

COMMITTENTE

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

OGGETTO

Piano di Recupero "Via Vittorio Veneto" in variante  
parziale al P.I.

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

15.11.2024 - agg.3

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)

- ACIL S.R.L., con sede nel Comune di Sedico (BL)

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
<b>Totale</b>											<b>3.940,00mq</b>

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 ai sensi delle linee guida per l'applicazione e il calcolo del contributo straordinario nei provvedimenti in variante o deroga urbanistica adottate con D.C.C. n. 19 del 29/03/2023.

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.



Estratto di mappa con indicata l'area in proprietà

## Descrizione e consistenza della situazione attuale:

Come anticipato in premessa il complesso immobiliare oggetto della presente valutazione 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.

Suddetta deliberazione consiglia evidenza l'oggettiva condizione di degrado dell'ambito in proprietà delle ditte descritte in premessa, correlata alla dismissione da tempo delle precedenti attività e al conseguente stato di abbandono di larga parte delle aree, ora contraddistinte dalla presenza in esse di costruzioni vetuste e in evidente stato di obsolescenza.

All'interno dell'area sono, infatti, presenti due edifici da anni non utilizzati: il fabbricato in proprietà della ditta Cav. Giuseppe Buzzatti di G. Buzzatti e C. S.a.s. ricadente nel mappale n. 1310 che è situato al centro del lotto in posizione prospiciente a via Vittorio Veneto, ha destinazione d'uso commerciale, mentre il fabbricato in proprietà alla ditta Acil S.r.l ricompreso nel mappale n. 163 e collocato verso Piazzale della Resistenza, ha destinazione d'uso residenziale.

Il vigente Piano regolatore generale (P.R.G.) qualifica le aree ricomprese nel mappale n. 1310 in Z.T.O. "F.VP" con vincolo decaduto, e in Z.T.O. di tipo "B", sottozona "B.SB" (semintensiva B) quelle ricadenti nei mappali nn. 167, 519 e 1427.

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 rotonda 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.

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.

## SLE art. 45 PRG

FG	Map.	Zona	SLE
59	163	B.SB	506,00 mq
59	519	B.SB	471,00 mq
59	1427	B.SB	200,00 mq
	Totale	B.SB	1 177,00 mq
59	1310	F.VP	2 758,00 mq

## Edifici esistenti

### Parametri edificio in zona B.SB

	Largh.	Lungh.	SC	H	VU
	10,10 m	10,10 m	102,01 mq	14,55 m	1 484,25 mc
	2,95	10,1	29,80 mq	14,94	445,21 mc
Totale			131,81 mq		1 929,46 mc
A detrarre da VU					
	6,05 m	3,80 m	22,99 mq	3,57 m	82,07 mc
	5,7	0,46	2,62 mq	3,57	9,35 mc
Totale					91,42 mc
Totale generale			131,81 mq		1 838,04 mc

### Edificio zona B.SB Superficie Lorda per calcolo Valore Immobile

	Largh.	Lungh.	SC
Piano Interrato	3,70 m	4,65 m	17,21 mq
Piano Terra	13,05 m	10,10 m	131,81 mq
Piano Primo	13,05 m	10,10 m	131,81 mq
Piano Secondo	13,05 m	10,10 m	131,81 mq
Piano Terzo	13,05 m	10,10 m	131,81 mq
Piano Sottotetto	13,05 m	10,10 m	131,81 mq
Totale			676,26 mq

### Zona B.SB Volume ancora realizzabile nella zona per calcolo Valore Immobile

Volume realizzabile in Zona B.SB	3 648,70 mc
Volume edificio esistente	1 838,04 mc
Restano	1 810,66 mc

### Parametri edificio Area Non Pianificata – ANP

	Largh.	Lungh.	SC	H	VU
	22,06 m	7,49 m	165,23 mq	5,59 m	923,64 mc
	22,06 m	3,77 m	83,17 mq	4,93	410,03 mc
	21,38 m	0,54 m	11,55 mq	4,93	56,94 mc

	20,70 m	8,51 m	176,16 mq	4,93	868,47 mc
	20,70 m	0,49 m	10,14 mq	5,69	57,70 mc
	20,70 m	2,20 m	45,54 mq	6,65	302,84 mc
<b>Totale</b>			<b>491,79 mq</b>		<b>2 619,62 mc</b>

## Edificio Area Non Pianificata – ANP Superficie Lorda per calcolo Valore Immobile

	Largh.	Lungh.	SC
Piano Interrato	20,00 m	3,50 m	70,00 mq
Piano Terra	22,06 m	7,49 m	165,23 mq
	22,06 m	3,77 m	83,17 mq
	21,38 m	0,54 m	11,55 mq
	20,70 m	8,51 m	176,16 mq
	20,70 m	0,49 m	10,14 mq
	20,70 m	2,20 m	45,54 mq
<b>Totale</b>			<b>561,79 mq</b>

**Calcolo contributo straordinario secondo le linee guida approvate con delibera del Consiglio Comunale n.19 del 29/03/2023**

## Determinazione Valore di mercato ANTE operazione

### A) Immobile ad uso commerciale ricadente in area non pianificata

Superficie lorda	Zona OMI	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio	Valore di mercato
561,79 mq	B1	750,00 €/mq	1 400,00 €/mq	1 075,00 €/mq	603 924,25 €

### B) Immobile ad uso residenziale ricadente in zona B.SB

Superficie lorda	Zona OMI	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio	Valore di mercato
676,26 mq	B1	1 050,00 €/mq	1 300,00 €/mq	1 175,00 €/mq	794 605,50 €

### C) Area edificabile residua ricadente in zona B.SB

Volume realizzabile	Zona OMI	Valore a mc ai fini IMU DGC n.19 16/02/2005	Valore di mercato
1 810,66 mq	B1	129,00 €/mq	233 575,14 €

### D) Volumetria da Veneto 2050 su Immobile ricadente in zona B.SB

Volume realizzabile	Zona OMI	Valore a mc ai fini IMU DGC n.19 16/02/2005	Valore di mercato
1 102,82 mq	B1	129,00 €/mq	142 263,78 €

**Totale valore di mercato ante operazione** **1 774 368,67 €**

Nota: Valori OMI 1° Semestre 2024 scaricati il 15/11/2024

## Determinazione Valore di mercato POST operazione

### A) Immobile ad uso commerciale

Superficie lorda	Zona OMI	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio	Valore di mercato
2 070,00 mq	B1	750,00 €/mq	1 400,00 €/mq	1 075,00 €/mq	2 225 250,00 €

Nota: Valori OMI 1° Semestre 2024 scaricati il 15/11/2024

## Determinazione del contributo straordinario

$$\text{Cst} = [(\text{Vpost} - \text{Vante}) - 30\%] * \text{Bp}\%$$

Vpost	2 225 250,00 €
Vante	1 774 368,67 €
Vpost-Vante	450 881,33 €
(Vpost-Vante) - 30%	315 616,93 €
Bp % - commerciale	60%
Contributo straordinario dovuto - Cst	<b>189 370,16 €</b>