# C O M U N E
# D I T E R N I

D I R E Z I O N E - U R B A N I S T I C A - Q U A L I T A' U R B A N A
UNITA' ORGANIZZATIVA - COORDINAMENTO OPERATIVO NUOVO PRG - PIANIFICAZIONE

## 03-OP-059

## VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA

Via Filippo Turati

| Adozione:<br>Delibera di C. C. n. 39 del 17.02.2014 | | Approvazione: |
|---|---|---|

| RELAZIONE ILLUSTRATIVA | DATA: febbraio 2013 |
|---|---|
| | |
| | FILE: |


**PROGETTISTI**

ARCH. CARLA COMELLO
ARCH. CINZIA MATTOLI

**COLLABORATORI**

ARCH. STEFANO BALDIERI
GEOM. FABIO PONTREMOLESI

**03-OP-059**
VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA
Via Filippo Turati

Relazione illustrativa

Con Delibera di Giunta comunale n. 04 del 09.01.2013 è stato dato mandato agli uffici di redigere la variante parziale al PRG Parte Operativa zona San Valentino che consente di aggiungere la possibilità di realizzare nell'area destinata a Zone F attrezzature per l'istruzione superiore e l'università F22 anche attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi di cui all'art. 87 delle NTA del nuovo PRG.

Con nota prot. 79275 del 28.04.2010 le sig.re Antonella e Patrizia Morganti, proprietarie dei terreni censiti al Foglio 133 part. 237,233,160,162,161,158,74 destinati nel nuovo PRG a *Zone F attrezzature per l'istruzione superiore e l'università F22*, chiedono un cambio di destinazione d'uso in zona per attrezzature alberghiere, commerciale residenziale, tenuto conto dei cambiamenti intervenuti nella politica universitaria che "rendono impossibile attuare" quanto previsto dal PRG.

Con successiva nota prot. 11210 del 20.01.2012 le sig. Antonella e Patrizia Morganti, ad integrazione della precedente richiesta, propongono per le loro aree, oltre a quanto già previsto nel PRG, siano destinate ad attrezzature alberghiere, extralberghiere- residence, vista la posizione prospiciente la Basilica e il Convento di San Valentino, con possibilità di avere cosi anche una migliore fruibilità del Parco delle Grazie che potrebbe usufruire di un secondo importante accesso con annesso parcheggio pubblico, come proposto nella precedente istanza.

La possibilità di realizzare strutture ricettive in prossimità della basilica di san Valentino, in adiacenza al Parco cittadino delle Grazie e vicino all'azienda ospedaliera, risulta non in contrasto con gli obiettivi di piano ed è stata proposta alla Direzione Patrimonio la verifica della plusvalenza che potrebbe determinarsi con le destinazioni richieste, ai sensi della DCC n.122/2010 e ai fini della corresponsione degli oneri compensativi.

Con nota prot. 99508 del 27.06.2012, la Direzione Patrimonio ha comunicato la valutazione economica determinata dalla destinazione d'uso richiesta in € 34.461,00 e con nota prot. 140123 del 20.09.2012 le proprietarie dell'area hanno comunicato l'accettazione dell'importo determinato.

In merito alle modalità attuative della corresponsione degli oneri compensativi, ai sensi della DCC n. 122/2010 e della L.R. n. 12/2013, si rinvia a quanto precisato con DGC n. 376 del 13/11/2013.

La norma viene così integrata:

OP-**Art.114** *Zone F attrezzature per l'istruzione superiore e l'università (F21 e F22)*

*OMISSIS*

<u>Aree incluse nel Parco Le Grazie</u>

Si prevede l'ampliamento delle strutture esistenti, per la didattica e la ricerca, presenti nel polo di S. Valentino e nella Città della Salute; residenze per studenti sono ammesse previa approvazione di una precisazione di destinazione d'uso da parte del C.C. Il progetto deve prevedere una integrazione con il parco Le Grazie. Fino alla realizzazione delle nuove sedi universitarie, le aree possono essere sistemate a Parco.

**E' inoltre consentita la possibilità di realizzare anche attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi di cui all'art. 87 delle NTA del nuovo PRG**. **Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è condizionato al versamento, da parte del richiedente, degli oneri di compensazione secondo le modalità attuative precisate con DGC n. 376 del 13/11/2013.**

**In ogni caso deve essere rispettato l'indice di U.F. pari a 0,40 mq/mq e consistenza pari a mq 11.487.**

E' ammesso l'intervento edilizio diretto. L'indice di utilizzazione fondiaria (UF) è pari a 0,40 mq/mq. Altezza massima 3 piani fuori terra.

Nel perimetro della variante è ricompresa una piccola area destinata a *Zone F attrezzature per l'istruzione superiore e l'università* trasformandola in zona G spazi pubblici attrezzati a parco in quanto già oggetto di un progetto di integrazione con il parco Le Grazie.

