

PROGETTISTI

15arch

studio associato di architettura

Largo Panfilo Castaldi n. 7 - 32032 Feltre (BL)

email: studio@15arch.it - Pec: 15arch@pec.it - Tel.: 0439 840876 - www.15arch.it

COMMITTENTE

**ACIL S.R.L. / CAV. GIUSEPPE BUZZATTI DI G. BUZZATTI
E C. S.A.S**

OGGETTO

Piano di Recupero "Via Vittorio Veneto"

LOCALIZZAZIONE

Via Vittorio Veneto n.146

NUMERO e TITOLO ELABORATO

C1

- Allegati
- Stato di fatto
- Progetto di Piano
- Schema delle opere di urbanizzazione
- Contributo perequativo

**Determinazione del contributo perequativo a
beneficio pubblico**

SCALA

DATA e NUMERO AGGIORNAMENTO

13.01.2023 - agg.1

TIMBRO E FIRMA COMMITTENTE

**ACIL S.R.L. / CAV. GIUSEPPE BUZZATTI DI G. BUZZATTI
E C. S.A.S**

TIMBRO E FIRMA PROGETTISTA

GianRenato Piolo Architetto

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)

PROTOCOLLO INTERNO

011

DETERMINAZIONE CONTRIBUTO PEREQUATIVO STRAORDINARIO

Premesse:

la presente valutazione del maggior valore generato da interventi in variante urbanistica, riguarda il complesso immobiliare in proprietà delle ditte:

- CAV. GIUSEPPE BUZZATTI DI G. BUZZATTI E C. S.A.S., con sede nel Comune di Sedico (BL) in via Belluno n. 27, P.IVA 00062820253;

- ACIL S.R.L., con sede nel Comune di Sedico (BL) in Via Gresal n.54, P.Iva 00131450256;

e contraddistinto catastalmente come segue:

Proprietà	Fg	Map.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	Qualità	Red. Dom.	Red. Agr.	Sup. cat.
CAV. GIUSEPPE BUZZATTI DI G. BUZZATTI E C. S.A.S	59	1310	8	C01	10	118,00 mq	2.699,73 €	-	-	-	2.780,00 mq
			9	C03	3	145,00 mq	336,99 €	-	-	-	
Acil S.r.l.	59	163	2	C06	2	9,00 mq	14,87	-	-	-	490,00 mq
			3	C06	2	9,00 mq	14,87	-	-	-	
			4	A02	1	7,00 vani	506,13	-	-	-	
			5	A02	1	7,00 vani	506,13	-	-	-	
			6	A02	1	7,00 vani	506,13	-	-	-	
			9	C02	3	66,00 mq	129,53	-	-	-	
	59	519	-	-	2	-	-	3	2,06 €	1,34 €	470,00 mq
	59	1427	-	-	0	-	-	454	0,00 €	0,00 €	200,00 mq
Totale											3.940,00mq

Detto complesso immobiliare è ricompreso all'interno del perimetro d'ambito approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26/04/2022 che ha individuato l'area come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 27 della Legge n.457/1978.

La presente valutazione, facente parte del Piano di Recupero denominato "Via Vittorio Veneto", viene resa in ottemperanza alla prescrizione riportata nell'allegato "A" approvato con suddetta deliberazione consigliere che recita *"premesso che l'attuazione del P.U.A. a seguito dell'individuazione della zona di recupero dovrà obbligatoriamente prevedere la corresponsione di un contributo compensativo/straordinario, aggiuntivo rispetto agli standard di urbanizzazione previsti per legge, da attuarsi mediante monetizzazione, realizzazione di opere o cessione di immobili, e da quantificarsi sulla base di criteri oggettivi di calcolo del plusvalore generato dall'operazione, da approvare successivamente con specifica delibera di consiglio comunale quale riferimento per l'intervento in oggetto e per altri interventi analoghi"*.

La valutazione economica del maggior valore commerciale che sarà generato sui beni in proprietà alle ditte sopradescritte, a seguito dell'intervenuta approvazione del piano urbanistico suddetto, è determinata a carico del privato ai sensi della normativa vigente in misura non superiore al 50% dello stesso.

Va innanzitutto precisato che l'attuale stato di crisi economica del mercato immobiliare ha generato una situazione di difficoltà strutturale riguardante il settore dell'edilizia in genere, considerato anche il continuo aumento dei costi delle materie prime e dell'energia necessaria per produrle, che ha comportato la necessità di una revisione al ribasso dei prezzi che ha sfalsato i valori di comune mercato delle strutture di tipo artigianale, industriale e commerciale.

