RELAZIONE

A - PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Tiberio Ceccarelli, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Ascoli Piceno al n. 592 in qualità di tecnico incaricato dal signor Di Concetto Eolo, Legale rappresentante della Società AREAMARE srl con sede in San Benedetto del Tronto via Mattei n. 1 per la determinazione del contributo straordinario da corrispondere alla Amministrazione Comunale, per l'intervento di variante al P.R.G. redatto ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 27/05/2017, che la stessa ditta vuole proporre.

Lo scrivente ha reperito tutta la documentazione necessaria per la determinazione del contributo straordinario secondo i criteri previsti dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 37/2017 ed ha quantificato sia la somma in denaro da versare all'Amministrazione Comunale sia le aree da cedere alla stessa Amministrazione.

Gli appezzamenti di terreno oggetto della richiesta di cambio di destinazione sono entrambi ubicati in San Benedetto del Tronto nella frazione di Porto d'Ascoli, hanno le seguenti caratteristiche identificative:

a) TERRENO SU VIA DEL MARE / VIA SCARLATTI

ha una superficie di mq 71.549 a forma di triangolo scaleno, tutta pianeggiante, confina con via del Mare a sud, via Scarlatti ad est e l'asse ferroviario Bologna – Taranto ad ovest; esso è attraversato, nel senso nord/sud, dalla sopraelevata S.P. Allacciante (bretella che collega l'Ascoli Mare alla SS. 16 all'altezza del torrente Ragnola); è censito presso l'Agenzia del Territorio, Comune di San Benedetto del Tronto al foglio di mappa n. 25 con le p.lle 20 (mq.6280), 21 (mq. 9740), 22 (mq. 25560), 64 (mq. 12209), 65 (mq. 3170), 1219 (mq. 1920), 1220 (mq. 1090), 1223 (mq. 7690), 1225 (mq. 3890). (VEDI ALLEGATO "A" E ALLEGATO "B")

La superficie di cui sopra per mq. 47.250 è destinata a verde pubblico di quartiere-zone a verde naturale ed attrezzature turistiche private di sosta all'aperto (art. 48/3b delle NTA del PRG vigente) mentre per i restanti mq 24.299 a viabilità (art. 46 delle NTA del PRG vigente).

La volumetria prevista dal P.R.G. vigente é pari a mc. 18.900. (VEDI ALLEGATO "C")

L'area é pervenuta alla proprietà con atto Notaio Campana del 04/12/2006 al prezzo di €. 3.950.000,00 pari ad €./mq. 55.21

b) TERRENO SU VIA DEL CACCIATORE / VIA GOFFREDO DA BUGLIONE

ha una superficie di mq. 30.382, a forma pressoché rettangolare, tutta pianeggiante, leggermente affossata rispetto alle vie pubbliche con la quale confina rispettivamente a nord

ed ovest, via Goffredo da Buglione, e via del Cacciatore, a sud confina con la proprietà Neroni e ad est con plesso scolastico "Colleoni", é censito presso l'Agenzia del Territorio, Comune di San Benedetto del Tronto al foglio di mappa n. 25 con le p.lle 56 (mq.24260), 890 (mq. 6072), 1201 (mq. 50). (ALLEGATO " A" E ALLEGATO " B ")

La superficie di cui sopra per mq. 14.582 é destinata a istruzione (art. 48/1 delle NTA del PRG vigente) mentre i restanti mq. 15.800 ha destinazione a verde pubblico di quartiere (art. 48/3 delle NTA del PRG vigente). (ALLEGATO " C ")

La volumetria prevista dal P.R.G. vigente é pari a mc. 14.582.

L'area é pervenuta alla proprietà con atto Notaio D'Andrea del 19/12/2008 al prezzo di €. 2.560.000,00 pari ad €./mq. 84.26.

B - TERMINI E CONDIZIONI DELLA DELIBERA COMUNALE

La delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 27/05/2017 (ALLEGATO " D ") prevede che tutti i possessori di aree ricadenti all'interno del territorio Comunale possono presentare una proposta di variante alla destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. vigente.

L'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001, così come modificato dalla Legge n. 164 del 11/11/2014 nota come "SBLOCCA ITALIA", introduce un parametro relativo alla valutazione del maggior valore generato dalla richiesta di variante urbanistica dell'area, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

L'art. 1 della delibera di Consiglio Comunale, "MODALITA' DI CALCOLO", specifica come viene calcolato il valore da assoggettare al contributo straordinario da versare all'Amministrazione Comunale, tale contributo dovrà essere corrisposto dalla ditta proponente entro giorni 90 (novanta) dall'approvazione definitiva della variante urbanistica; esso è pari alla differenza fra il valore di trasformazione dell'area calcolato in base all'edificabilità prevista nella proposta di intervento in variante ed il valore di trasformazione della medesima area calcolato in base all'edificabilità prevista dalla disciplina urbanistica vigente.

L'art. 2 della stessa delibera determina la percentuale del maggior valore da richiedere al proponente l'intervento in variante urbanistica che nel caso delle aree di proprietà della Società Areamare S.r.l., sono tutte "aree libere", il contributo straordinario da corrispondere é stabilito nel 70 % del maggior valore.

L'art. 3 della delibera tratta infine le modalità di erogazione del contributo straordinario che può essere versato all'Amministrazione Comunale come segue:

- contestualmente al pagamento del contributo di costruzione al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art. 16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001;
- mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche, con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate da apposita convenzione;
- utilizzando entrambe le modalità di cui sopra.

