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-046

VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA

Zona Fiori

Adozione:		Approvazione:
Delibera di C.C. n. 82 del 11.03.2014		Delibera di C.C. n. 126 del 02.03.2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	DATA: ottobre 2013
	FILE:

PROGETTISTI

ARCH. CARLA COMELLO
ARCH. CINZIA MATTOLI

COLLABORATORI

ARCH. STEFANO BALDIERI
GEOM. FABIO PONTREMOLESI

03-OP-046
VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA
Zona Fiori

Con D.G.C. n. 289 del 11.09.2013 è stato dato mandato alla Direzione Urbanistica di redigere la variante parziale al PRG Parte Operativa in località Fiori per la trasformazione di un'area, individuata catastalmente al Fg. 85 p.lle 249, 564 e dove è in fase di realizzazione un edificio con destinazione commerciale ed uffici, da Zona G attrezzature di interesse comune a Zona G2(13) attrezzature di interesse comune con quota residenziale.

Con nota prot. 194371 del 23.11.2010 la Direzione Edilizia SUAP trasmette per competenza alla Direzione Urbanistica la richiesta della Ditta soc. Costruzioni Struzzi Mauro srl, inerente l'intervento di nuova realizzazione di un edificio destinato ad uffici e locali commerciali ubicato in voc. Fiori, di modifica della destinazione d'uso prevalente del fabbricato destinandolo a residenza per il 70 % del volume. Il volume totale del fabbricato è di 2.612,06 mc suddiviso in 742,80 mc con destinazione commerciale al piano terra e 1.1869,26 mc con destinazione direzionale al primo, secondo e terzo piano.

La Direzione Urbanistica, con nota prot. 203501 del 10.12.2010, comunica alla stessa Ditta che la richiesta di cambiamento d'uso in residenza comporta una variante al PRG e che, per predisporla, devono sussistere i presupposti di pubblica utilità anche in ordine agli oneri compensativi previsti nella DCC n. 122 del 30.10.2010, pertanto la eventuale nuova proposta dell'interessato deve tener conto dei suddetti principi.

Con nota prot. 51418 del 08.04.2011, la soc. Struzzi ripropone la variante con allegata la valutazione tecnica economica ai fini della compensazione del plusvalore pari a € 21.432,26 che la Direzione Urbanistica, con prot. 55258 del 15.04.2011, trasmette alla Direzione Patrimonio per la verifica della congruità economica, ai sensi della DCC n.122/2010 e quindi ai fini della corresponsione degli oneri compensativi.

Per quanto accertato dalla Direzione Patrimonio, nella nota di riscontro prot. 65927 del 06.05.2011, gli oneri compensativi ammontano a € 31.800,00; tale importo è stato accettato dalla società proponente con prot. 28509 del 18.02.2012.

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 presente variante comporta anche una aggiunta all'art. 125 delle NTA come appresso evidenziato:

OP-**Art.125** *Zone G attrezzature di interesse comune con quota residenziale (G2B e G2(n))*

1. Nelle zone per attrezzature di interesse comune indicate nella planimetria con la sigla G2B è consentito realizzare, oltre alle destinazioni previste al c.1 del precedente art.124, una quota di residenza fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva edificabile; per tutti gli altri parametri e per le modalità di attuazione si rinvia ai commi 2 e 3 dell'art.124.

OMISSIS

Nella zona G2(13) è consentita una quota residenziale fino ad un massimo del 70% della superficie massima edificabile. 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.

COMUNE DI TERNI
Direzione Gestione Patrimonio
Ufficio Patrimonio gestione tecnica

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

Tel. +39 0744.544.15.60 – 544.15.26
Fax +39 0744. 544.15.63
comune.terni@postacert.umbria.it

STAMPA CONFORME ALL'ORIGINALE ELETTRONICO
SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE
Prot. 20241 del 02/02/12
Terni 02/02/12 IL IMPIEGATO

c.a.

DIREZIONE URBANISTICA-

SEDE
e,p.c.

Costruzioni STRUZZI MAURO
Via del Leone,55
05100 TERNI

OGGETTO: Valutazione economica della proposta di variante urbanistica per il parziale cambio di destinazione d'uso di un edificio in fase di costruzione destinato ad uffici e locali commerciali. Ditta Costruzioni Struzzi Mauro s.r.l. - Aggiornamento

Con nota, Prot. n. 55258 del 15/04/2011, è stata richiesta a questa Direzione la valutazione economica della variante urbanistica per la parziale variazione di destinazione d'uso, da Direzionale-Commerciale a Residenziale, dell'immobile in costruzione ubicato in località Fiori ed individuata, catastalmente, al Foglio n. 85 p.lle 249 e 564.

