorrente al progetto: $12.352,52 \text{ mq} > 10.067,05 \text{ mq}$ (Se max);
- Indice di Utilizzazione Fondiaria allo stato di progetto è pari a $U_f = 0,60 > 0,49$ (limite delle norme di riferimento);

La modifica si sostanzia in una variata superficie edificabile (Se) aumentata di mq 2.285,47

METODO DI CALCOLO

L'individuazione della sussistenza e dell'entità della valorizzazione prodotta con la determinazione del contributo straordinario avverrà a mezzo del calcolo analitico derivante dall'aumento dell'Indice di utilizzazione fondiaria.

Il vantaggio derivante dalla Variante al PRG non è riscontrabile come modifica del valore tabellare IMU od OMI per assenza di riferimenti codificati, pertanto, si opererà mediante perizia riferita ai valori di mercato.

PERIZIA DI STIMA

Da un'indagine di mercato effettuata su portali specializzati, mettendo a confronto immobili con caratteristiche simili, quali:

- medesime destinazioni d'uso (zone di PRG: D1 o D2);
- capacità edificatorie;
- distanza limitata dall'area di progetto;

Sono stati individuati i seguenti terreni liberi risultanti in vendita alla odierna:

1. Area industriale di S.Omero, destinazione d'uso Artigianale/industriale zona di completamento e riassetto D2 (con indice $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$):
 - superficie pari a 1.150 mq ;
 - prezzo 40.000 euro
 - Costo al mq pari a 34,70 euro/mq
2. Area industriale di S.Omero, destinazione d'uso Artigianale/industriale, zona di completamento e riassetto D2 (con indice $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$)
 - superficie pari a 2.600 mq ;
 - prezzo 92.000 euro
 - Costo al mq pari a 35,38 euro/mq

Considerato che Indice di Utilizzazione Fondiaria U_f tra l'area oggetto di perizia e quelle prese a riferimento è molto simile ($0,49 \text{ mq/mq}$ confrontato con $0,50 \text{ mq/mq}$), si può valutare il prezzo al mq del terreno pari a circa **35,00 euro/mq**.

Considerata la variata superficie edificabile (Se) aumentata di mq 2.285,47, se la ditta Proponente avesse trovato un terreno adiacente al proprio lotto in vendita, l'immobile, per generare una tale superficie edificabile avrebbe dovuto avere una superficie fondiaria minima pari a:

$2.285,47 / 0,49 = 4.665 \text{ mq}$

L'acquisto di tale terreno sarebbe stato pari a:

$4.665 \text{ mq} \times 35,00 \text{ euro/mq} = 163.275 \text{ euro}$

pertanto si può ritenere che il maggior valore ai fini del contributo straordinario generato dall'intervento sull'area e l'immobile in variante urbanistica è pari a: **163.275,00 euro**

SANT'OMERO li 9 SET 2021

Tecnico Redattore

Ing. Di Marco Marina Domenica



Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Sandro Marcellini