Nel caso di cessione di aree, il valore delle stesse viene determinato secondo le modalità stabilite con Delibera di Consiglio Comunale n. 322/2008 (ALLEGATO " E ") e successiva n. 334/2009 (ALLEGATO " F ") ridotte del 60% in quanto l'area non é stata mai interessata da proposte di lottizzazione o piano particolareggiato (non si é mai manifestata la volontà edificatoria) di seguito si riportano i vari valori succedutisi nel tempo:

Destinazione Urbanistica	Prezzo acquisto €./mq.	Valore accertato dall'Agenzia Entrate €./mq.	Valore IMU	Valore IMU ridotto al 60%
Art. 48/3b	55,21	60.099	105,00	42,00
Art. 46	55,21	60.099	**60.00**	**24,00**
Art. 48/1	84,26	120.00	114,00	45,60
Art. 48/3	84,26	95.00	110,00	44,00

Tali valori da prendere in considerazione per il calcolo del contributo straordinario (ultima colonna) risultano di gran lunga inferiori sia al prezzo unitario di acquisto sia al valore unitario accertato dalla Agenzia delle Entrate.

N.B. nella Delibera di Consiglio Comunale n. 334/09, nel quartiere 6 non é contemplata la destinazione *"zone per l'istruzione (art.48/1)"* pertanto si é presa in considerazione la destinazione *"zone per l'istruzione(art. 48/1)"* del quartiere adiacente n. 7, non é contemplata altresì la destinazione *"viabilità (art. 46)"* per cui si é preso a riferimento il valore stabilito dalla Agenzia delle Entrate.

Nei criteri per la determinazione del Contributo Straordinario approvati dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 27/05/2017 si stabilisce che il valore degli immobili al metro quadrato sarà determinato utilizzando le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in relazione all'ambito territoriale omogeneo (zona OMI), secondo la tipologia immobiliare e lo stato di conservazione dell'immobile.

Va evidenziato che l'OMI, per quanto riguarda la frazione di Porto d'Ascoli prevede una unica zona identificata con "D3/PERIFERICA/PORTO D'ASCOLI E SENTINA" le cui quotazioni

immobiliari, riferite al secondo semestre 2017, per uno stato di conservazione "OTTIMO" sono le seguenti:

- ABITAZIONI CIVILI da un minimo di €uro/mq. 1.950,00 (millenovecentocinquanta/00) ad un massimo di €uro/mq. 2.600,00 (duemilaseicento/00);
- VILLE E VILLINI da un minimo di €uro/mq. 1950,00 (millenovecentocinquanta/00) ad un massimo di €uro/mq. 2.600,00 (duemilaseicento/00);
- NEGOZI da un minimo di €uro/mq. 1450,00 (millequattrocentocinquanta/00) ad un massimo di €uro/mq. 2.050,00 (duemilacinquanta/00);
- BOX da un minimo di €uro/mq. 830,00 (ottocentotrenta/00) ad un massimo di €uro/mq. 1100,00 (millecento/00).

Va altresì evidenziato che, anche la stessa Agenzia delle Entrate, ritiene che i valori dell'OMI non debbano essere presi in considerazione in quanto troppo generici e non adeguati al periodo di crisi che stiamo attraversando e, nella fattispecie, a maggior ragione vista la vastità e la diversità commerciale delle zone facenti parte della Frazione di Porto d'Ascoli.

Anche la Suprema Corte si é già espressa con la Sentenza n. 21569/2016 *"le stime dell'OMI sono meri valori presuntivi"* e con l'Ordinanza n. 20378/2017 *"il riferimento alle stime effettuate sulla base dell'OMI per aree edificabili site nel medesimo Comune non é idoneo e sufficiente a rettificare il valore dell'immobile tenuto conto che il valore può variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico nonché lo stato delle opere di urbanizzazione (Cass. n. 18651/2016)".* Sullo stesso orientamento giurisprudenziale della Cassazione anche le tante sentenze di Commissioni Tributarie regionali e Provinciali che hanno consolidato in questi ultimi anni il principio secondo cui le valutazioni OMI sono mere elaborazioni statistiche che non possono essere utilizzate come prova esclusiva del valore. Fra tutte la Sentenza n. 2549/9/16 CTP Milano *"le quotazioni OMI rappresentano solo il dato iniziale ai fini dell'individuazione del valore venale".*

Anche la Banca d'Italia ha di fatto "bocciato" le quotazioni OMI per la valutazione dei beni immobili. Nell'aggiornamento delle Circolari 285/2013 e 288/2015 per l'attuazione dell'articolo 120-duodecies (Valutazione dei beni immobili) D.Lgs. 21 aprile 2016 n. 72 c.c. "Decreto Mutui" di recepimento della direttiva 2014/17/Ue - Mortgage credit directive-, Bankitalia ha infatti escluso che gli immobili possano essere stimati facendo riferimento alle quotazioni OMI.

Detto ciò, il sottoscritto, per la determinazione dei valori unitari da prendere in considerazione per il calcolo del Contributo Straordinario, si é avvalso della banca dati realizzata

dal Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno (a seguito di accordo intervenuto nel novembre 2014 con il Presidente del Tribunale di Ascoli Piceno Dott. Uccella) prendendo in considerazione atti stipulati in zona dal 2015 al 2017, le unità immobiliari prese a riferimento sono ubicate nel raggio di circa mt. 200/250 da entrambe le aree di cui si chiede la trasformazione urbanistica e precisamente tutte ad est dell'asse ferroviario Bologna/Taranto; per una migliore identificazione sono stati indicati nella planimetria che si allega con la lettera "G".