Con nota, Prot. n. 65927 del 06/05/2011, questa Direzione ha stimato un incremento di valore conseguente alla variazione di destinazione dell'immobile stesso pari ad **Euro 60.750,95**, dati risultanti dalla media dei valori desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI- (2°semestre 2010-Agenzia del Territorio) e dal Listino dei prezzi degli Immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato (IV Trimestre 2010), riferimenti disponibili in quella data.

Vista la nota prot. 138517 del 23/09/2011 con la quale la ditta Costruzioni Struzzi Mauro, evidenzia ulteriori elementi di valutazione da considerare nella redazione della stima dell'incremento di valore del cambio di destinazione d'uso del fabbricato e che risulterebbero limitativi del valore di mercato dello stesso

si integra la citata nota prot. 65927/2011 con quanto segue:

Allo stato attuale si assiste ad una flessione del mercato immobiliare locale e nazionale che, tra le conseguenze della crisi economica internazionale, vede un alternarsi di fasi dello stesso, registrando, ad oggi, un inversione di tendenza nella quotazione degli immobili con un decremento del valore dell'edilizia residenziale rispetto a quella direzionale.

Tale controtendenza è asserito anche dai valori ad oggi aggiornati, rispettivamente della Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI- (1°semestre 2011-Agenzia del Territorio) e del Listino dei prezzi degli Immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato (III Trimestre 2011), che vede, in alcuni casi, un inversione del mercato immobiliare

Questa Direzione ha ritenuto opportuno, in considerazione delle ragioni su esposte e dell'aggiornamento dei dati di riferimento, adeguare la stima redatta come segue:

Aggiornato il valore di mercato per edilizia residenziale pari ad **€/mc 115,00**, rimasto pressoché invariato il valore di mercato per edilizia direzionale pari ad **€/mc 98,00,** dati risultanti dalla media dei valori desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI- (1°semestre 2011-Agenzia del Territorio) e del Listino dei prezzi degli Immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato (III Trimestre 2011),

Questa Direzione ha stimato:

- un valore medio di mercato dell'edificio Direzionale - Commerciale pari ad **Euro 183.187,48**
- un valore medio di mercato dell'edificio con destinazione residenziale pari ad **Euro 214.964,90**
- Un incremento di valore conseguente alla variazione di destinazione dell'immobile stesso pari ad **Euro 31.800,00 (trentunomilaottocento/00)**

Si conferma altresì che Questa Direzione non ritiene economicamente congrua la proposta della variante urbanistica valutata dalla ditta richiedente pari ad € 21.432,26. (ventunomilaquattrocentotrentadue/26) e che non è competente in materia di determinazione e/o rimborso, se dovuto, del contributo di costruzione (art. 23 LR 01/04)

COMUNE DI TERNI * SETTORE PATRIMONIO *

IL DIRIGENTE

Dr. Francesco Saverio VISTA

COSTRUZIONI
STRUZZI MAURO s.r.l.

COMUNE DI TERNI
17 FEB. 2012
SEGRETERIA

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01
Prot. 0028509 del 18/02/2012 ore 12:59
Tit. 010.010.008
Documento P - Registro: Arrivo

AL COMUNE DI TERNI
DIREZIONE URBANISTICA
PIAZZA RIDOLFI,7
05100 – TERNI
c.a. Arch. Comello Carla

OGGETTO: Cambio destinazione d'uso di un fabbricato in Terni Zona Fiori.

Ns. prot. 20241/2012

In riferimento alle comunicazioni pervenute da parte del Patrimonio del 02/02/2012 e dalla D.U. del 08/02/2012, pur non corrispondente a quanto da noi prospettato accettiamo il maggior importo determinato.
Si rimane in attesa della definizione della pratica.

Si inviano distinti saluti.

Terni, 17/02/2012

COSTRUZIONI
STRUZZI MAURO s.r.l.

05100 TERNI - Via del Leone, 55 - Tel. 0744.423546 - e-mail: info@struzzisrl.it
P.IVA e C.F. 01424860557 - C.C.I.A.A. di Terni n. 95890 del 08/07/09 - Cap. Soc. € 100.000,00 int. vers.