Nella logica di quanto sopra e nella necessità di definire una stima presunta circa l'attuale valore di mercato delle proprietà suddette, si ritiene di procedere ad un giudizio di stima dei beni esistenti attraverso una valutazione in base al valore secondo le quotazioni immobiliari riferite a metro quadro opportunamente rapportate alla situazione attuale di congiuntura economica sopradescritta.

Per quanto riguarda l'ambito situato in zona "B.SB", l'art. 3.3 delle norme tecnico di attuazione vigenti, prevede per le nuove costruzione e gli ampliamenti il rispetto dei seguenti parametri massimi: indice fondiario mc/mq 3,10, indice di copertura mq/mq 0,50 e altezza pari a ml 16,00.

Verso il Piazzale della Resistenza, la pianificazione vigente specifica, inoltre, che *"nel caso di un portico ad uso pubblico, costituito quest'ultimo con apposito atto di impegno, è ammessa la deroga relativa alle distanze minime dalla strada, dagli spazi pubblici, dai confini fondiari e di zona"*.

L'ambito in proprietà risulta inoltre ricompreso negli ambiti di urbanizzazione del consolidato individuati dal Comune, ai sensi della L.R. 14/2017 - *Disposizioni sul contenimento del consumo di suolo*, con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 23.10.2020.

Il compendio immobiliare risulta servito dalle principali opere di urbanizzazione e reti di sottoservizio, in particolare è presente sul confine rivolto a nord/ovest l'importante infrastruttura viaria costituita dalla rotatoria stradale realizzata in corrispondenza dell'incrocio esistente tra Via Vittorio Veneto e Via Medaglio d'Oro, che rappresenta uno dei nodi viabilistici di maggior rilievo all'interno della città di Belluno.

Lungo il confine a nord/est dell'area in proprietà è invece presente la viabilità ad uso pubblico che collega direttamente Via Vittorio Veneto con Piazzale della Resistenza, lungo la quale è presente l'accesso al complesso denominato "Millenium", nel termine verso sud / est è situato Piazzale della resistenza costituito dal grande parcheggio a servizio dello stadio polisportivo di Belluno, mentre a ridosso del confine a sud/ovest sono presenti dei fabbricati e aree esterne di pertinenza di proprietà di terzi.

Lungo tale margine il lotto di proprietà rivolto nord/ovest si estende con un porzione di area fino ad arrivare a Via del Plebiscito 1866, la viabilità perpendicolare al tratto di Via Vittorio veneto in direzione Baldenich e che permette il collegamento con Piazzale della Resistenza suddetto.

L'ambito risulta ubicato in un tessuto edilizio costituito prevalentemente da insediamenti che in alcuni casi raggiungono anche i sette piani di altezza e che presentano, al livello stradale, prevalentemente attività commerciali, mentre ai piani superiori attività direzionali e abitazioni.

L'area è caratterizzata da un andamento del terreno costante in direzione Sud-Ovest / Nord-Est, mentre tra Via Vittorio Veneto e il Piazzale della Resistenza vi è un netto salto di quota di circa sei metri.

L'edificio commerciale che risale agli anni '50 del secolo scorso, sviluppato ad un unico piano fuori terra e dotato di alcuni locali interati accessibili mediante una scala esterna posta sul fronte sud/est, è caratterizzato da un'ampia pensilina di copertura che si estende maggiormente oltre i muri perimetrali verso via Vittorio Veneto e in misura inferiore sul fronte opposto affacciato su Piazzale della Resistenza.

In merito a detta pensilina, si precisa che è corso un intervento di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza della struttura, in forza della SCIA (PE - 272 – 2022 Suap 1219) datata 05.07.2022.

Internamente, l'attività commerciale esistente è costituita da due esercizi comunicanti tra loro e con accessi affacciati verso Via Vittorio Veneto.

Nello specifico un bar e i relativi locali di servizio accessori occupano la porzione a nord/est dell'immobile, mentre in quella rivolta a sud/ovest è ubicato un negozio, con i connessi magazzini e i locali di servizio, destinato alla vendita al dettaglio di prodotti non alimentari.

L'area esterna di pertinenza che presenta pavimentazione in asfalto, dispone di due accessi carrai lungo via Vittorio Veneto, posizionati prima e dopo la rotatoria stradale suddetta esistente realizzata sull'intersezione con via Medaglie d'Oro.

L'edificio residenziale realizzato anch'esso nel secolo scorso a tipologia a blocco, è accessibile, invece, discendendo la viabilità ad uso pubblico collocata lungo il confine nord/est della proprietà che collega via Vittorio Veneto con Piazzale della Resistenza.