C - INTERVENTO PROPOSTO DA AREAMARE SRL

Alla luce di quanto previsto dalla Delibera n. 37/17 ed in particolare da quanto evidenziato dagli articoli nn. 1 - 2 - 3 della stessa, l'intervento che la Società Areamare srl propone, prevede la realizzazione di una volumetria identica a quella attualmente prevista nel P.R.G. vigente ma con destinazione d'uso esclusivamente residenziale; pertanto, nell'appezzamento di via Mare/via Scarlatti viene proposto un intervento pari a **mc. 18.900 interamente residenziale** rispetto ai mc. 18.900 a destinazione d'uso di verde pubblico di quartiere, verde naturale ed attrezzato, attrezzature turistiche private di sosta all'aperto; mentre nell'appezzamento di terreno di via del Cacciatore viene proposto un intervento pari a **mc. 14.582 interamente residenziale** rispetto ai mc. 14.582 aventi destinazione d'uso di istruzione e verde pubblico di quartiere.

VIA MARE / VIA SCARLATTI

- Valore di mercato per unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale

  Di seguito si indicano gli atti presi a riferimento per destinazione residenziale, commerciale e ville/villini.

  I fabbricati di cui le unità immobiliari fanno parte sono individuati nell'allegato " G ":

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1) Atto di compravendita diritti di piena proprietà [illegible] **3/12/2015**

   Unità immobiliari facenti parte di fabbricato sito in San Benedetto del Trono via Luzzati identificato con il [illegible] censito presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio

   [illegible] - sub. 1 - catg. A/2 - cl. 4 - vani 4.5 - mq. 79 - R.C. 429,95

   I [illegible] - sub. 10 - catg. C/6 - cl. 4 - [illegible] - mq. 20 - R.C. 73,54

   al prezzo di euro **225.000,00**

   In base alla superficie lorda vendibile dell'immobile pari a mq. 89 (la superficie del garage si considerata al 50%) e al valore sopra indicato, il prezzo unitario è pari a **€./mq. 2528,00**.

Nei criteri predisposti dalla Delibera di Consiglio n. 37/17 tale percentuale deve rientrare all'interno di un intervallo che va da un minimo del 3% ad un massimo del 5 %.

Poiché l'area oggetto di intervento su Via Mare – Via Scarlatti non presenta grosse problematiche, si ritiene congrua la percentuale minima del 3 %.

Percentuale del costo di idoneizzazione in misura del 3 %.

3 – Costo oneri prestazioni professionali

Tale costo 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). Nei criteri predisposti dalla Delibera di Consiglio n. 37/17 tale percentuale deve rientrare all'interno di un intervallo che va da un minimo dell'8 % ad un massimo del 10 %. Si opta per un valore medio fra quelli indicati nella Delibera di cui sopra.

Percentuale costo oneri prestazioni professionali in misura del 9 %.

- Costo oneri finanziari

Tali oneri finanziari rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento ed è in funzione della qualità del capitale necessario, della durata dell'esposizione e del tasso di interesse passivo. La delibera n. 37/17 indica che tale costo debba rientrare in una forbice tra il 4 % ed il 6 % della totalità dei costi sostenuti. Tenuto conto che l'intervento edilizio proposto, vista la sua consistenza immobiliare, la congiuntura economica e l'attuale crisi del mercato immobiliare , potrà essere sviluppato in un periodo di tempo che oscilla fra i dieci ed i quindici anni, (saranno messi sul mercato oltre mq. 7.000 di superficie residenziale/commerciale equivalenti ad almeno 75/80 unità immobiliari della consistenza di circa mq. 90 cadauna), le percentuali previste nei criteri per il calcolo del contributo straordinario sono, a parere dello scrivente, estremamente penalizzanti o, quantomeno, riduttive circa il costo del danaro che il proponente dovrebbe sostenere nell'arco di tutto il periodo dell'investimento.

La Società proponente ha in essere un mutuo fondiario con un Istituto primario dovuto alla quota parte di danaro che risultò necessaria per definire l'acquisto del terreno oggetto della proposta di variante, dalla documentazione dell'atto di mutuo si evidenzia un tasso annuo del 7 %, nonostante ciò, al fine di rispettare quanto stabilito dalla Delibera n. 37/17, si considera il tasso maggiore del 6%.

Percentuale costi oneri finanziari in misura del 6 %.

Costo di costruzione di un appartamento senza oneri

Tale valore è stato reperito dal sito CRESME (Consiglio Nazionale degli Architetti) che contempla tutti i costi di costruzione divisi per tipologia, destinazione d'uso, impianti e strutture. Il calcolo analitico (ALLEGATO " I "), determina un valore di €uro/mq. 1.322,81 (milletrecentoventidue/81). Poiché nei criteri si fa riferimento al prezziario Regionale, si sono reperiti, presso l'ufficio tecnico ERP Regionale il prezzo massimo al mq. per interveti ERP di nuova costruzione corrisponde ad euro/mq. 1813,77 da cui vanno scorporate le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione, valori di acquisto dell'area e spese varie per atti ed altro. Il valore determinato si attesta sui valori correnti di costo di costruzione per unità immobiliari con finiture superiori alla media che, in genere, è pari a circa €uro/mq. 1.3000,00 (milleduecentocinquanta/00). E' questo il valore che viene considerato per il calcolo del costo di costruzione.

Costo di costruzione €uro/mq. 1.300,00 – milletrecento/00.

