



FONDAZIONE VANNI LONGO

Maruggio (Ta) via Umberto I, n.55 74020

P.Iva 90218300730

fondazionevannilongo@pec.it

STRUTTURA DI TERAPIA RICREATIVA RESIDENZIALE DESTINATA AD OSPITARE GRATUITAMENTE BAMBINI AFFETTI DA MALATTIE GENETICHE, CRONICHE E ONCOEMATOLOGICHE

(ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 267/2000)

UBICAZIONE:

MARUGGIO (TA)

loc. Torre dell'Ovo

al NCF Fg.22 P.IIa 764 e altre

(AREA OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA PUNTUALE
DA ZONA AD USI AGRICOLI AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE)

PROGETTO DEFINITIVO

SCALA:

-

ELABORATO:

**ELABORATO DI CALCOLO DEFINITIVO DEL
CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE**

N°:

R10

EMISSIONE: REV 01	EMISSIONE:	EMISSIONE:	EMISSIONE:
DATA: FEBBRAIO 2022	DATA:	DATA:	DATA:

GRUPPO DI LAVORO

GALILEO ENVIRONMENT SRL

Ing. Mariangela Chiego
via Malta, 73
74020 Maruggio TA
mariangela.chiego@ingpec.eu

GEO ENGINEERING

Ing. Giovanni Caprino
Via Giovanni Boccaccio, 6,
Fragagnano TA
giovanni.caprino@ingpec.eu

NEW TEKNO SRL

Corso Vittorio Emanuele, 41
74022 Fragagnano TA
newtekno srl@pec.it

Arch. Daniele Spirito
Piazza Cap. D'Ippolito, 14
72022 Latiano BR
danielespiritoarchitetto@pec.it

Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU nel seguito) è dovuto per gli interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso rispetto alla pianificazione urbanistica vigente. Tale contributo è dovuto un'attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4-bis. del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nel caso di interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti urbanistiche o il rilascio di deroghe o che prevedano un cambio di destinazione d'uso.

Il CSU è dovuto all'amministrazione comunale interessata, da parte del soggetto attuatore, in misura non inferiore al 50 per cento del maggior valore generato dai suddetti interventi.

Il CSU per il caso in esame è determinato tenendo conto del valore di trasformazione dell'immobile, dei suoi costi e della tipologia di intervento che prevede la variante urbanistica con incremento di volumetria/superficie o con una diversa destinazione dell'area.

Il maggior valore generato dalla trasformazione dell'immobile è pari alla differenza tra il valore di trasformazione calcolato con riferimento all'edificabilità di cui alla proposta di intervento (VT1) e il valore della trasformazione del medesimo immobile calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente (VT0). Il valore di trasformazione dell'immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (CT).

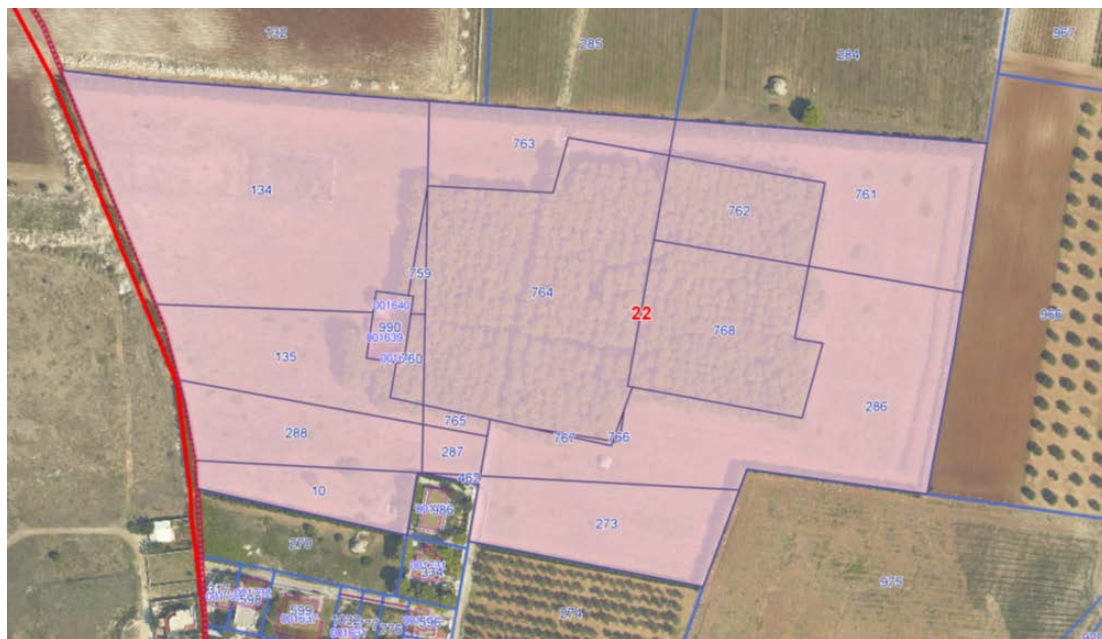
In particolare, il contributo straordinario di urbanizzazione è determinato come segue:

