

Legge Regionale n. 18/83, art. 30 Bis – Programma Integrato di Intervento

Cambio di destinazione d'uso di parte di un fabbricato sito in Ortona, via Massari – località Fonte Grande di proprietà della ditta DIMA Immobiliare.

Calcolo del possibile plusvalore derivante dalla modificazione d'uso di terreno e fabbricato interessati – SCHEMA DI SINTESI

PARTE PUBBLICA (terreno)

- Area complessiva ceduta al Comune di Ortona giusto schema di convenzione allegata alla proposta di programma integrato di cui si tratta: mq. 5.975,00 circa;
- area complessiva ceduta per standards di cui al D.M. 1444/68: mq. 1.047,79 circa;
- area complessiva ceduta al Comune di Ortona AL NETTO degli standards di cui al D.M. 1444/68: mq. 4.927,21 circa.

Valore dell'area ceduta che la medesima acquisisce successivamente al cambio di destinazione:

mq. 4.927,21 circa x 19,00 euro/mq. (Valori desunti dall'allegato alla Delibera di Giunta Comunale n. 192/2016) = euro 93.616,99 circa.

TALE DATO RAPPRESENTA IL PLUSVALORE A FAVORE ESCLUSIVO DELLA P.A.

PARTE PRIVATA (fabbricato esistente)

- Porzione del fabbricato già destinato a commerciale: mq. 233,20 circa (tale dato rimane invariato);
- porzione del fabbricato attualmente con destinazione artigianale oggetto di cambio d'uso: mq. 907,02 circa (3.900,00 mc. con H media = 4,30 mt.);
- porzione del fabbricato da incrementare: mq. 207,00 circa;
- valori medi desunti dai dati dell'OMI-Agenzia delle Entrate: euro 1.125,00/mq. per i locali commerciali, euro 900,00/mq. per i locali artigianali.
- costo unitario medio per la ristrutturazione funzionale alla trasformazione da capannone ad uso artigianale a locale commerciale (dato Ordine degli Architetti della provincia di Pescara - adeguamento costo di costruzione al 1° gennaio 2013 – costi correnti di mercato ed aliquote per costruzioni e ristrutturazioni edilizie – verbale di consiglio n. 6 del 20 novembre 2013): euro 164,00 /mc.;
- costo unitario medio di costruzione ex novo per locali commerciali per la media distribuzione (dato Ordine degli Architetti della provincia di Pescara - adeguamento costo di costruzione al 1° gennaio 2013 – costi correnti di mercato ed aliquote per costruzioni e ristrutturazioni edilizie – verbale di consiglio n. 6 del 20 novembre 2013): euro 338,00/mq.;

SI HA QUINDI:

1. valore dell'immobile con destinazione attuale: mq. 907,02 x euro 900,00/mq.= euro 816.318,00;
2. costo per la ristrutturazione edilizia funzionale al cambio d'uso: mc. 3.900,00 x euro 164,00/mq. = euro 639.600,00;
3. spese tecniche ed oneri vari (circa 10%)= euro 63.960,00;

4. valore dell'immobile post cambio d'uso: mq. 907,02 x euro 1.125,00/mq = euro 1.020.397,50;
5. valore reale dell'immobile al netto del costo di trasformazione: euro 1.020.397,50 – euro 639.600,00 – 63.960,00 = euro 316.837,50;

MINUSVALORE per la trasformazione della parte esistente:

$$316.837,50 - 816.318,00 = \underline{\text{euro - 499.480,50}}$$

6. valore della porzione di immobile da incrementare: mq. 207,00 x euro 1.125,00/mq = euro 232.875,00;
7. costo di costruzione per la realizzazione dell'intervento di ampliamento: mq. 207,00 x euro 338,00/mq. = euro 69.966,00;
8. spese tecniche ed oneri vari (circa 10%)= euro 6.997,00;
9. valore reale dell'ampliamento al netto del costo di costruzione: euro 232.875,00 – euro 69.966,00 – 6.997,00 = euro 155.664,00;

PLUSVALORE per la realizzazione dell'incremento:

$$232.875,00 - 69.966,00 - 6.997,00 = \text{euro 155.912,00}$$

MINUSVALORE complessivo per la parte privata: - 499.480,50 + 155.912,00 = **euro - 343.568,50**