Per il calcolo del costo di costruzione delle porzioni condominiali, della superficie di parcamento del piano interrato, del lastrico solare dove vengono realizzati volumi tecnici ed alloggiati pannelli solari viene considerato un prezzo unitario pari ad €uro/mq. 750,00 (settecentocinquanta/00) in quanto non devono essere considerate le rifiniture come negli alloggi: parquet, porte, battiscopa, sanitari, bagni, rivestimenti, cucine, impianti idro-termo-sanitari ed impianto elettrico minimale.

Costo di costruzione spazi condominiali ed accessori €uro/mq. 750,00 – settecentocinquanta/00.

- Costo oneri concessori proposta residenziale e commerciale (ALLEGATO " L ").

  E' stato effettuato il calcolo degli oneri concessori con tutti i parametri relativi alla superficie residenziale, alla superficie non residenziale ed al volume complessivo estrapolati dal progetto esecutivo della proposta. Il totale degli oneri concessori è stato poi diviso per il totale della superficie residenziale ragguagliata al fine della determinazione dell'incidenza per metro quadrato di superficie degli oneri di urbanizzazione da inserire nel calcolo del contributo straordinario e nel prospetto allegato alla Delibera di Consiglio Comunale che corrisponde ad €/mq. 38.07.

  Stesso ragionamento é stato fatto per il calcolo degli oneri di urbanizzazione della porzione commerciale che corrisponde ad €./mq. 39.73.

  Incidenza media proporzionale costo oneri concessori in misura di €uro/mq. 38.27.

- Valore di mercato di un ostello in Via Mare – Via Scarlatti (PREVISIONE DELL'ATTUALE PRG)

  L'attuale destinazione d'uso del P.R.G. in Via Mare – Via Scarlatti è quella di ostello/discoteca (viene considerata la realizzazione di un Ostello), non avendo parametri di riferimento si prende in considerazione il costo di un albergo a due stelle e si opta per un costo di costruzione che "contempli" un utile di impresa di almeno il 25 % sugli effettivi costi sostenuti per la realizzazione di una simile struttura.

  Tale impostazione comporta un valore di mercato di €uro/mq. 1.285,00 (milleduecentottantacinque/00).

  Allo stesso risultato si giunge considerando i prezzi correnti di vendita di alberghi (camera singola di circa mq. 15.00 - €uro/camera 70.000,00 – settantamila/00 ed camera doppia di circa mq. 28.00 - €uro/camera 90.000,00 – novantamila/00). Considerando la destinazione a ostello i valori di cui sopra vendono ridotti al 40 % in quanto assimilabile ad un albergo a due stelle, per cui si ottengono i seguenti valori: €uro/camera singola 28.000,00 (mq. 15,00) ed €uro/camera doppia 36.000,00 (mq. 28,00) – trentaseimila/00).

  Il totale della superficie a destinazione ostello è di mq. 6.300,00 (mc. 18.900/3), di cui il 12%, pari a mq. 756,00 si considera destinata a spazi comuni, nella superficie rimanente di mq. 5.670,00 verranno realizzate 170 camere singole e 110 camere doppie.

  Calcolo del valore dell'ostello:

  n. 170 x €uro/camera 28.000,00 + n. 110 x €uro/cad 36.000,00 = €uro 8.720.000,00 (ottomilionisettecentoventimila/00).

  Dividendo tale importo per la superficie lorda vendibile di mq. 7.056,00 si ottiene un valore per mq. di superficie pari ad €uro 1.235,83 (milleduecentotrentacinque,83).

  Si ritiene congruo il valore di €uro/mq. 1.250,00.

  Valore mercato ostello €uro/mq. 1.250,00 – milleduecentocinquanta/00.

- Determinazione superficie commerciale di un ostello

  Per la determinazione della superficie di vendita dell'ostello si è considerato il volume attuale previsto dal P.R.G. vigente pari a mc. 18.900 e un'altezza dei singoli piani pari a metri lineari 3,00 (Legge Regionale n. 8 del 02/05/1989 art. 3 – requisiti tecnici ed igienici sanitari) per cui si ottiene una superficie lorda di mq. 6.300,00 (mc. 18.900,00/3.00), tale superficie viene incrementata del 12% come parte non residenziale di pertinenza per un

totale di mq. 756 per cui la superficie commerciale di un ostello necessaria al calcolo del valore attuale prima della trasformazione urbanistica è pari circa mq. 7.056,00 (mq. 6300,00+756,00).

Superficie commerciale ostello mq. 7.056,00.

- Costo di costruzione di un ostello (ALLEGATO " M")

  Il costo unitario per metro quadrato necessario per la costruzione di un ostello è stato reperito dal sito CRESME (Consiglio Nazionale degli Architetti) che contempla tutti i costi di costruzione divisi per tipologia, destinazione d'uso, impianti e strutture. Il calcolo analitico che viene allegato, determina un costo di €uro/mq. 850,00 (ottocentocinquanta/00), tale importo si attesta sui valori correnti per simili tipologie di immobili con finiture nella norma per cui si prende a riferimento per il calcolo del costo di costruzione.

  Costo di costruzione €uro/mq. 850,00 – ottocentocinquanta/00.

- Costo oneri concessori realizzazione ostello (ALLEGATO " N ")

  E' stato effettuato il calcolo degli oneri concessori utilizzando parametri concordati con l'Ufficio Pianificazione. Il totale degli oneri concessori è stato poi diviso per il totale della superficie commerciale ragguagliata al fine di determinare l'incidenza per metro quadro di superficie da inserire nel calcolo del contributo straordinario e nel prospetto allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. 37/17.

  Incidenza costo oneri concessori ostello €uro/mq. 25,58.

ZONA VIA DEL CACCIATORE

- Valore di mercato per unità immobiliari a destinazione residenziale

  Di seguito si indicano gli atti presi a riferimento per destinazione residenziale e ville/villini.