$$CSU = 50\% \cdot (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - CT1) - (VM0 - CT0)]$$

Breve descrizione del progetto

L'intervento edilizio si colloca in un contesto agricolo oltre che di periferia di una zona a residenza stagionale, a Sud - Ovest dell'agro del territorio di Maruggio. L'intero appezzamento risulta essere esteso circa 8,3 ettari, all'interno è presente un fabbricato destinato ad abitazione, tre trulli in pietra, realizzati in epoca antecedente l'anno 1967, di cui si allega atto notorio del proprietario.

L'area interessata oggetto di studio, ricadono interamente nella zona urbanistica del Programma di Fabbricazione del Comune di Maruggio "E2: Zona per attività produttive primarie del tipo A+B".



Dal punto di vista catastale le particelle interessate appartengono al Foglio 22 del Comune di Maruggio e sono dettagliate nel seguito:

Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie				Rendita dominicale	Reddito agrari
				ha	are	ca	mq		
10		Seminativo	4		24	2	2 402	7,44	4,96
134		Seminativo	4	1	74	21	17 421	53,98	35,99
135	AA	Seminativo	4		43	35	4 335	13,43	8,96
135	AB	Uliveto	1		5	35	535	2,76	1,93
135	AC	Pascolo	U			45	45	0,07	0,02
273		Seminativo	4		53	10	5 310	16,45	10,97
286		Seminativo	4	1	20	81	12 081	37,44	24,96
287		Seminativo	4		6	31	631	1,96	1,30
288	AA	Seminativo	4		36	78	3 678	11,40	7,60
288	AB	Pascolo	U			40	40	0,06	0,02
339		Seminativo	4			36	36	0,11	0,07
462		Seminativo	4			62	62	0,19	0,13
759		Pascolo Arb	2		3	10	310	0,32	0,16
760		Pascolo Arb	2		5	69	569	0,59	0,29
761	AA	Seminativo	4		73	86	7 386	22,89	15,26
761	AB	Uliveto	1			31	31	0,16	0,11
761	AC	Vigneto	U		1	27	127	2,39	1,57
762	AA	Seminativo	4		2	38	238	0,74	0,49
762	AB	Uliveto	1		31	7	3 107	16,05	11,23
763		Seminativo	4		37	59	3 759	11,65	7,77
764		Pascolo Arb	2	1	43	21	14 321	14,79	7,40
765		Seminativo	4		2	37	237	0,73	0,49
766		Seminativo	4			49	49	0,15	0,10
767		Pascolo Arb	2		1	95	195	0,20	0,10
768	AA	Seminativo	4		1	27	127	0,39	0,26
768	AB	Uliveto	1		64	27	6 427	33,19	23,23

Scopo della stima

Lo scopo della stima è determinare il più probabile valore economico dei terreni ricadenti nelle particelle particella su elencate, in funzione di quanto effettivamente realizzabile con le previsioni urbanistiche vigenti e in di quelle post-variante.