Mondo • Italia • Umbr. • TR • Terni

**COMUNE DI TERNI**
**Direzione Gestione Patrimonio**
**Ufficio Patrimonio gestione tecnica**

P.le A. Bosco, 3/A - 05100 Terni

Tel. +39 0744.544.15.26 – 544.15.56
Fax +39 0744. 544.15.63
comune.terni@postacert.umbria.it

Terni, 06.06.2012

**OGGETTO: Valutazione economica della variante al PRG area sita in Via Prampolini - Ditta: Morganti Antonella e Patrizia.**

| | |
|---|---|
| **BENE IMMOBILE:** | Area sita in Via Prampolini |
| **DESTINAZIONE ATTUALE:** | *Zone F attrezzature per l'istruzione superiore e l'università (F22)* |
| **UF:** | 0,40 mq/mq |
| **DESTINAZIONE RICHIESTA:** | *Zone FD per attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi* |
| **UF:** | 0,40 mq/mq |
| **UBICAZIONE:** | Via Prampolini |
| **IDENTIFICATIVI:** | Foglio 133 p.lle 160-161-162/p-237-233/p-74/p |
| **CONSISTENZA:** | mq 11.487 mq |
| **MQ REALIZZABILI:** | 11.487 mq x 0,40 mq/mq= 4.594,80 mq |

**I DATI SOPRA INDICATI SONO STATI FORNITI DALLA DIREZIONE URBANISTICA CON NOTA PROT. 57070/2012**

**VALORE AREA destinata a Zone F22**
**Valore medio edificio di nuova costruzione con destinazione ad uffici in zona semiperiferica 1.450,00 €/mq**
(valore medio dedotto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio in zona semicentrale II semestre 2011)
1.450,00 €/mq x 4.594,80 mq = 6.662.460,00 € valore immobile di nuova costruzione

Il Valore dell'area edificabile viene ricavato con il criterio del **valore di trasformazione**:
Valore area edificabile = Valore di mercato immobiliare del prodotto finito detratto il costo di trasformazione (Costo di costruzione – oneri – spese tecniche - interessi passivi – profitto d'impresa)

### *Ricavi*

| | |
|---|---|
| Valore di mercato uffici | €/mq 1450,00 |

### *Costi*

| | |
|---|---|
| Costo costr. cc | €/mq 900,00 |
| Oneri | €/mq 90 (circa 10% cc) |
| Spese tecniche | €/mq 90 (circa 10% cc) |
| Interessi passivi | €/mq 59,40 (circa 5.5% di 900+90+90) |
| Profitto | €/mq 180 (circa 20% cc) |
| TOTALE costi | *€/mq 1.319,40* |

**Valore area edificabile:** €/mq 1450,00 - €/mq 1.319,40 = €/mq 130,60

Incidenza dell'area sul valore dell'immobile: 130,60 €/mq/1.450,00 €/mq = incidenza dell'area edificabile pari al **9%** circa del valore dell'edificato.

**VALORE AREA destinata a Zone FD**
**Valore medio edificio di nuova costruzione con destinazione commerciale in zona semiperiferica 1.525,00 €/mq**
(valore medio dedotto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio in zona semicentrale II semestre 2011)
1.525 €/mq x 4.594,80 mq = 7.007.070,00 € valore immobile di nuova costruzione

Il Valore dell'area edificabile viene ricavato con il criterio del **valore di trasformazione**:
Valore area edificabile = Valore di mercato immobiliare del prodotto finito detratto il costo di trasformazione (Costo di costruzione – oneri – spese tecniche - interessi passivi – profitto d'impresa)

### *Ricavi*

| | |
|---|---|
| Valore di mercato uffici | €/mq 1525,00 |

### *Costi*

| | |
|---|---|
| Costo costr. cc | €/mq 930,00 |
| Oneri | €/mq 93 (circa 10% cc) |
| Spese tecniche | €/mq 93 (circa 10% cc) |
| Interessi passivi | €/mq 61,38 (circa 5.5% di 900+90+90) |
| Profitto | €/mq 186 (circa 20% cc) |
| TOTALE costi | *€/mq 1.363,38* |

**Valore area edificabile:** €/mq 1525,00 - €/mq 1.363,38 = €/mq 161,62

Incidenza dell'area sul valore dell'immobile: 161,62 €/mq/1525,00 €/mq = incidenza dell'area edificabile pari al **11%** circa del valore dell'edificato.

**Media incidenza area:** (9% + 11%)/2 = **10%**

**Plusvalore immobile:** 7.007.070,00 € - 6.662.460,00 € = 344.610,00 €

**Calcolo plusvalenza** 344.610,00 € x 0,10 = **€ 34.461,00**

Il Funzionario Tecnico

Arch. Angelo Baroni

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01
Prot. 0140123 del 20/09/2012 ore 13:08
Tit. 010.010.002
Documento P - Registro: Arrivo

COMUNE DI TERNI
19 SET. 2012
SEGRETERIA

Al Sig. Sindaco
del Comune di Terni

Att.ne Arch. C. Comello
Direzione Urbanistica
Ufficio attuazione PRG- Pianificazione urbanistica

Oggetto : Valutazione economica per variante urbanistica in via C. Prampolini
Ditta Morganti Antonella e Patrizia

In riferimento alla nota di Codesta Direzione, prot. n. 0102821 dello 05.07.2012, la Ditta Morganti Antonella e Patrizia accetta la valutazione economica in essa esposta, pari ad 34.461,00 €, da corrispondere al momento del ritiro del permesso a costruire.

Terni, li 18.09.2012

Distinti saluti

Antonella Morganti  Patrizia Morganti