  I fabbricati di cui le unità immobiliari fanno parte sono individuati nell'allegato " G ":

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

13) Atto di compravendita diritti di piena proprietà del **21/12/2016** rep. 39230,

Unità immobiliari facenti parte di fabbricato sito in San Benedetto del Trono via Colleoni identificato con il censito presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio

p.lla 441 - sub. 31 - catg. A/2 - cl. 3 - vani 5.0 - mq. 71 - R.C. 400,25

al prezzo di euro **150.000,00**

In base alla superficie lorda vendibile dell'immobile pari a mq. 71 e al valore sopra indicato, il prezzo unitario è pari a **€./mq. 2112,68.** Tale valore non viene rettificato in quanto, pur

- Costo idoneizzazione dell'area

  Con tale costo si intende corrispondere una percentuale del costo tecnico di costruzione del fabbricato che compensi tutte le opere di bonifica, cantierizzazione, allacciamenti, indagini geologiche, prospezioni archeologiche ecc.

  Nei criteri predisposti dalla Delibera di Consiglio n. 37/17 tale percentuale deve rientrare all'interno di un intervallo che va da un minimo del 3% ad un massimo del 5 %, poiché l'area oggetto di intervento su Via del Cacciatore - Via G. da Buglione non presenta grosse problematiche, si ritiene congrua la percentuale minima del 3 %.

  Percentuale del costo di idoneizzazione in misura del 3 %.

- Costo oneri prestazioni professionali

  Tale costo 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). Nei criteri predisposti dalla Delibera di Consiglio n. 37/17 tale percentuale deve rientrare all'interno di un intervallo che va da un minimo dell'8 % ad un massimo del 10 %. Si opta per un valore medio fra quelli indicati nella Delibera di cui sopra.

  Percentuale costo oneri prestazioni professionali in misura del 9 %.

- Costo oneri finanziari

  Tali oneri finanziari rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento ed è in funzione della qualità del capitale necessario, della durata dell'esposizione e del tasso di interesse passivo. La delibera 37/17 indica che tale costo debba rientrare in una forbice tra il 4 % ed il 6 % della totalità dei costi sostenuti. Tenuto conto che l'intervento edilizio proposto, vista la sua consistenza immobiliare, la congiuntura economica e l'attuale crisi del mercato immobiliare, potrà essere sviluppato in un periodo di tempo che oscilla fra i dieci ed i quindici anni, (saranno messi sul mercato oltre mq. 3400 di superficie residenziale equivalenti ad almeno 35 unità immobiliari della consistenza di circa mq. 90 cadauna), le percentuali previste nei criteri per il calcolo del contributo straordinario sono, a parere dello scrivente, estremamente penalizzanti o, quantomeno, riduttive circa il costo del danaro che il proponente dovrebbe sostenere nell'arco di tutto il periodo dell'investimento.

  La Società proponente ha in essere un mutuo fondiario con un Istituto primario dovuto alla quota parte di danaro che risultò necessaria per definire l'acquisto del terreno oggetto della proposta di variante, dalla documentazione dell'atto di mutuo stipulato in data ///////// si

evidenzia un tasso annuo del 7 %, nonostante ciò, al fine di rispettare quanto stabilito dalla Delibera n. 37/17, si considera il maggiore tasso indicato del 6%.

Percentuale costi oneri finanziari in misura del 6 %.

- Costo di costruzione di un appartamento senza oneri

  Tale valore è stato reperito dal sito CRESME (Consiglio Nazionale Architetti) che contempla tutti i costi di costruzione divisi per tipologia, destinazione d'uso, impianti e strutture. Il calcolo analitico, (ALLEGATO "O"), determina un valore di €uro/mq. 1.322,81 (milletrecentoventidue/81). Poiché nei criteri si fa riferimento al prezziario Regionale, si sono reperiti, presso l'ufficio tecnico ERP Regionale il prezzo massimo al mq. per interveti ERP di nuova costruzione corrisponde ad euro/mq. 1813,77 da cui vanno scorporate le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione, valori di acquisto dell'area e spese varie per atti ed altro. Il valore determinato si attesta sui valori correnti di costo di costruzione per unità immobiliari con finiture superiori alla media, poiché verranno realizzati appartamenti con finiture nella norma, data la scarsa appettibilità della zona, si ritiene congruo un valore pari a circa €uro/mq. 1.200,00 (milleduecento/00). E' questo il valore che viene considerato per il calcolo del costo di costruzione.

  Costo di costruzione €uro/mq. 1.200,00 (milleduecento/00).

  Per il calcolo del costo di costruzione delle porzioni condominiali, della superficie di parcamento del piano interrato, del lastrico solare dove vengono realizzati volumi tecnici ed alloggiati pannelli solari viene considerato un prezzo unitario pari ad €uro/mq. 750,00 (settecentocinquanta/00) in quanto non devono essere considerati i costi per le finiture come negli alloggi: parquet, porte, battiscopa, sanitari, bagni, rivestimenti, cucine, impianti idro-termo-sanitari ed impianto elettrico minimale.

  Costo di costruzione spazi condominiali ed accessori €uro/mq. 750,00 (settecentocinquanta/00).

- Costo oneri concessori proposta residenziale (ALLEGATO " P ").

  E' stato effettuato il calcolo degli oneri concessori con tutti i parametri relativi alla superficie residenziale, alla superficie non residenziale ed al volume complessivo estrapolati dal progetto esecutivo della proposta Il totale degli oneri concessori è stato poi diviso per il totale della superficie residenziale ragguagliata al fine della determinazione dell'incidenza per metro quadrato di superficie degli oneri di urbanizzazione da inserire nel calcolo del

contributo straordinario e del prospetto allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. 37/17 che corrisponde ad €./mq. 38.99.