È necessario far presente che, in considerazione sia dello stato attuale in cui si trovano i terreni e sia la necessità di ottenere un valore oggettivo degli stessi, l'attività estimativa svolta si compone in diverse fasi, passando dall'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile supposto con un edificio agrario legittimamente edificabile, considerandone anche il massimo potenziale, in termini economici, esprimibile dal terreno in oggetto, passando alla stima del valore di mercato come parametrizzato dai dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle attuali offerte di mercato, siano alla stima parametrica dell'oggetto edilizio trasformato.

Metodologia di stima

Il criterio di stima adottato, conseguente lo scopo della valutazione sopra enunciato, è quello dell'analisi dei dati reperita sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano sia dall'offerta sul mercato libero di beni simili a quello in oggetto. Nel merito si è applicata una stima diretta, sintetico-comparativa, utilizzando come variabile indipendente la superficie lorda degli immobili, fabbricati e terreni.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, vista la tipologia del bene e il periodo storico, bisogna tener conto, che la localizzazione dei beni utilizzati come comparabili, è la medesima del bene da stimare e che interessano la zona costiera e sub-ostiere del litorale Tarantino orientale, con particolare riferimento al Comune di Maruggio e dove necessario da comuni strettamente adiacenti.

I dati storici raccolti e le indagini condotte presso agenzie e operatori del settore, hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi a immobili con analoga destinazione d'uso. Per le compravendite riguardanti le diverse tipologie edilizie, è stato condotto un processo di adeguamento del valore di mercato, in modo tale da rendere comparabili anche questi dati, pur limitandone l'uso ai minimi necessari.

Calcolo del valore VT0

Allo stato attuale le caratteristiche urbanistiche permettono quanto segue:

- per attività di tipo A:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1) Lotto minimo: | 10.000 mq |
| 2) Indice di fabbricabilità Fondiaria : | 0,01 mc/mq |
| 3) Rapporto di copertura massimo : | 1% della superficie del lotto |
| 4) Altezza massima : | 8,00 ml salvo costruzioni speciali |
| 5) Distanza minima dai confini e dal ciglio stradale | m 6,00 |
| 6) Distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo 10.00 m | |

7) Distanza dal ciglio stradale: quelle indicate nel Decreto Ministeriale 1° Aprile 1968 relativo alla Legge Urbanistica, e in ogni modo 20,00 m

8) Garage o parcheggi privati: 5 mq per ogni 100mc di costruzione.

- per attività di tipo B :

1) Lotto minimo 5.000 mq

2) Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq

3) Rapporto di copertura massimo : 2% della superficie del lotto

4) Altezza massima: 8. 00 ml salvo costruzioni speciali.

5) Distanza dai confini: H minimo 600 ml

6) Distanza tra i fabbricati somma delle altezze dei fabbricati prospicienti:
minimo 10,00 ml

7) Distanza dal ciglio stradale:

quelle indicate nel Decreto Ministeriale 1° Aprile 1968 relativo alla Legge urbanistica e in ogni modo 20,00 m

8) Parcheggi : 5 mq per ogni 100 mc di costruzioni

9) Verde agricolo: minimo 60% della superficie del lotto

Adottando il principio cautelativo, si utilizzeranno i valori delle zone che permettono la minor edificazione possibile, pertanto si utilizzeranno i valori previsti per la zona A.

In tal caso, escludendo quanto già edificato, e partendo dalla superficie fondiaria complessiva interessata dalla variazione, pari a **83.850,18 mq**, di cui **25.343 mq interessati da pineta ad alto fusto** (distinta dalle p.lle 759-760-762-764-766-767-768, evidenziate in giallo nella tabella soprariportata) si ottiene quanto segue:

Volume massimo realizzabile: 838,50 mc

Altezza massima: 8,00 m

Superficie massima realizzabile: 838,50 mq

Adottando un'altezza media di 4 m, si otterrebbero oggetti edilizi aventi superficie lorda commerciale pari a circa 210 mq.