Tale edificio, edificato con tipologia costruttiva tradizionale, presenta una forma planimetria regolare sviluppata in altezza su quattro livelli con sottotetto e una copertura a padiglione.

Al piano terra sono collocati locali destinati a magazzino e due autorimesse accessibili dalle aree esterne di pertinenza mentre ai piani superiori sono collocate tre unità residenziali e nel sottotetto alcune soffitte.

Sul fronte nord/ovest è presente la scala di accesso esterna alle parti comuni interne, mentre il fronte opposto, a sud-est, è caratterizzato da ampi poggiali.

Complessivamente, l'area in proprietà delle ditte descritte in premessa risulta avere una superficie da rilievo di 3.971,53 mq e la consistenza dell'intero complesso, ritenuta utile agli effetti della presente perizia di stima, come rilevata ed espressa secondo parametri di superfici lorde ai vari piani e di volumi calcolati vuoto per pieno, è la seguente:

Fabbricato commerciale

	Superficie lorda di pavimento	Altezza	Volumetria vuoto per pieno
Piano terra	278,00 mq	5,30 m	1.473,40 mc
Piano interrato	70,00 mq	2,44 m	170,80 mc
	348,00 mq		1.644,20 mc

Fabbricato residenziale

	Superficie lorda di pavimento	Altezza	Volumetria vuoto per pieno
Piano terra	132,00 mq	3,77 m	497,64 mc
Piano primo	132,00 mq	3,10 m	409,20 mc
Piano secondo	132,00 mq	3,02 m	398,64 mc
Piano terzo	132,00 mq	3,08 m	406,56 mc
Sottotetto	132,00 mq	2,04 m	269,28 mc
Totale	660,00 mq		1.981,32 mc
Totale	1008,00 mq		3.625,52 mc

Premesso che l'accertamento di valore attiene ai soli immobili, terreni e fabbricati con relativi impianti ed allestimenti fissi, liberi da arredi, apparecchiature accessorie, attrezzature e/o merci eventualmente presenti all'interno del fabbricato.

Quanto sopra descritto e vista la tipologia dei manufatti e materiali impiegati, lo stato di abbandono e di obsolescenza delle strutture, di fatto, condizionano economicamente in maniera rilevante qualsiasi futuro intervento di recupero.

Ciò premesso e considerato, per la determinazione del più probabile valore di libero mercato del fabbricato in oggetto si ritiene di attribuire agli immobili in questione la seguente valutazione.

Allo stato odierno, sull'ambito è possibile la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale, la destinazione commercialmente più appetibile in base all'attuale mercato immobiliare, avente una superficie coperta massima pari a 1.159,37 mq, derivante:

- dalla capacità edificatoria della ZTO B.SB prevista dalla normativa comunale pari a 588,50 mq;
- dall'edificio esistente A in ZTO F.VP pari a 491,78 mq;
- dall'applicazione della L.R. 14/2019 art. 7 sull'edificio esistente B in ZTO B.SB pari a 79,09 mq

Stima presunta del valore di mercato dello stato attuale

Valore della proprietà secondo valori di comune mercato per immobili a destinazione d'uso commerciale riferito a metro quadro ed opportunamente rapportato alla situazione del mercato immobiliare attuale:

1.250,00 €/mq

1.159,37 mq x 1.250,00 €/mq = 1.449.212,50 €
arrotondato a 1.450.000,00 €

Stima presunta del valore di mercato a seguito l'approvazione del Piano urbanistico

Valore stimato a libero mercato riferito a metro quadro con destinazione commerciale a seguito dell'intervenuta approvazione del Piano di Recupero e calcolato sulla superficie coperta massima realizzabile derivante anche dall'applicazione della L.R. 14/2019 art. 7 sull'edificio esistente A in ZTO F..VP con vincolo decaduto:

1.250,00 €/mq

(1.159,37 mq + 295,07 mq) = 1.454,43 mq x 1.250,00 €/mq = 1.818.042,50 €
arrotondato a 1.820.000,00 €

Calcolo contributo perequativo straordinario

Differenza tra il valore di mercato attuale e futuro a seguito l'approvazione del Piano urbanistico:

(€ 1.820.000,00 – € 1.450.000,00) x 50% € 185.000,00

Preventivo di spesa per realizzazione opere a beneficio pubblico ricadenti nel lotto 1 € 400.000,00
di cui:

- quota parte in beneficio pubblico pari al 40% dell'opera € 400.000,00 x 40% = € 160.000,00

- quota parte in beneficio del proponente pari al 60% dell'opera € 400.000,00 x 60% = € 240.000,00

Contributo perequativo straordinario: € 185.000,00 - € 160.000,00 = € 25.000,00