Incidenza costo oneri concessori in misura di €uro/mq. 38.99 (trentotto,99).

- Valore di mercato di una scuola in Via del Cacciatore (PREVISIONE DELL'ATTUALE PRG)

  L'attuale destinazione d'uso di gran parte dell'appezzamento di terreno in via del Cacciatore, secondo il P.R.G. vigente, è quella di *"zona per l'istruzione"*, non avendo parametri di riferimento si prende in considerazione il costo ***di un albergo a due stelle*** e si opta per un costo di costruzione che "contempli" un utile di impresa di almeno il 25 % sugli effettivi costi sostenuti per la realizzazione di una simile struttura.

  Tale impostazione comporta un valore di mercato di €uro/mq. 1.585,00 (millecinquecentottantacinque/00).

  Valore mercato scuola €uro/mq. 1.585,00 (millecinquecentoottantacinque,00).

- Determinazione superficie commerciale di una scuola

  Per la determinazione della superficie di vendita di una scuola si è considerato il volume attuale previsto dal P.R.G. vigente pari a mc. 14.582 e un'altezza dei singoli piani pari a metri lineari 3.00 (Legge Regionale n. 8 del 02/05/1989 art. 3 – requisiti tecnici ed igienici sanitari) per cui si ottiene una superficie lorda di mq. 4.860,00 (mc. 14.582/3); tale superficie viene incrementata del 6 % come parte non residenziale di pertinenza per un totale di mq. 292,00 per cui la superficie commerciale di una scuola da prendere in considerazione per il calcolo del valore attuale prima della trasformazione urbanistica é pari a mq. 5.152,00 (mq. 4860.00+292.00).

  Superficie commerciale scuola mq. 5.152,00.

- Costo di costruzione di una scuola (ALLEGATO " Q ")

  Tale valore è stato reperito dal sito CRESME (Consiglio Nazionale Architetti) che contempla tutti i costi di costruzione divisi per tipologia, destinazione d'uso, impianti e strutture. Il calcolo analitico, che viene allegato, determina un valore di €uro/mq. 1.023,53 (milleventitre/53), il valore determinato si attesta sui valori correnti di costo di costruzione per simili tipologie di immobili con finiture nella norma. Il valore di €uro/mq. 1.050,00 (millecinquanta/00) si ritiene congruo in quanto le ultime costruzioni di Istituti Scolastici nei limitrofi Comuni di Grottammare e di Folignano si è attestato su tale valore per mq. di superficie.

  Costo di costruzione €uro/mq. 1.050,00 (millecinquanta,00).

- Costo oneri concessori realizzazione scuola (ALLEGATO " R ")

  E' stato effettuato il calcolo degli oneri concessori utilizzando parametri concordati con l'Ufficio Pianificazione. Il totale degli oneri concessori è stato poi diviso per il totale della superficie ragguagliata al fine di determinare l'incidenza per metro quadrato di superficie da inserire nel calcolo del contributo straordinario e nel prospetto allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. 37/17.

  Incidenza costo oneri concessori scuola €uro/mq. 29,46.

D – CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DI VENDITA-

Tenuto conto che il progetto esecutivo, oggetto della presente proposta, è completamente definito e comprende tutta la volumetria complessiva, si sono determinate le superfici residenziali ragguagliate (in osservanza del D.P.R. 23/03/98 n. 138) in virtù delle quali verrà quantificato il ricavo lordo.

Fermo restando la considerazione che, di solito, in qualsiasi operazione immobiliare c'è sempre una percentuale di invenduto che si ritiene in questo periodo di congiuntura economica e di crisi del mercato immobiliare possa attestarsi intorno al 20 – 25 %, il calcolo del prodotto finito lordo risulta penalizzante per i proponenti che rischiano di avere un valore sul quale calcolare il contributo straordinario da versare all'Amministrazione Comunale che risulta, in effetti, non calcolato sul reale ricavo.

Di contro, alla luce del progetto esecutivo predisposto, viene riportata la distinta delle superfici sulle quali calcolare il ricavo lordo. E' importante precisare come dalla superficie residenziale ragguagliata che si prende come riferimento per il calcolo, devono essere decurtate tutte le superfici condominiali (androne, vano scala, vano ascensore, volumi tecnici e lastrici solari per l'ubicazione dei pannelli solari) che incidono molto nel totale delle superfici e per le quali viene considerato un costo di costruzione inferiore come evidenziato in precedenza. Tali superfici non vengono considerate nel calcolo del ricavo perché, come consuetudine vuole, saranno inglobate nel prezzo unitario di vendita delle singole unità immobiliari. Parimenti, la superficie destinata ad autorimessa, deve necessariamente essere scorporata della superficie di parcamento (zone dedicate alle manovre di parcheggio delle auto) pertanto, mentre nel calcolo dei costi occorre tener presente sia le superfici condominiali che le superfici di parcamento, nel calcolo della superficie vendibile tali aree non vengono conteggiate.