I dati di mercato, desunti dalle attività di indagini e parametrizzazioni dei valori hanno fornito i seguenti risultati medi:

Valore medio unitario di terreni agricoli, pari a 1,90 €/mq

Valore medio unitario dei fabbricati rurali, pari a 800 €/mq

Valore medio unitario del costo di costruzione di fabbricati rurali, pari a 600 €/mq

Pertanto, utilizzando i valori suddetti per le superfici interessate, si ottiene che:

$$VM0(T) = 83.850,18 \text{ mq} \times 1,90 \text{ €/mq} = 159.315,34 \text{ €}$$

$$VM(F) = 838,50 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = 670.800,00 \text{ €}$$

$$CT0 = 838,50 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 503.100,00 \text{ €}$$

Pertanto:

$$VTO = VM0 - CT0 = (VM0(T) + VM0(F)) - CT0 = 327.015,34 \text{ €}$$

Calcolo del valore VT1

La variante proposta prevede un aumento di volumetria ed una variante di destinazione urbanistica di una porzione di territorio destinata attualmente ad usi agricoli (Zona E2 del PdF del Comune di Maruggio) a zona destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale (Zona F) , nello specifico una struttura di terapia ricreativa residenziale destinata ad ospitare gratuitamente bambini affetti da malattie genetiche, croniche e oncoematologiche.

I criteri che hanno portato al dimensionamento ed individuazione degli spazi occorrenti sono analoghi al metodo di approccio per una struttura ricettive all'aria aperta, nello specifico di struttura "villaggio turistico", definito così come definito dall'art. 15 della L.R. n.11/1999.

I dati tecnici dei corpi di fabbrica in progetto sono i seguenti:

Superficie lorda = 1.257,18 mq

Volume lordo = 4.208 mc

Alla luce dell'estensione totale del lotto 83.850 mq e delle superfici in progetto e del volume da realizzare, i parametri urbanistici modificati di progetto diventano:

<i>Indice di fabbricabilità fondiaria:</i>	<i>0,05 mc/mq</i>
<i>Rapporto di copertura massimo :</i>	<i>1,5 % della superficie del lotto</i>
<i>Altezza massima:</i>	<i>4.30 ml.</i>

Per identificare il valore di mercato di tale struttura, avendo una destinazione d'uso non comune e vista la necessità di dover individuare dei comparabili, questi, sempre adottando il principio cautelativo, si sono ricercati tra le strutture con destinazione d'uso analoga ma a finalità turistico-ricettiva. Pertanto, le indagini condotte hanno portato ai seguenti valori unitari.

Valore medio unitario di mercato, pari a 1.500,00 €/mq.

Utilizzando tale valore, si ottiene:

$VM1(F) = 1257,18 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 1.885.770,00$

A cui on viene aggiunto il valore dei residui terreni, che non trattandosi più di suoli a mero scopo agricolo, sono da considerarsi pertinenze dell'attività in progetto, e già assolti nel considerare la maggior incidenza delle strutture turistico-ricettive, rispetto al Invictus Camp in progetto.

Pertanto $VM1 = VM1(F) 1.885.770,00 \text{ €}$

Il costo di costruzione stavolta viene desunto dal quadro economico di progetto, e precisamente dalle voci che interessano l'importo dei lavori e gli oneri per la progettazione, direzione lavori e collaudo, di conseguenza: $CT1 = 1.451.000,00 + 52.480,00 = 1.503.480,00 \text{ €}$

Pertanto:

$$VT1 = VM1 - CT1 = (VM1(T) + VM1(F)) - CT1 = 382.290,00 \text{ €}$$

Calcolo dei CSU

Per tutto quanto esposto sinora, si riporta nel seguito il valore relativo ai Contributi Straordinari di Urbanizzazione:

$$\text{CSU} = 50 \% (\text{VT1} - \text{VT0}) = 50 \% (382.290,00 - 327.015,34) = 0,50 \times 55.274,66 = 27.637,33 \text{ €}$$

ESPLICITAZIONE DEI VALORI UTILIZZATI PER IL CALCOLO

È necessario far presente così come riportato nella relazione di calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione che, in considerazione sia dello stato attuale in cui si trovano i terreni e sia la necessità di ottenere un valore oggettivo degli stessi, l'attività estimativa svolta si è composta in diverse fasi, dall'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile supposto con un edificio agrario legittimamente edificabile, considerando il massimo potenziale in termini economici, che lo steso possa sviluppare dall'edificazione dal terreno in oggetto attuando i parametri urbanistici in vigore, passando alla stima del valore di mercato come parametrizzato dai dati desunti dallo storico dei più noti osservatori immobiliari e dalle offerte del mercato immobiliari, siano alla stima parametrica dell'oggetto edilizio trasformato secondo gli standard rimodulati.

