

RELAZIONE VALORI DI PEREQUAZIONE PER IL CAMBI D'USO NELLE ZONE URBANISTICHE "D" ECONOMICA PRODUTTIVA

Premesso che il Comune di San Martino Buon Albergo è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano di Assetto del Territorio approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1785 del 8.11.2011 e pubblicata nel Bollettino Ufficiale Regionale n. 89 in data 29.11.2011;
- Piano degli Interventi n. 1 "conformativo" deliberato dal Consiglio Comunale con provvedimento n. 64 in data 30.07.2012, riferito alla città esistente ed alla pianificazione previgente coerente al PAT;
- Piano degli Interventi n. 2 "strategico" riferito alle azioni mediante accordi pubblico-privati ed alle richieste puntuali deliberato con provvedimento di Consiglio Comunale n. 67 in data 24/9/2013;
- in data 17/01/2014, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 è stato approvato il Piano degli Interventi n. 2 bis (ripubblicazione del piano n. 2 per le parti delle osservazioni controdedotte ed accolte dal Consiglio Comunale);

Considerato che fra le tavole componenti il Piano degli Interventi vi sono le Norme Tecniche Operative che disciplinano la modalità di attuazione degli interventi edilizi nel territorio in riferimento alle varie zone urbanistiche ed in particolare gli art. 63 "La città consolidata economica-produttiva" in particolare negli ambiti degli ATO P1.1. del Polo Produttivo e ATO R.1.1. Capoluogo dove sono presenti le realtà del tessuto produttivo comunale, nonché per gli altri ambiti "D1 economico-produttivo di completamento" di cui all'art. 64, l'ambito "D3 economico-produttivo direzionale e commerciale di cui all'art. 66, i quali definiscono le destinazioni d'uso ammesse e la loro modifica in altra attività previo versamento di un contributo perequativo a ristoro della collettività per il maggior valore conseguito.

In tale ottica occorre necessario delineare un criterio omogeneo e coerente con l'effettivo valore che un immobile può acquisire per l'effetto di una nuova destinazione d'uso che in una scala dei valori commerciali possiamo così riassumere:

fascia 1 a destinazione artigianale-produttivo;

fascia 2 a destinazione direzionale;

fascia 3 a destinazione commerciale.

Ora prendendo come base la destinazione artigianale-produttiva abbiamo un valore di mercato attestato per le zone urbanistiche "D1" e "D3" dei vari ambiti della città produttiva rintracciabile fra € 800,00 circa per ogni mq, mentre per la destinazione commerciale il valore si attesta sui € 1.500,00 al mq. La destinazione direzionale si può considerare, secondo l'indagine di mercato come un valore di redditività intermedio fra l'artigianale ed il commerciale quindi, con un incremento che incide per € 700,00 fra la destinazione artigianale-produttiva a quella commerciale. Determiniamo quali possono essere i valori di spesa da detrarre per l'effetto della nuova destinazione che sommariamente rintracciamo in:

- spese di adattamento edilizio-normative €/mq 300,00
(adeguamento impianti, adeguamento rapporti aero illuminanti mediante opere edili, adeguamento standards urbanistici,

- spese per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	€/mq 60,00
- spese per adeguamento allo standards di parcheggio	€/mq 100,00
- spese di progettazione ed oneri vari	<u>€/mq 20,00</u>
per un totale di aggravio di costi pari ad	€/mq 480,00

Considerato che il valore di incremento netto effettivo frutto della nuova destinazione è pari ad €/mq 220,00 (700,00 – 480,00) possiamo determinare che il beneficio pubblico a ristoro del maggior valore si può attestare sull'ordine del 10% del valore netto di incremento in quanto le superfici coinvolti possono costituire importi rilevanti e che nel caso possiamo così suddividere:

	fino a 500 mq	da mq 501 ed oltre
Fascia 1 – 2 valore perequativo pari ad €/mq 7		€/mq 3,5
Fascia 1 – 3 valore perequativo pari ad €/mq 14		€/mq 7
Fascia 2 – 3 valore perequativo pari ad €/mq 7		€/mq 3,5

Pertanto, si determinano i seguenti valori perequativi per il cambio d'uso secondo le seguenti destinazioni:

	fino a 500 mq	da 501 mq ed oltre
Da destinazione artigianale-produttivo a direzionale	€/mq 7	€/mq 3,5
Da destinazione artigianale-produttivo a commerciale	€/mq 14	€/mq 7
Da destinazione direzionale a commerciale	€/mq 7	€/mq 3,5

San Martino B.A., lì 18
aprile 2014

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica e Territorio
Rossi geom. Michele