RIEPILOGO ALLEGATO " S "

(SUPERFICI RAGGUAGLIATE D.P.R. 23/03/98 N. 138)

Lotto	*Comm.*	Resid.	Garage	Corte	Balconi	Fondaci	*Magaz.*	Superficie	
								Comm	Resid.
A1	*299.80*	953.40	150.10		75.78	14.33	*109.20*	*409.00*	1193.61
A2	*299.80*	953.40	87.50		75.78		*109.20*	*409.00*	1116.68
A3	*170.00*	735.60	140.25		50.88		*118.85*	*88.85*	926.73
A4		913.40	174.70	21.63	34.75	12.68			1157.16
								1106.85	**4394.17**

Lotto	Comm.	Resid.	Garage	Corte	Balconi	Fondaci	Magaz.	Superficie	
								Comm	Resid.
B1		202.70	36.45	8.43	19.38	18.35			285.31
B2		202.70	36.45	8.43	19.38	18.35			285.31
B5		202.70	36.45	8.43	19.38	18.35			285.31
B6		202.70	36.45	8.43	19.38	18.35			285.31
B3		217.90	34.85	8.19	20.43	19.68			301.05
B4		217.90	34.85	8.19	20.43	19.68			301.05
									1743.33

Lotto	Comm.	Resid.	Garage	Corte	Balconi	Fondaci	Magaz.	Superficie	
								Comm	Resid.
C1		431.80	72.10	11.71	34.96	37.60			588.17
C8		431.80	72.10	11.71	34.96	37.60			588.17
C2		431.80	72.10	15.39	34.96	37.60			591.85
C7		431.80	72.10	15.39	34.96	37.60			591.85
C3		736.00	86.40	10.73	25.14				858.27
C4		736.00	86.40	10.73	25.14				858.27
C5		736.00	86.40	10.73	25.14				858.27
C6		736.00	86.40	10.73	25.14				858.27
									3433.08

E – CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (ALLEGATO " T ")

I dati indicati nel precedente capitolo "C" vengono quindi utilizzati per il calcolo del contributo straordinario come previsto dall'art. 1 della Delibera n. 27/2017 **"modalità di calcolo"** dei criteri per la determinazione del contributo straordinario, il valore da assoggettare al contributo straordinario è pari alla differenza tra il valore di trasformazione delle aree, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento, ed il valore di trasformazione della medesima area calcolato in base alla edificabilità prevista dalla disciplina urbanistica vigente.

Occorre, pertanto determinare il valore di trasformazione dell'immobile (VT) dato dalla differenza fra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (Vmt) ed il costo di trasformazione (K).

Il costo di trasformazione (K) è costituito dalla sommatoria dei costi vivi sostenuti per realizzare la trasformazione.

Il maggior valore da assoggettare al contributo straordinario è risulta pari ad €uro 5.875.647,38 (cinquemilioniottocentosettantacinquemilaseicentoquarantasette/38) pertanto, come previsto dall'art. 2 della Delibera 37/17 trattandosi di aree libere, il contributo da corrispondere all'Amministrazione Comunale è pari al 70 % del maggior valore che equivale ad **€uro 4.112.953,17** (quattromilionicentododicimilanovecentocinquantatre/17).

Tenuto conto di quanto previsto dell'art. 3 della stessa Delibera n. 37/17 il contributo viene corrisposto in parte con la cessione di aree per complessivi mq. 83.876 equivalenti ad **€uro 3.215.085,20** (tremilioniduecentoquindiciottantacinque/20) ed in parte con il versamento di una somma in danaro pari ad €uro 897.867,97 (ottocentonovantasettemilaottocentosessantasette/97) che si arrotondano ad **€uro 900.000,00** (novecentomila/00).

Il valore unitario delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale è determinato secondo quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 322/2008 e successiva n. 334/2009, tale valore risulta essere molto penalizzante per i proponenti in quanto le stesse vengono valutate al 40 % dei valori unitari IMU con il quale l'Amministrazione Comunale tassa i terreni ubicati all'interno del proprio Comune che hanno manifestato la volontà edificatoria.

Si evidenziano i valori delle aree da cedere che si sono succeduti nel tempo a partire dall'atto di acquisto:

- prezzo pagato e dichiarato nell'atto di acquisto 5.312.474,35;

- valore ai fini della tassazione IMU con cambio di destinazione pari ad €uro 8.082.833,90;
- valore accertato dalla Agenzia delle Entrate pari €. 6.224.610,00;

come si può notare tutti valori sono di gran lunga superiori al maggior valore delle aree dovuto a seguito della richiesta di trasformazione urbanistica.

RIEPILOGO CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO			
VIA SCARLATTI 7 VIA MARE			
Valore Mercato (Vmt Post)	€uro	16.239.199,00	
Costo Trasf. (K)	€uro	11.390.083,79	
Differenza tra (Vmt Post-K)	€uro	**4.849.115,21**	4.849.115,21
Valore Mercato ostello (Vmt PRG)	€uro	9.792.720,00	
Costo Trasf. (KPRG)	€uro	8.142.005,09	
Differenza tra (VmtPRG-KPRG)	€uro	**1.650.714,91**	1.650.714,91
MAGGIOR VALORE	€uro		**3.198.400,30**
VIA DEL CACCIATORE			
Valore Mercato (Vmt Post)	€uro	12.755.538,50	
Costo Trasf. (K)	€uro	8.428.917,12	
Differenza tra (Vmt Post-K)	€uro	**4.326.621,38**	4.326.621,38
Valore Mercato ostello (Vmt PRG)	€uro	8.258.855,95	
Costo Trasf. (KPRG)	€uro	6.609.481,65	
Differenza tra (VmtPRG-KPRG)	€uro	**1.649.374,30**	1.649.374,30
MAGGIOR VALORE	€uro		**2.677.247,08**
SOMMA MAGGIOR VALORE	€uro		**5.875.647,38**
CONTRIBUTO STRAORDINARIO	€uro	**70%**	**4.112.953,17**

F – CONSIDERAZIONI SULLA FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA -

Fermo restando i tempi tecnici che tale iter burocratico comporta tra la presentazione della proposta, l'approvazione in Giunta Comunale a seguito della verifica del beneficio pubblico della stessa, il successivo passaggio in Consiglio Comunale per la ratifica della proposta, il successivo passaggio in Provincia in quanto, trattandosi di variante urbanistica, c'è necessità del parere favorevole anche di tale Ente, la successiva fase delle osservazioni che può

comportare minime variazioni da apportare alla proposta di intervento, si capisce che per l'approvazione della proposta passeranno almeno due anni dalla sua presentazione.

