



**COMUNE DI BELLUNO**  
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno  
C.F. 00132550252 - P.IVA 00132550252



## **SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO**

Via Mezzaterra, 45 – [patrimonio@comune.belluno.it](mailto:patrimonio@comune.belluno.it)  
tel. 0437/913471 – fax 0437/913407  
PEC: [belluno.bl@cert.ip-veneto.net](mailto:belluno.bl@cert.ip-veneto.net)

Belluno, 28 dicembre 2012

### **VALUTAZIONE DI STIMA**

Oggetto: aree di proprietà comunale adiacenti a Piazza Monte Schiara, in località *Cavarzano*, identificate catastalmente con i mappali 237, 824, 774 e 776 del Foglio 46.  
Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare del Comune di Belluno.

I terreni in oggetto sono ubicati in località *Cavarzano*, fra la Piazza Monte Schiara e via Pietro Trois. Sono già stati inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare del Comune di Belluno 2011 con la scheda "V", allegata allo stesso. Per quanto riguarda le particelle 774 (sup. catastale mq 60) e 776 (sup. catastale mq 980) non sono state proposte variazioni di destinazione e quindi mantengono la classificazione F.IR (Istituzioni religiose), mentre per la restante area, costituita dai mappali 237 (sup. catastale mq 670) e 824 (sup. catastale mq 860), classificata nel vigente P.R.G. in ZTO F.PS, è stata proposta una variazione di classificazione urbanistica, con destinazione B.SB.

I nuovi dati sono quindi i seguenti: Foglio 46 mapp. 237 - zona B.SB - SLE mq 682  
Foglio 46 mapp. 824 - zona B.SB - SLE mq 951

per una superficie urbanistica totale di mq 1633.

La proposta di variante prevede inoltre, al piano terra del nuovo edificio, la realizzazione di *locali ad uso pubblico*, la cui realizzazione e cessione dovrà essere oggetto di apposita convenzione con i privati attuatori.

Sono inoltre fissati dei limiti di arretramento per la nuova costruzione, in particolare m 5 dal confine con la Piazza Monte Schiara, m 10 sui fronti ovest e nord per la presenza degli edifici esistenti e m 8 sul fronte est per mantenere uno spazio verde a confine con la vicina presenza del parco di Villa Vinanti. La zona B.SB prevede un elevato indice di copertura, pari al 50% del lotto, ma le condizioni imposte dagli arretramenti permettono una superficie coperta limitata a mq 550, cioè circa il 34% della superficie fondiaria.

Per rispettare gli standard prescritti dal P.R.G. sono stati inoltre previsti, nell'area suddetta, 10 parcheggi vincolati ad uso pubblico mediante atto unilaterale d'obbligo, per una superficie occupata di mq 200.



Dall'esame della Variante Urbanistica si può riportare un riepilogo delle norme tecniche di attuazione specifiche per l'area in oggetto.

### **3.3 - BIS - ZONA B.SB - Piazza Monte Schiara**

*Superficie Lotto (SLE) mq 1.633 (mq 682 + mq 951)*

*Il nuovo edificio dovrà rispettare i seguenti parametri*

*a) Volume urbanistico massimo: mc 5.062,30 (mq 1.633 x mc/mq 3,10)*

*b) Superficie coperta massima: mq 550 (conseguente ai limiti di arretramento imposti)*

*c) Altezza del fabbricato: ml 16,00*

*d) Distanze minime: dovranno essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dal confine del lotto: lato est 8,00 m, lato nord 10,00 m, lato ovest 10,00 m, lato sud 5,00 m.*

*e) Destinazione d'uso: tutte quelle previste dall'art. 3.1 delle n.t.a. (prescrizioni di carattere generale), ad esclusione del piano terra del nuovo edificio dove non è ammessa la destinazione residenziale.*

*f) Locali ad uso pubblico: al piano terra dell'edificio dovrà essere realizzato uno spazio pubblico di superficie lorda pari a mq 150 e altezza netta dei locali pari a 3,00 m. Il volume di tali spazi non costituisce volume urbanistico (VU) come previsto dall'art. 54 del vigente R.E.C. Tale spazio sarà destinato a locali ad uso pubblico e dovrà essere dotato di 3 servizi igienici (maschi, femmine, disabili), accessibili a mezzo di un antibagno, e un locale di deposito. La sala principale dovrà essere suddivisibile in due ambienti a mezzo di pareti mobili, entrambi dotati di accesso dall'esterno. Tale spazio sarà oggetto di convenzione che dovrà disciplinare tra l'altro le caratteristiche specifiche di realizzazione ed il costo delle opere, la cessione o il vincolo di uso pubblico, a fronte del quale sarà previsto lo scomputo del costo di tali opere dall'importo dovuto per opere di urbanizzazione secondaria.*

