

Comune di Jesolo

CALCOLO DEL CONTRIBUTO STAORDINAZIO MEDIANTE I CRITERI DI STIMA IN APPLICAZIONE DELL'ART.6 DELLA L.R. 11/2004 E DEGLI ARTT. 14 E 16 COMMA 4 LETTERA D-TER DEL D.P.R. 380/2001.

**Intervento per la riqualificazione di immobile commerciale in residenziale
PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE - UNITA' COMMERCIALI SU
EDIFICIO ESISTENTE SITO A JESOLO (VE) VIALE ORIENTE 84.**

Il presente progetto prevede il recupero di superfici commerciali che non sono mai state utilizzate a tale fine dalla data della loro costruzione ovvero dal 1974. Nonostante i vari tentativi negli anni, non vi è mai stato interesse da parte di attività commerciali. Questo connotato di prevalenza residenziale con ridotte attività commerciali è tipico della pineta. La porzione di immobile oggi rappresenta un luogo abbandonato, inserito peraltro in un contesto prevalentemente residenziale.

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Nel caso di assenza di categorie di riferimento l'importo di riferimento dovrà essere stabilito utilizzando valori in linea con quelli previsti per categorie assimilabili altrimenti presenti. Sotto il profilo dei valori immobiliari, un soggetto proprietario determinerà il beneficio conseguente alla trasformazione come differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il permesso in deroga si sensi del D.P.R. 380/01 consente di realizzare (destinazione futura) detraendo il valore dell'immobile prima della trasformazione e tutti i costi relativi per il raggiungimento dell'obiettivo.

TRASFORMAZIONE RIFERITA AI VALORI OMI

Al fine di effettuare una verifica con i metodi riferiti ai valori OMI, sono state estrapolati i prezzi ufficiali riferiti agli ultimi 3 anni che rappresentano uniformità nei valori rimasti stabili.

Si rileva che gli alloggi "standard" si collocano tra 2.100,00 e 2.500,00 euro/mq. Gli alloggi definiti "ottimo" si collocano con valori tra i 2.300,00 e 3.100,00 euro/mq.

Tale valore non ha subito variazioni negli ultimi periodi, essendo rappresentato da un valore stabile nel tempo.

RILEVAZIONE VALORI OMI JESOLO ZONA PINETA – Residenziale

semestre	normale	ottimo
01/2017	2100-2500	2300-3100
02/2016	2100-2500	2300-3100
01/2016	2100-2500	2400-3200

02/2015	2100-2500	2400-3200
01/2015	2100-2500	2400-3200

I **Valori Medi riferiti alle residenze** in stato “ottimo” che prendiamo a riferimento nelle ultime rilevazioni, variano da 2.300,00 a 3.100,00 euro/mq. Si assume il valore medio pari a 2.700,00 euro/mq. Nel caso specifico le unità immobiliari sono gravate da alcune limitazioni che ne comportano un deprezzamento (o minor valore) rispetto le costruzioni usate in quanto sono gravate dai seguenti fattori:

- AFFACCIO per il lato SUD risulta essere negativo in quanto affaccia sulla rampa carraia interrata. Per il lato NORD risulta essere privo di privacy, in particolare per tutti i vani camere e servizi igienici in quanto le forometrie prospettano su portico condominiale con diretta introspezione visiva. Altresì il portico di oltre due metri limita la luminosità.
- PANORAMICITA': per entrambe le esposizioni risulta essere poco interessante, da un lato prospetta sul muro in calcestruzzo della rampa carraia con sovrastanti alberi e dal lato opposto sulla via pubblica Viale Oriente.
- Il fabbricato nel suo complesso risulta essere datato (circa 40 anni con problematiche quali infiltrazioni e fatiscenza tipica di questi edifici).
- Il condominio seppur dotato di un grande parco e piscina non ha permesso in nessun modo l'utilizzo ai nuovi alloggi in quanto anche nella loro destinazione originaria (negozi) non fruivano di tali servizi ed il condominio ha confermato tale scelta.

Vengono quindi applicati i “Coefficienti di riduzione” per complessivi -5%. Il valore medio di Euro 2.700,00, ridotto del – 5% definisce il valore di 2.565,00 euro/mq.

VALORE OMI RESIDENZIALE RAGGUAGLIATO (stato ottimo) 2.565,00 euro/mq

RILEVAZIONE VALORI OMI JESOLO ZONA PINETA - Commerciale

semestre	normale	ottimo
01/2017	-----	2500-3200
02/2016	-----	2500-3200
01/2016	-----	2500-3200
02/2015	-----	2500-3200
01/2015	-----	2500-3200

Rilevando i valori OMI si evidenzia che gli stessi, per essere raffrontabili tra categorie differenti (residenziale normale e commerciale ottimo) con il caso in esame devono essere applicati con alcuni correttivi.

I Valori riferiti al commerciale (negozi) sono presenti solamente per la condizione “ottimo” vengono ridotti del 40% dato che le unità esistenti non sono nuove e volgono in condizioni ove è comunque necessario un restauro per essere utilizzate.

IL Valore medio delle superfici commerciali allo stato “Ottimo” pari ad euro 2.850,00 derivante dal calcolo $(2.500,00 + 3.200,00) / 2$.

Il valore OMI così determinato con la relativa riduzione del 40% consente di determinare il valore di 1.710,00 euro/mq.

VALORE OMI COMMERCIALE 1.710,00 euro/mq

Dato che è necessario sostenere i costi di ristrutturazione ed adeguamento per realizzare le residenze, calcolando le opere necessarie avremo un valore a mq di mercato pari a 2.565,00 euro/mq a cui detrarre i costi per la ristrutturazione che ammontano a 800,00 euro/mq).

Si determina così il beneficio, derivante dal valore residenziale post pari a 1.765,00 euro/mq $(2.565,00 - 800,00 \text{ euro/mq di ristrutturazione})$. Assunto che il valore “Ante” delle superfici commerciali è pari a 1.710,00 euro possiamo determinare il vantaggio conseguito che sarà dato da $1.765,00 \text{ euro/mq (valore post trasformazione)} - 1.710,00 \text{ euro/mq (valore ante trasformazione)}$ pari a 55,00 euro/mq.

La superficie complessiva oggetto di intervento è pari a 448,81 mq derivante dalla determinazione secondo i parametri mercantili in uso così calcolati:

AREA	MQ	RAPPORTO	SUP. COMM.
ABITATIVO PIANO TERRA LORDO	389,17		389,17

BALCONI E TERRAZZE	16,95	25%	4,24
VERDE PRIVATO DEI 2 ALLOGGI POSTI AD EST (applicazione 10% ai sensi all. C del D.P.R. 138/98)	140,67	10%	14,07
VERDE PRIVATO DEI 2 ALLOGGI POSTI AD EST (applicazione 2% ai sensi all. C del D.P.R. 138/98)	334,77	2%	6,70
POSTI AUTO ESTERNI AD USO ESCLUSIVO ALLOGGI UBICATI A NORD	138,55	25%	34,64
TOTALE SUPERFICIE IMMOBILIARE			448,81

Il beneficio conseguito sarà dunque 448,81 mq X 55,00 euro/mq = 24.684,55 euro.

Applicando la percentuale del 50% quale obiettivo del beneficio pubblico minimo otteniamo 12.342,28 euro.

L'opera dell'impianto Wi-Fi. su Piazza Rivolato, completo di tutti i dispositivi hardware e software per il funzionamento rappresenta una spesa di euro 13.837,00.

L'importo è maggiore del minimo dovuto.

Padova 10.04.2018

Il tecnico

I richiedenti