Chiaramente, una volta approvata la variante urbanistica, l'Amministrazione Comunale nei brevi tempi successivi ottiene il versamento del contributo straordinario (danaro per opere pubbliche pari ad €uro 900.000,00 ed appezzamenti di terreno per complessivi mq. 83.876,00), mentre per i proponenti "inizia" l'onere della ricerca di trovare eventuali acquirenti dei vari lotti che comprendono la proposta; ma non solo, occorre anche predisporre tutte quelle opere primarie, strade di accesso etc. etc. per garantire agli eventuali acquirenti di poter accedere ai rispettivi lotti.

Visto il particolare momento che il settore edilizio sta attraversando, questa è sicuramente la fase più delicata per cui ipotizzando una alienazione delle volumetrie ottenute sulla base dei prezzi correnti di mercato, nella consapevolezza di dover affrontare e completare preventivamente tutte le opere di urbanizzazione (strade di lottizzazione, aree a parcheggi ed aree a verde impianti tecnologici etc.etc.), si può ritenere congruo un valore unitario di realizzo nella vendita frazionata di €uro/mc. 250,00 (duecentocinquanta/00) per la zona di Via Mare – Via Scarlatti ed €uro/mc. 150,00 (centocinquanta/00) per le aree in Via del Cacciatore.

Volendo considerare una cessione unica di tutta la volumetria scaturita dalla approvazione della variante proposta si otterrebbe un pari a circa €uro 6.912.300,00 (seimilioninovecentododicimilatrecento/00) come da calcolo che segue:

mc. 18.900 x €uro/mc. 250,00 = €uro 4.725.000,00;

mc. 14.582 x €uro/mc. 150,00 = €uro 2.187.300,00;

al lordo di costi **certi** quali:

- Contributo in danaro da versare all'Amministrazione pari ad €uro 900.000,00;
- Costo di urbanizzazione dell'area edificabile consistente nella realizzazione di strade di lottizzazione, sistemazione aree verdi per standard e sistemazione aree per parcheggi nella misura di €uro 550.000,00 (vedi calcolo che segue),
- realizzo di strade di lottizzazione su Via Mare – Via Scarlatti pari a mq. 1.853,00;
- realizzo di strada di lottizzazione su Via del Cacciatore pari a mq. 2.753,00;

per un totale di mq. 4.606,00, considerando che tali opere, generalmente, incidono per un importo pari a €uro/mq. 120,00 (centoventi/00) circa, si ha mq. 4.606,00 x €./mq. 120 = euro

2.720,00, da ciò si evidenzia che l'effettivo ricavo non è di €uro 6.912.300,00 ma di **€uro 5.462.300,00** (6.912.300,00-900.000,00-550.000,00).

G – CONCLUSIONI -

I terreni, di cui alla proposta attuale, già furono oggetto di "pubblico interesse" nelle varie proposte che dal 1993 (prot. del 31/12/1973) al 2015 si sono susseguite; sei proposte con altrettanti progetti per la sistemazione urbanistica della zona che registrarono la volontà del privato. I tempi, diversi dagli attuali, suggerivano tali previsioni con il risvolto positivo di una situazione, a decoro della città ed a beneficio dei residenti e turisti, potenzialmente già usufruibile da alcuni lustri. Oggi sulla base del procedimento innescato dalla Delibera n. 37/17 il percorso e l'analisi, sviluppati attorno alla possibilità di pervenire ad una variante al PRG, per quanto attentamente sottoposti a considerazioni "pressoché realistiche" non dimostrano, né rendono concretamente operoso, efficace e proficuo la realizzazione della variante stessa, ma - al contrario, presumono e contengono grossi rischi sul risultato economico della operazione nel suo insieme; infatti:

- la lunghezza dei tempi burocratici che il deliberato del Consiglio Comunale neanche indica con chiarezza e previsione auspicabile; la norma che ghigliottina nei confronti della proprietà gli utili dell'operazione futuribile, nonché l'accredito men che meno dimezzato del valore delle aree di proprietà che saranno trasferite al pubblico demanio; la "necessità forzata" di dover ricorrere ad una cessione in unica operazione dell'intero pacchetto volumetrico a condizione di favore .....;
- la inesistenza del mercato immobiliare che possa, in qualche modo, rivolgere attenzione e investimenti residenziali così come previsti;
- I costi di urbanizzazione e finanziari che, per forza delle cose bisognerà considerare attestarsi su posizioni molto più onerose di quelle previste dalla Delibera per effetto di un disinvestimento delle volumetrie in tempi che dobbiamo prevedere non inferiori a dieci/quindici anni; suggeriscono molta prudenza e scarso ottimismo. Solo la chiusura effettiva e tombale "di questa sua propria e specifica operazione immobiliare" può contribuire ed indurre la proprietà verso una azione intenta a provocare, comunque, il rimedio ad una previsione di affare e calcolo dal risultato che con questa decisione risulta inefficace ed improduttivo.

San Benedetto del Tronto, li 22/05/2018

Il Tecnico