*g) Accesso al lotto: l'accesso al lotto dovrà avvenire da via Giovanni Paolo I° utilizzando la parte nord del parcheggio pubblico esistente sull'area censita catastalmente al Foglio 46 particella 775, attualmente di proprietà del Comune di Belluno (Piazza Monte Schiara). A tal fine sarà istituita servitù di pubblico transito sul lato nord di tale mappale per una larghezza di m 6,00.*



**COMUNE DI BELLUNO**  
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno  
C.F. 00132550252 - P.IVA 00132550252



*h) Spazi a parcheggio:*

*il parcheggio privato richiesto dalla vigente normativa (1 mq ogni 10 mc) dovrà essere ubicato nel piano interrato dell'edificio.*

*In aggiunta a tale dotazione, dovrà essere realizzato un parcheggio da vincolare ad uso pubblico sullo scoperto del lotto nella zona sud-ovest per un totale di 10 stalli di dimensioni 2,50x5,00 m, più idonei spazi di manovra.*

*Il parcheggio ad uso pubblico sarà oggetto di convenzione che dovrà prevedere la manutenzione ordinaria e straordinaria in capo ai proponenti l'intervento e lo scomputo dall'importo dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria del costo delle sole opere necessarie per la realizzazione dello stesso.*

*i) Spazi a verde:*

*lungo l'intero lato est del lotto, con funzione di filtro verso la prospiciente villa storica, una fascia pari a 8,00 m dovrà essere mantenuta a giardino privato (prato con eventuali aiuole, arbusti e siepi) senza alcuna opera di rilevanza edilizia o meno, salvo la possibilità di pavimentare il marciapiede perimetrale l'edificio, avente una larghezza massima di m 1,50.*

**Valutazione di stima:** l'area identificata dai mappali **774** e **776** del Foglio 46, con superficie complessiva di mq 1040 e destinazione F.IR, considerata unitariamente per dare continuità all'azonato F.IR, si può valutare in €/mq 30,00 e quindi otteniamo:

$$\text{mq } 1040 \times \text{€/mq } 30,00 = \text{€ } 31.200,00$$

Per la restante area prendiamo in esame anzitutto la volumetria urbanistica effettivamente realizzabile, a cui assegniamo un valore unitario di €/mc 140,00. Si ottiene:

$$\text{mc } 5.062,30 \times \text{€/mc } 140,00 = \text{€ } 708.722,00$$

E' necessario ora considerare gli spazi pubblici che dovranno essere ceduti al Comune, tramite apposita convenzione, e per il costo dei quali è previsto lo scomputo dall'importo delle opere di urbanizzazione secondaria.

I locali ad uso pubblico devono avere una superficie lorda di mq 150. Il valore unitario per le costruzioni a nuovo, tratto dal Consulente Immobiliare per le zone semicentrali di Belluno, è di €/mq 1800,00:

$$\text{mq } 150 \times \text{€/mq } 1.800,00 = \text{€ } 270.000,00$$

Esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla zona di Cavarzano, abbiamo un valore unitario di €/mq 1500,00 riferito alla tipologia media presente in zona ed allo stato di conservazione normale:

$$\text{mq } 150 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 225.000,00$$

Considerando le dotazioni necessarie e la caratteristica che deve avere l'immobile, prendiamo come valore complessivo una media arrotondata degli importi appena calcolati: **€ 250.000,00**



**COMUNE DI BELLUNO**  
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno  
C.F. 00132550252 - P.IVA 00132550252



Il valore del parcheggio ad uso pubblico, scomputabile dagli oneri di urbanizzazione secondaria, si deve riferire al costo delle sole opere necessarie alla sua realizzazione. Facendo riferimento ad una analoga valutazione dell'anno 2008 per 9 posti auto da concedere in uso pubblico in via Valerio da Pos, per i quali abbiamo un costo di costruzione attualizzato di € 23.200,00 , possiamo stimare il costo dei 10 parcheggi, comprensivi di aree di manovra, in **€ 25.800,00**

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono stati calcolati in circa **€ 36.800,00**

Ricapitolando:

valore sala pubblica	€ 250.050,00 +
costo costruzione posti auto	€ 25.800,00
	-----
	€ 275.800,00 -
oneri di urbanizz. second.	€ 36.800,00
	-----
totale	€ 239.000,00

Questo importo appena calcolato è l'onere in capo al soggetto attuatore per la cessione al Comune della Sala Pubblica e dei posti auto, importo da scomputare dal valore teorico di stima dell'intera area. Quindi:

$$€ 708.722,00 - € 239.000,00 = € 469.722,00 \text{ arrotondato } € \mathbf{470.000,00}$$

Riassumendo:

Foglio 46 mappali 774-776 - valore di stima € **31.200,00**

Foglio 46 mappali 237-824 - valore di stima € **470.000,00**

Il Tecnico Comunale  
*geom. Stefano Reolon*

Stefano Reolon  
tel. 0437/913448 – sreolon@comune.belluno.it  
Via Mezzaterra, 45 - 32100 Belluno

SR/sr