Ribadito che il reperimento di prezzi noti e recenti non è agevole, vista la tipologia del bene, della zona agraria e del periodo storico in essere, bisogna tener conto, che i beni utilizzati come comparabili, sono localizzati nella medesima area del bene oggetto di valutazione e che interessano la zona costiera e sub-costiera del litorale Tarantino orientale, con particolare riferimento al Comune di Maruggio.

Per la valutazione del valore unitario di terreni agricoli, pari a 1,90 €/mq deriva dall'analisi condotta sulle agenzie immobiliari di zona ed in particolare, a titolo esemplificativo:

AGENZIA IMMOBILIARE	ID ANNUNCIO	Superficie [mq]	Prezzo di vendita [€]	Prezzo unitario [€/mq]
Inserzione privata su portale Subito.it	411816407	6.000	11.000,00	1,83
Professione Casa	0753VCG	12.000	25.000,00	2,08
Investo Servizi Immobiliari	42940712	25.550	25.000,00	0,98
Inserzione privata su portale Subito.it	33162422	30.000	78.000,00	2,60
Valore Medio =				1,87

Per la stima del valore unitario dei fabbricati rurali, assunto pari a 800 €/mq, data l'assenza di comparabili analoghi negli ultimi anni per la zona in esame si è fatto riferimento alle stime

strutturare dall'osservatorio del mercato immobiliare derivanti da Borsino Immobiliare. In particolare si è adottato come equiparabili ad immobili rurali, i valori immobiliari delle abitazioni classificate di seconda fascia, aventi oggi valore massimo pari a 795,00 €/mq. In ottica cautelativa, per le modalità del calcolo si è arrotondato tale valore in eccesso.

Analogamente per l'individuazione valore unitario di mercato del bene realizzato, assunto pari a 1.500 €/mq, si è considerato il dato riportato dall'osservatorio del mercato immobiliare derivanti da Borsino Immobiliare, individuandolo come equiparabile ad il valore massimo delle abitazioni di fascia massima, aventi ad oggi un valore pari a 1.580 €/mq. Tale valore cautelativamente è stato arrotondato in difetto.

Per stimare invece il valore medio unitario del costo di costruzione di fabbricati rurali, pari a 600 €/mq si è fatto riferimento al costo delle maestranze locali e quanto indicato nei rapporti delle associazioni di costruttori ed in particolare ai report e bollettini mensili pubblicati da "Legislazione Tecnica". Nello specifico "Legislazione Tecnica" utilizza gli indici Istat dei costi di costruzione di manufatti edilizi, misurati con cadenza mensile, per indicare la variazione nel tempo dei costi dell'edilizia residenziale e del genio civile, riferiti ai fabbricati di tipo residenziale. Tali indici, sono espressi in valori percentuali rispetto ad indici base di riferimento, relativi ad annualità specifiche, secondo quanto indicato da Istat e da Legislazione Tecnica.

Per determinare un costo di costruzione oggetti, si è fatto riferimento alla Determina n. 8 del 13.02.2014 del Servizio Urbanistica ed edilizia pubblica e privata del Comune di Maruggio, che identifica il costo di costruzione di un fabbricato residenziale pari a 693,32 €/mq.

Utilizzando gli indici forniti da "Legislazione Tecnica" è immediato ricavare come il al 2021 il costo di costruzione di un fabbricato residenziale sia incrementato di circa l'1,084 % rispetto il 2014 e pertanto, il costo di costruzione di un fabbricato residenziale si attesta a circa 750,00 €/mq.

Considerando che la realizzazione di un fabbricato rurale, rispetto un fabbricato residenziale, sia connotata da una maggior semplicità costruttiva, un minor pregio delle rifiniture e una minor presenza generale di impianti, è ragionevole considerare, cautelativamente, una riduzione dei costi di costruzione pari a circa il 20 %. Di conseguenza, il costo di costruzione di un fabbricato rurale è pari a circa 600,00 €/mq.